

PER 30. JUNI 2024

HALBJAHRESBERICHT H1 2024



ALLGEMEINE ANGABEN

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Geschäftsführung & Vermögensverwaltung	Swiss Prime Site Solutions
Revisionsstelle	KPMG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperten	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Geschäftsjahr	01.01.– 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Quartal mit Vorankündigung von 12 Monaten
Ausgabekommission	0.8% ¹
Rücknahmekommission	2.0% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.29% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- und Rücknahmekommission von 0.8% resp. 2.0% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

² Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 003.5
Liegenschaften	Anzahl	78	88	87	125	132	136
davon Projekte	Anzahl	6	7	7	9	10	9
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 021.9
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 359.21
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 370.08
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 348.34
Leerstandsquote	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.65
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	25.17
Fremdkapitalquote	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	29.13
TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	–
Anlagerendite	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	1.79¹

¹ Berechnung year-to-date 2024

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2024

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr 2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.79% (H1 2023: 0.89%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 003.5 Mio. (H1 2023: CHF 3 895.2 Mio.).
- Die Swiss Prime Anlagestiftung schloss die vom 17. Mai bis zum 14. Juni 2024 durchgeführte Emission mit einem starken Resultat ab. Die Emission erzielte ein Gesamtvolumen von CHF 69.3 Millionen. Zusammen mit der Sacheinlage der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG konnte die Eigenkapitalseite im 1. Halbjahr 2024 um rund CHF 113 Millionen gestärkt werden.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 2. Quartal 2024 bei tiefen 1.65% (30.06.2023: 2.01%).
- **Integration Sacheinlage Dätwyler:** Das Portfolio, bestehend aus fünf Liegenschaften der Pensionskasse Dätwyler, konnte per 30.06.2024 vollständig integriert werden.
- **Bewertung:** Der durchschnittliche Diskontsatz erhöhte sich marktbedingt von 2.75% per 31.12.2023 auf 2.78%. Das Gesamtportfolio erweist sich als robust, und der Wert hat sich gegenüber dem 31.12.23 um 1.9% erhöht.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die zweite offizielle Einreichung bei GRESB wurde erfolgreich bis Ende Juni 2024 abgeschlossen. In der Zwischenzeit wurden weitere ESG-Investitionen angestossen und zusätzliche Liegenschaften zertifiziert.

Acquisitions, Sales & Letting

- Im zweiten Quartal 2024 wurden im Rahmen der A&S-Strategie zwei Liegenschaften strategiekonform veräussert. Es handelt sich um ein kleineres Wohnobjekt, welches den ESG-Kriterien nicht entsprach und um ein rein gewerblich genutztes Objekt.
- **Verkauf Strengelbach, Sonnenrainweg 4 und 6:** Das kleine Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen wurde im Jahr 1970 erbaut. Der Ausbaustandard und die Energieeffizienzklassifizierung spiegeln das Baujahr wider.
- **Verkauf Niederumen, Ziegelbrückstrasse 19 /21:** Das lokale Nahversorgungszentrum mit Baujahr 2008 und 2 542 m² Verkaufs- und Gewerbeflächen konnte im vollvermieteten Zustand an eine schweizerische Immobilieninvestorin veräussert werden.

Development & Construction

- **Zürich Bucheggstrasse / Urby:** Das Entwicklungsprojekt mit SNBS Gold-Zertifizierung wurde erfolgreich fertiggestellt. Die 24 Mieter haben ihre Wohnungen am 01.06.2024 bezogen.
- **Visp / Litternaweg:** Die Überbauung mit 138 Wohnungen ist vollständig errichtet. Das letzte Gebäude wurde am 01.05.2024 bezogen.
- **Luzern / Tribtsche 2:** Der Abriss des ehemaligen Swisscom-Gebäudes wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Vorarbeiten für den Hochbau der zweiten Etappe sind bereits im Gange.

IM FOKUS

Erfolgreiche Übernahme von fünf Wohnliegenschaften im Rahmen einer Sacheinlage

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG (PK Dätwyler) fünf Liegenschaften im Umfang von rund CHF 48 Mio. erworben.

Die fünf Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung befinden sich in Altdorf (UR), Crissier (VD) und Reinach (BL). Die gut unterhaltenen Immobilien verfügen über 139 Wohnungen mit knapp 10 000 m² und sind nahezu vollvermietet (Leerstandsquote: 1.8%). Die Eigentumsübertragung erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2024.

Das Portfolio der PK Dätwyler passt aufgrund des grossen Wohnanteils von 88% und der regionalen Allokation ideal in das bestehende Portfolio. Mit der Einbringung der Liegenschaften steigt der Wohnanteil auf über 56%. Darüber hinaus wurden strategisch interessante Regionen erschlossen, in denen die SPA bislang nicht investiert war.

Urs Stadelmann, Geschäftsführer der PK der Dätwyler Holding AG äussert sich zur Transaktion wie folgt: «Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde im Bieterprozess von einem kompetenten Team mit fundiertem Fachwissen und einer zuverlässigen Ansprechperson vertreten. Daneben haben das überzeugend ausgestaltete Angebot und das hochwertige Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung den Ausschlag zum Verkauf der Immobilien an die SPA gegeben.»



Steinmattstrasse 24, Altdorf



Steinmattstrasse 33, Altdorf



Rue de l'Industrie 18, Crissier



Neueichenweg 6, Reinach

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	30.91	31.08
2 Nordwestschweiz	16.58	16.54
3 Genfersee	12.83	12.71
4 Zentralschweiz	12.60	12.27
5 Südschweiz ²	11.20	11.25
6 Bern	7.37	7.43
7 Ostschweiz	4.63	4.74
8 Westschweiz	3.88	3.98
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	25.16	25.16
2 Nordwestschweiz	18.56	18.84
3 Südschweiz ²	14.09	12.99
4 Genfersee	13.10	14.08
5 Zentralschweiz	11.63	10.64
6 Bern	7.48	7.73
7 Ostschweiz	5.54	6.08
8 Westschweiz	4.44	4.48
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	50.31	48.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	32.97	33.49
3 Gemischte Bauten	12.17	12.36
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	4.55	5.86
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	56.80	55.63
2 Büro	15.90	16.25
3 Verkauf	11.88	12.52
4 Gewerbe	6.27	6.53
5 Parking	4.90	4.73
6 Lager	2.15	2.22
7 Kino und Gastronomie	2.10	2.12
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2024

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	15 350	260
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 280	120
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	13 070	253
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 310	153
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 665	3 243	2019	06.06.2017	15 630	330
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 750	450
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 010	511
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 674	78
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 727	51
Bern, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 307	68
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 267	59
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 557	48
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 072	49
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 550	287
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 884	185
Buchrain, Fuhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 479	98
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 160	194
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	79 850	1 530
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 576	4 778	1987	01.01.2019	9 685	266
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	17 500	336
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 310	283
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	8 682	179
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 586	108
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 274	135
Fällinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 690	532
Genf, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 273	5 132	1986	01.11.2018	75 730	1 151
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	15 670	269
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 150	319
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 525	142
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	13 680	311
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	23 900	370
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 360	187
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 110	511
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 334	2 459	1960	31.12.2020	7 290	148
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 734	46
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 203	182
Luzern, Tribtschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	135 120	2 015
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 003	130
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 035	90
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	11 030	249
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 450	211
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 480	198
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 880	563

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2024

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Oberkirch LU , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	14 310	246
Oftringen , Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 050	272
Oftringen , Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 182	88
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	12 440	225
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 177	113
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	4 937	109
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 352	117
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 553	5 548	1995	01.08.2021	31 930	567
Schlieren , Kleinzuglistrasse 8, 10, 12	1 886	3 687	1982	01.07.2022	19 780	302
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 831	5 364	2012	01.01.2021	20 470	492
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	498	143	< 1920	15.11.2015	3 081	57
St. Gallen , Iddastrasse 22	770	688	1920	01.02.2016	3 574	68
St. Gallen , Konkordiasstrasse 12	542	266	1920	01.07.2016	4 498	80
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 762	74
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 178	148
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6				verkauft		106
Thônex , Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	78 920	1 312
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 776	176
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 217	918	1960	01.12.2015	6 107	135
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 711	185
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 290	332
Visp , Litternagrund ²	10 974	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	66 630	767
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 135	35
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 013	121
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 336	2 544	1982	31.12.2020	5 295	122
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 952	3 879	1972	01.01.2019	11 200	215
Wil SG , Marktgasse 41	356	119	1920	01.02.2016	1 552	31
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 638	2 879	1959	01.01.2019	7 873	171
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 857	115
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 536	1 945	1988	01.01.2019	8 628	160
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 520	215
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 854	52
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 593	131
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 772	123
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 577	102
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	12 112	12 200	2022	01.12.2015	78 080	1 681
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132 ²	1 272	1 361	2024	01.06.2019	21 710	56
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	22 780	305
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	191 010	2 787
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	216 301	263 005			1 483 608	26 047

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

² Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten in Wohnbauten (Direktvermietung) nach Neubau

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2024

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 510	952
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	53 040	1 029
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	163 531	5 024
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 993	96
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 870	44
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	84 260	2 418
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 340	276
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 810	1 343
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 080	1 146
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 050	723
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	31 180	610
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 480	89
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	81 661	94 818			552 144	13 750
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	23 900	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 731	4 108	1981	01.07.2022	11 154	277
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 860	68
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 810	281
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 450	331
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	27 320	608
Genf, Route de Pré-Bois 20	1 727	29 467	1988	01.07.2022	8 537	300
Genf, Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	95 960	1 538
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	34 960	640
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21				verkauft		340
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 290	1 874
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 990	728
				06.08.2015,		
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 420	555
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	27 240	650
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	71 990	1 643
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 264	164 041	1943	01.12.2015	104 230	3 804
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 176	3 570	1915	26.07.2016	593 870	7 231
Zürich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	102 790	2 736
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	17 590	230
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	197 613	293 857			1 298 361	24 312

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2024

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 810	1 058
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 900	271
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	84 170	1 675
Genf , Quai du Seujet 30	2 581	390	1984	01.10.2015	20 540	516
Genf , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 937	921	1995	20.08.2021	39 050	606
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	793	292	< 1920	15.11.2015	5 640	108
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	28 400	601
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 974	5 582	2020	01.12.2017	37 830	688
Nussbaumen b. Baden , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 370	466
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	72 400	1 642
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 686	2 029	1988	01.05.2016	20 560	441
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 345	10 329	2008	01.01.2019	32 640	761
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 090	301
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 480	243
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 824	132
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 520	118
Total gemischte Bauten	76 046	56 159			487 224	9 629
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten						
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 569	–
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	16 320	–
Luzern , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	41 170	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 816	25
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	5 711	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	55 130	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 530	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 2. Etappe	5 842	26 379	2022	01.12.2015	39 140	398
Zürich , Schaffhauserstrasse 481	390	969	1973	01.04.2024	10 740	9
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	6 431	73 640			182 126	431
Gesamttotal	578 052	781 479			4 003 463	74 169

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



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

Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.

