

PER 31. DEZEMBER 2024

JAHRESBERICHT 2024



INHALT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 4 Vorwort des Präsidenten und Delegierten
 - 8 Organisation des Stiftungsrats und der Kommissionen
 - 9 Rahmenbedingungen 2024 und Ausblick auf das Jahr 2025
 - 11 Bericht der Kommissionen
 - 12 Nachhaltigkeitsbericht
-

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 33 Meilensteine 2024
 - 34 Bericht der Geschäftsführung
 - 40 Portfolio
 - 42 Geografische Aufteilung
 - 43 Liegenschaftsstruktur
 - 46 Projektauswahl
 - 54 Kennzahlen
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 56 Vermögensrechnung
 - 57 Erfolgsrechnung
 - 62 Anhang zur Jahresrechnung
 - 70 Bericht des Schätzungsexperten
 - 72 Objektinventar
-

ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE»

- 79 Meilensteine 2024
 - 80 Bericht der Geschäftsführung
 - 82 Portfolio
 - 84 Portfolioallokation
 - 86 Kennzahlen
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

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

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

- 99 Kennzahlen
 - 101 Vermögensrechnung
 - 102 Erfolgsrechnung
 - 104 Anhang zur Jahresrechnung
-

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 107 Bilanz und Erfolgsrechnung
-

ANHANG UND TESTATE

- 111 Allgemeiner Anhang zu den Jahresrechnungen
- 114 Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken
- 122 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Rahmenbedingungen für den schweizerischen Immobilienmarkt markant geändert. Während das Jahr 2023 von einer erhöhten Inflation und Zinserhöhungen mit entsprechenden Bewertungskorrekturen geprägt war, hat die Umkehr der Zinswende, respektive die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank, zu einer Öffnung und Wiedererstarkung des Immobilienmarktes beigetragen. Dies zeigte sich vorab in einer deutlichen Ausweitung des Emissionsmarktes, aber auch in der Stabilisierung der Liegenschaftsbewertungen mit Aufwertungstendenzen, einer Senkung der Finanzierungskosten und einer ansteigenden Dynamik auf dem Transaktionsmarkt. Die Baupreissteigerung entwickelte sich 2024 auf erhöhtem Preisniveau ebenfalls rückläufig. 2024 haben sich Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.75% im Portfolio ausgewirkt. Das Geschäftsjahr 2024 erwies sich für Anlagen in Schweizer Immobilien insgesamt als positives Renditeumfeld und hat die relative Attraktivität von Immobilienanlagen unterstrichen.



Die Herausforderungen bestehen allerdings unverändert fort. Die mietpolitischen Diskussionen haben sich erneut intensiviert. Die zunehmende Komplexität der Planungs- und Bauprozesse ist nicht nur für private Immobilienbesitzer eine Herausforderung, wie dies die Raiffeisen Schweiz unlängst in einer Studie festgestellt hat, sondern verteuert und verzögert die Prozesse auch für institutionelle Akteure. Die Regulierungsdichte, der Ruf nach verschärften Regulierungen oder wohnpolitischen Massnahmen dürften den Wohnungsbau nicht fördern. Gefordert sind sachgerechte, pragmatische und entideologisierte Ansätze der verschiedenen Akteure im Immobilienmarkt, wissend, dass es den einen Königsweg nicht gibt. Die Immobilienbranche ist dabei aufgefordert, ihren gesellschaftlich und volkswirtschaftlich wichtigen Beitrag besser zu kommunizieren und darzulegen, bei gleichzeitigem Bewusstsein ihrer sozialen Verantwortung.

Im Geschäftsjahr 2024 ist es der SPA gelungen, wichtige Etappenziele zu erreichen:

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist 2024 strategiekonform gewachsen und hat den Verkehrswert des Immobilienportfolios auf CHF 4 111.1 Mio. (2023: CHF 3 927.7 Mio.) gesteigert. Damit überschreitet das Portfolio erstmals die 4-Milliarden-Marke. Zum Wachstum haben die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen beigetragen. Im Berichtszeitraum wurden eine Wohnliegenschaft und zwei grösseres Bauprojekt im Kanton Genf akquiriert. Hinzu kam der Abschluss einer Sacheinlage mit der PK Dätwyler Holding AG mit fünf attraktiven Wohnliegenschaften. Der Portfoliozuwachs betrug CHF 183.4 Mio. Zudem konnten neun nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften erfolgreich zu Marktpreisen verkauft werden; dies unterstreicht die faire Portfoliobewertung.

Der Emissionsmarkt zeigte sich erstarkt, sodass die SPA über CHF 180 Mio. neues Kapital einnehmen und das Eigenkapital (inkl. Sacheinlage) um über CHF 220 Mio. stärken konnte. Die SPA plant, ihr Portfolio in den nächsten Jahren kontinuierlich auf über CHF 4.6 Mrd. auszubauen. Die Wachstumsstrategie fokussiert auf eine stabile Cashflow-Rendite und gezielte Akquisitionen zur Stärkung der Wohnquote. 2024 konnte eine Anlagerendite von 4.27% erzielt werden.

Auch im Bereich der Nachhaltigkeit hat die SPA den eingeschlagenen Weg konsequent weiterverfolgt. Zum ersten Mal wurden neun Green-Lease-Verträge abgeschlossen. Zudem gab es Verbesserungen in den ESG-Ratings GRESB und PRI im Vergleich zum Vorjahr. Fast 50% der Fläche des gesamten Portfolios sind nun mit einem Bau- oder Betriebszertifikat zertifiziert. Auch bei den REIDA-Umweltkennzahlen konnte das Portfolio gegenüber den Kennzahlen von 2022 in allen KPIs Verbesserungen erzielen. Besonders hervorzuheben ist die Reduktion der Energie- und CO₂e-Intensität um rund 10%.

Die SPA wird auch 2025 die Entwicklungs- und Bauprojekte vorantreiben und am Transaktionsmarkt tätig sein, um das Portfolio fokussiert und qualitativ weiter zu verbessern. Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist die konsequente Fortführung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» hat sich ebenfalls erwartungsgemäss entwickelt. Sie schliesst das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von 3.58% (hedged: 2.24%) ab, wobei die Cashflow-Rendite mit 3.84% für die Qualität der Anlagegruppe spricht. Die kumulierte Rendite seit der Lancierung beträgt erfreuliche 21.68% (hedged: 15.64%).

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 Anlegerinnen und Anleger, danke ich im Namen des Stiftungsrats für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der SPA.



Jérôme Baumann, Präsident und Delegierter des Stiftungsrats



GRUVATIEZ





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
bis 1. September 2024
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Living+ Europe»
CEO Tertianum

RAHMENBEDINGUNGEN 2024 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2025

Von Martin Neff, Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

2024: Ein Jahr der Herausforderungen und Anpassungen

Das Jahr 2024 wird kaum als ein Besonderes in die Annalen eingehen. Kriege und schwaches Wirtschaftswachstum waren die dominanten Themen im zurückliegenden Jahr. Immerhin konnte die Inflation gebändigt werden, auch weil sich diverse Sondereffekte – namentlich die rohstoffpreisbedingten Schocks – im Jahr 2024 verflüchtigten. Das schuf Raum, die Zinswende einzuläuten. Die Sorgen, die Zinsen könnten nachhaltig hoch bleiben, erwiesen sich als unbegründet, denn dank einer Inflation im Zielbereich der Währungshüter, aber auch wegen der schwachen Konjunktur waren die Zentralbanken fast schon gezwungen, den geldpolitischen Kurs anzupassen und die Zinsen zu lockern. Das vermittelte zwar nur wenig realwirtschaftliche Impulse, half aber immerhin, den Abwärtstrend etwas aufzuhalten. So startet die globale Wirtschaft ähnlich heterogen ins Jahr 2025 wie im Vorjahr.

Globale Konjunktur 2024: Herausforderungen und Hemmnisse

In den USA läuft die Konjunktur derzeit zwar nicht vollends rund, aber noch immer zeigt sie sich sehr robust. Ganz allgemein lässt sich aber noch immer konstatieren, dass die Industrie sehr schwach ist, während der Dienstleistungssektor noch immer recht robust unterwegs ist. In Europa ist Deutschland endgültig zum ernsthaften Sorgenkind geworden. Eine handlungsunfähige, blockierte Regierung und strukturelle Bremsklötze aus der Industrie hemmen das Wachstum in unserem Nachbarland nachhaltig. Auch in Frankreich ist die Regierung derzeit nahezu handlungsunfähig, sodass der gesamte Konjunkturzug in der Europäischen Union mächtig ins Stocken geriet. Kein grosser Wirtschaftsblock konnte folglich 2024 sein jeweiliges Wachstumspotenzial ausschöpfen. Die USA waren diesbezüglich noch am nächsten dran, aber auch dort waren Bremsspuren nicht von der Hand zu weisen. Insgesamt gab es 2024 keinen eigentlichen Impulsgeber, sodass überall eher konjunkturelle Flaute herrschte. Gerade China konnte die Rolle einer Konjunkturlokomotive, die sie jahrelang eingenommen hatte, nicht mehr spielen, da auch dort strukturelle Anpassungszwänge das Wachstum nachhaltig hemmten und den wirtschaftspolitischen Fokus stark verschoben.

Schweizer Immobilienmarkt 2024: Stabilität und Erholung

Im oben beschriebenen, nicht sehr berauschenden Konjunkturszenario hielt sich der Schweizer Immobilienmarkt vergleichsweise gut. Der Zinsschock des Vorjahres scheint verdaut worden zu sein und die Akteure, Promotoren sowie Investoren legten im Jahresverlauf ihre Zurückhaltung sukzessive beiseite und der Transaktionsmarkt zeigte ausgehend von einem tiefen Niveau spürbare Tendenzen einer Belebung. Auch die Agios bei den indirekten Immobilienanlagen legten wieder zu und befanden sich zum Jahreswechsel bereits wieder auf stattlicher Höhe. Damit setzt der Markt insgesamt seinen bemerkenswerten und einzigartig langen Erfolgskurs fort. Auch fürs laufende Jahr stehen die Vorzeichen positiv, denn die eher nochmals sinkenden Zinsen dürften weiter für Auftrieb sorgen.

Immobilienmarkt 2025: Attraktive Bewertungen trotz Zinsumfeld

Angesichts eines bereits wieder erodierenden Zinsumfeldes sind Immobilien zwar hoch, aber immer noch attraktiv bewertet. Der Spread zu risikofreien Anlagen, konkret die Differenz von Immobilienrenditen zu denjenigen festverzinslicher Wertpapiere, hat sich eher nochmals etwas verbreitert, was auch fundamental betrachtet unverändert für Immobilienengagements spricht. Somit bleibt der Rückblick für Immobilienanlagen versöhnlich und der Ausblick grundsätzlich positiv, denn vom wichtigsten Treiber der Immobilienmärkte, den Zinsen, dürften bis auf Weiteres eher positive Effekte ausgehen. Das ändert aber nichts daran, dass die Lage am Wohnungsmarkt angespannt bleiben dürfte. Die Wohnungsnotdebatte wird auch 2025 für politischen Sprengstoff sorgen.



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 / Geschäftsführer sowie weitere Mitarbeitende und die Vertreter der externen Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Vorsitzenden an den Sitzungen teil.

Stand 31. Dezember 2024 setzt sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2024 fanden sechs Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2023 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2024) sowie eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix, des Finanzmanagements 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 sie 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 hat im Berichtszeitraum die Überführung der Liegenschaft Bad Oeynhausen in den Bestand begleitet.

Stand 31. Dezember 2024 setzt sich die Anlagekommission «SPA Living+ Europe» aus Jérôme Baumann (Vorsitzender) und Dr. Daniel Fässler zusammen. Dr. Luca Stäger hat sich entschieden, sein Mandat als Mitglied der Anlagekommission per 1. September 2024 niederzulegen. Im Jahr 2024 fand eine Sitzung statt.

NACHHALTIGKEITSBERICHT



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

186

LADESTATIONEN
TOTAL

22

LIEGENSCHAFTEN
MIT PV

9.01

LEISTUNG TOTAL
PV-ANLAGEN (MWH)

15

ZERTIFIZIERTE
OBJEKTE MINERGIE

7

ZERTIFIZIERTE
OBJEKTE SNBS

1

2000-WATT-AREAL-
ZERTIFIZIERUNG

16

ZERTIFIZIERUNGEN IM
BESTAND (BREEAM,
SGNB GIB, SSREI)

49

OBJEKTE MIT GEAK

9

GREEN LEASES
(GRÜNE MIETVERTRÄGE)

4/5

GRESB RATING
STANDING INVESTMENT
(STERNE)

4/5

GRESB RATING
DEVELOPMENT
(STERNE)

5/5

PRI RATING
MODUL «CONFIDENCE
BUILDING MEASURES»
(STERNE)

4/5

PRI RATING
MODUL «POLICY,
GOVERNANCE AND
STRATEGY» (STERNE)

10.8

CO₂-INTENSITÄT
(SCOPE 1-2)
KGCO₂E/M² EBF

48.5

ANTEIL ERNEUERBARE
ENERGIE (%)

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 2024 konsequent weiterverfolgt. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde der Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt die kontinuierliche Weiterführung eines detaillierten CO₂-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 auch in dieser Berichtsperiode am für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur vorjährigen Teilnahme verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UNPRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Die SPA konnte sich beim PRI-Rating 2024 ebenfalls gegenüber dem Vorjahr verbessern.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt die Anforderungen der ASIP¹ als «Early adopter».

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzziele verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels leisten. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und die 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. Die SPA verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration durch die Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Anlageprozess und verfolgt dabei folgende Ziele:

- **Environment (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.

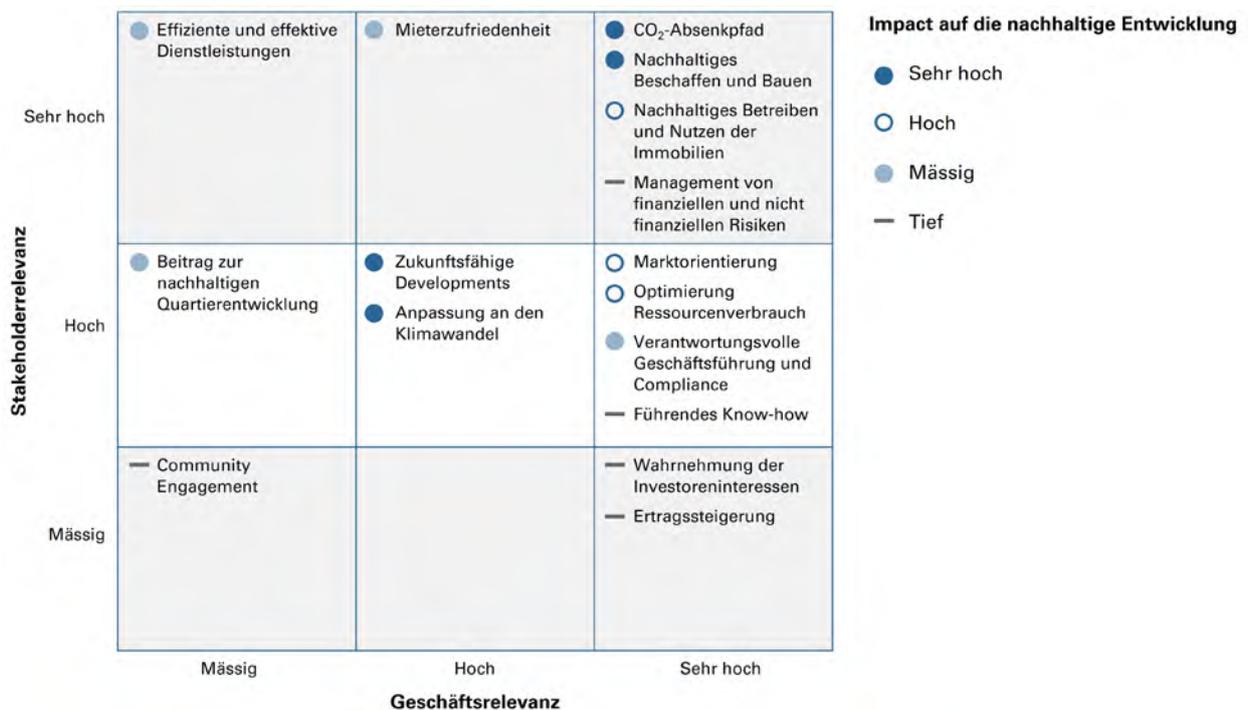
¹ ASIP-ESG-Reporting: Standard für Pensionskassen V 1.1, Inkrafttreten: 1.1.2025

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.

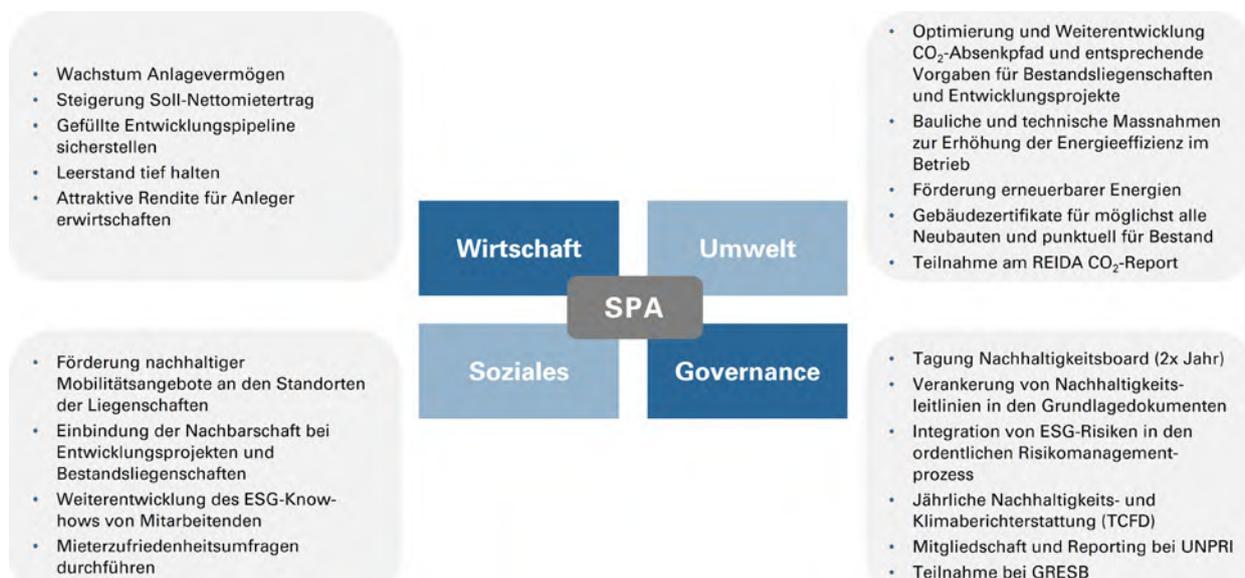
Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

Wesentlichkeitsmatrix



UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION 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.



ESG Due Diligence bei Akquisitionen

Bei der Prüfung neuer Anlagen wird eine systematische ESG-Due-Diligence-Prüfung (DD-Prüfung) durchgeführt. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und -Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Die bestehenden DD-Prüfungen bei Akquisitionen sind um spezifische ESG-Kriterien, basierend auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erweitert worden. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind in allen Kaufprozessen verankert und werden kontinuierlich angewendet.

Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung bei Bauprojekten

Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS 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 CO₂-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

2024 erhielt die SPA für das Entwicklungsprojekt Eco-Living an der Bucheggstrasse in Zürich eine SNBS Gold-Zertifizierung und für das Projekt im Tribtschen-Quartier in Luzern (Tribtsche 2) das provisorische SNBS-Gold-Zertifikat. In Visp wird aufgrund der guten und nachhaltigen Qualität des Gebäudes eine nachträgliche SNBS-Zertifizierung angestrebt.

In Zuchwil haben die beiden Projekte Rivernest und Riverside Etappe 1 bereits 2023 jeweils ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erhalten. Ein 2000-Watt-Areal steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit sowie nachhaltige Mobilität und ein attraktives Lebensumfeld.

Kreislauffähiges Entwickeln und nachhaltige Bauweise mit Holz

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bei über 70% unserer Projektentwicklungen handelt es sich um Projekte, welche die bestehende Substanz weaternutzen, diese erweitern und verdichten. Bereits in der Konzeption wird berücksichtigt, dass die Gebäude am Lebensende sortenrein demontiert werden können und eine Wiederverwendung der Bauteile möglich ist.

Projektbeispiele von Holz- bzw. Holzhybridkonstruktionen

Beim Mehrfamilienhaus an der Bucheggstrasse hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Hybridbauweise bei den Aussenwänden (Holzelementwände) und eine Fassadenverkleidung in Holz gewählt. Teilweise wurden auch die Innenwände aus Holz ausgeführt.

Beim Mehrfamilienhaus «Tribse II» in Luzern hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Holzverkleidung bei der Hauptfassade sowie den Wänden, Decken und Böden der Loggien gewählt. Ausserdem wurden die Innen- und Aussenbereiche der Laubengänge mit Holz verkleidet. Darüber hinaus konnten bei der Online-Bauteilbörse «Salza» u.a. Doppelböden und Heizkörper zur Wiederverwendung verkauft werden.

Beim Projekt «Co Next» in Muttenz erfolgte die Nutzung von Re-Use-Metall-Paneelen an den Fassaden, die einen besonderen Nachhaltigkeitswert für die Überbauung bilden. Zudem bildet das Urban-Living-Lab (ULL) als weitestgehend autarker Pavillon ein Pilot-Projekt für die Wiederverwendung von Abbruchmaterialien sowie die Umsetzung nachhaltiger Bauformen. Das Projekt hat bereits ein provisorisches SNBS-Zertifikat (Gold) erhalten.

Zertifizierungen Entwicklungsprojekte

	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	Tribsche II Luzern	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> • PV mit ZEV • Elektromobilität • Fernwärme Seewasser
	La Colombe Biel	SNBS Gold Pre-Check (5.14)	<ul style="list-style-type: none"> • PV auf dem Dach • Elektromobilität • Fernwärme • Fassade in Holzbauweise • Umgebung als halböffentlicher Quartierplatz
	Riverside 2. Etappe Zuchwil	SNBS Gold Pre-Check (5.15) / 2000 Watt Areal	<ul style="list-style-type: none"> • PV mit ZEV • Smart Home APP • Fernwärme • SNBS Areal angestrebt • Lofts in reiner Holzbauweise
	Co-Next Muttenz	Prov. SNBS Gold Zertifikat (5.2)	<ul style="list-style-type: none"> • PV mit ZEV • Elektromobilität • Fernwärme • Re-use Fassadenpanele • Re-use Pavillon (Urban Living Lab) mit autarker Haustechnikversorgung
	Litternagrund Visp Abgeschlossen Q1 2024	Prüfung nachträgliche SNBS-Zertifizierung (Pre-Check 5.0)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektromobilität und PV • Fernwärme für Heizung / Free Cooling über offenes Wasser • Nebeldüsen in Innenhof
	Eco-Living Zürich Abgeschlossen Q2 2024	SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektromobilität und PV • Erdsonden • Ökologischer Beton • Umgebung, Innenhof als Gestaltungselement
	Cherpines Genf	Provisorisches Minergie-P Zertifikat	<ul style="list-style-type: none"> • PV • Elektromobilität • Eingebettet in einer hochqualitativen Umgebung (Park)

Zertifizierungen im Bestand

Im Jahr 2023 wurden für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» vier Pilotzertifizierungen durchgeführt. Dabei wurden die Systeme BREEAM CH Bestand¹, DGNB Gebäude im Betrieb (GiB)² und SSREI³ getestet. Das Ziel dieser Pilotzertifizierungen war es, das am besten geeignete System für die Zertifizierung weiterer Liegenschaften im Portfolio zu finden.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Pilotzertifizierungen wurde das System DGNB GiB gewählt, um im Berichtsjahr zehn weitere ausgewählte Bestandsliegenschaften zu zertifizieren. Dabei haben acht Liegenschaften das Level Gold, eine Liegenschaft Platin und eine Liegenschaft Silber erreicht. Die SPA ist momentan allerdings nicht bestrebt, das gesamte Portfolio flächendeckend zu zertifizieren, sondern beschränkt sich auf einzelne spezifische Liegenschaften.

Standort	Baujahr	Mietfläche	Nutzung	Zertifizierung
Bellinzona Via san Gottardo 99	2016	7 159m ²	Alterswohnen	DGNB GiB Gold
Zürich Naphtastrasse 4-8	2015	14 294m ²	Wohnen und Gewerbe	DGNB GiB Platin
Genève Chemin du Champ-Baron 8	1986	6 270m ²	Wohnen	DGNB GiB Silber
Affoltern a. Albis Alte Dorfstrasse 26, 28	2016	8 666m ²	Wohnen und Verkauf	DGNB GiB Gold
Buttikon SZ Kantonsstrasse 50	2014	14 461m ²	Wohnen	DGNB GiB Gold
Orbe Rte Granges-Saint-Martin 22	2020	10 567m ²	Wohnen und Verkauf	DGNB GiB Gold
Bern Schänzlistrasse 63	1902	9 270m ²	Alterswohnen	DGNB GiB Gold
Genève Rue de Contamines 14	1984	12 820m ²	Wohnen und Büro	DGNB GiB Gold
Cham Lorzenparkstrasse 2	2008	15 027m ²	Wohnen und Gewerbe	DGNB GiB Gold
Zürich Hagenholzstrasse 83	2002	20 676m ²	Büro	DGNB GiB Gold

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

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

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

GOVERNANCE

Green Leases

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Dabei werden mit der Mieterschaft die Grundsätze für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung vertraglich festgehalten. Im Berichtsjahr konnte die «SPA Immobilien Schweiz» erstmalig bei allen Tertium-Liegenschaften, mit Tesla in Cham sowie bei der Liegenschaft Leuenhof, Bahnhofstrasse 32 in Zürich, mit der Banque Pictet und dem Fitnessanbieter Lucky Punch Green-Lease-Verträge abschliessen.

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 zweiten Mal einen Bericht zu den Klimarisiken in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Der TCFD-Bericht ist im Anhang auf Seite 114 aufgeführt.

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 (SPSS). 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 im Jahr 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer der SPA sowie die Head Sustainability der SPSS. 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

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).

Verbesserung GRESB-Rating

Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat die Anlagestiftung mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» 2024 zum dritten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei erhielt sie das 4-Star-Rating für das Bestandsportfolio sowie für die Entwicklungsprojekte.

Im Vergleich zum vergangenen Jahr konnte sich die SPA im Bestand um vier Punkte und einen Stern und bei den Projektentwicklungen um drei Punkte verbessern. Die grossen Treiber für die Verbesserung des Ratings waren vor allem:

- **Standing Investment:** Durchführung von vier Pilotzertifizierungen mit Bestandssystemen im Jahr 2023
- **Development:** Dokumentation eines systematischen Verfahrens zur Überwachung der Auswirkungen von Entwicklungsprojekten auf die lokale Nachbarschaft während der verschiedenen Projektphasen



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 (UNPRI) und hat 2021 als «Grace Period» und 2024 zum zweiten Mal offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Die SPA konnte sich gegenüber dem Vorjahr bei dem Modul «Policy, Governance and Strategy» um einen Stern verbessern. Ausschlaggebend war die erstmalige Veröffentlichung des TCFD-Berichtes im Jahr 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 2024 ein Benchmarking mit über 7 000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 78 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum zweiten Mal mit ihrem Portfolio am REIDA-Benchmarking teilgenommen.

PACTA

2024 hat die Anlagestiftung mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von u.a. Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

ESG-Rating der Zürcher Kantonalbank

Im Rahmen einer durch die Zürcher Kantonalbank durchgeführten Studie¹ wurden insgesamt 56 inländische Immobilien-emittenten und nicht kotierte Schweizer Immobilien-Anlagestiftungen (12 Anlagestiftungen) betreffend Nachhaltigkeit eingestuft. Mit den ESG-Ratings wurden beinahe 100% der Marktkapitalisierung des kotierten Schweizer Immobiliensegments abgedeckt. Insgesamt wurden 14 Emittenten (25%) mit vier von max. fünf erreichbaren Sternen bewertet. Bei den Immobilien-Anlagestiftungen ist die SPA eine der zwei Anlagestiftungen, die mit vier Sternen bewertet wurde.

¹ ESG-Kompass Immobilien, März 2024, Zürcher Kantonalbank

UMWELT

Netto-Null-Ziel und CO₂-Absenkpfad

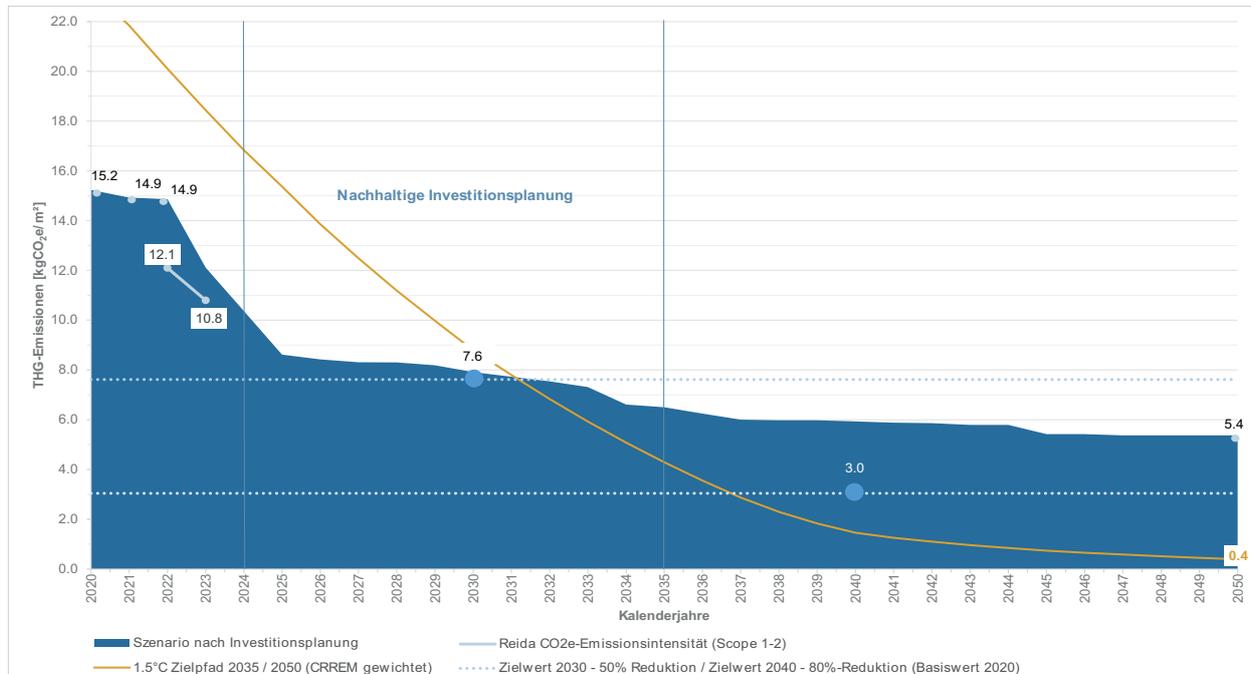
Die SPA ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel bis 2050 zu leisten. Als Zwischenziel wird bis 2030 eine Reduktion der Emissionen um bis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

Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2022 implementierte und in den Folgejahren weiterentwickelte CO₂-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 Absenkpfaades auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1¹ und Scope 2² inkl. Anteilen des Scope 3.13³ gemäss GHG⁴-Protocol. Scope-3-Emissionen wie graue Energie aus der Erstellung etc. sind derzeit nicht Bestandteil des Absenkpfaades. Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktions-Szenario verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung (Dämmung). Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, integriert die SPA die Vorgaben des CO₂-Absenkpfaades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft.

CO₂-Absenkpfad und Klimaziel 2050 (Scope 1, 2 & 3.13) Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» (128 Liegenschaften)



¹ Scope 1 (direkte Emissionen): Umfasst den fossilen Brennstoffgebrauch im Gebäude

² Scope 2 (indirekte Emissionen): Beinhaltet den Strom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird

³ Scope 3.13 (indirekte Emissionen): Umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch sogenannter «single tenants» sowie den berechneten Mieterstrom für die übrigen Liegenschaften

⁴ Greenhouse Gas Protocol

Erläuterungen CO₂-Absenkpfad

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2023 auf effektiv gemessenen Werten (Abrechnungen) und ab 2024 auf Massnahmen, resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden (nachhaltige Investitionsplanung). Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen, basierend auf der Investitionsplanung bis 2035. Nach 2035 wird das Baseline-Szenario bis 2050 hinterlegt. Bei Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (61 LG), wird das Baseline-Szenario über den gesamten Lebenszyklus angewendet.

Differenz THG-Emissionen REIDA zu Absenkpfad (2022, 2023)

REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren, basierend auf der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF auf einem Erfahrungsfaktor. Zusätzlich werden bei der Ermittlung des CO₂-Absenkpfads anteilig die Scope-3.13-Emissionen berücksichtigt.

Szenarien und Zielpfad

Szenario	Beschreibung
Bauliche Massnahmen	<p>Wärmeerzeugung Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt.</p> <p>Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden Wärmepumpe 3. Grundwasser Wärmepumpe <p>Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft-Wärmepumpe angenommen. Pellet- sowie Holzschnittel-Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte für Wärmedämmung gemäss MuKE 2014 berechnet.</p>
	<p>Szenario nach Investitionsplanung</p> <p>Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen.</p>
	<p>Zielpfad</p> <p>CRREM 1.5° C</p> <p>Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° C ist der Zielpfad nach CRREM 2024 (CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324). Die Zielpfade für die Nutzungstypen Residential Multi-family, Office, Retail High-street und Retail Warehouse (Lager) werden entsprechend den jahresscharfen Flächen für Wohnen, Büro und Verkauf (inkl. Lager und Andere) gewichtet.</p>

Anzahl Liegenschaften

Das Modell enthält insgesamt 128 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2023 ohne Bauland, Bauprojekte und Gesamtsanierungen.

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 2047¹ hinterlegt.

Energiebezugsfläche (EBF)

Der Anteil der gemessenen EBF (74 Liegenschaften) umfasst über die Hälfte der gesamten EBF. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert, basierend auf gemessenen Flächen) berechnet.

¹ SIA 2047:2015 – Energetische Gebäudeerneuerung

Energieverbrauchsdaten

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2020–2023). Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltung im Energiemanagementsystem erfasst. Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2023 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2023 als effektiv gemessene Referenzwerte hinterlegt. Die Ölstände werden jährlich durch den Hauswart abgelesen und der Bewirtschaftung mitgeteilt. Basierend auf den ausgelesenen Ölständen wird die Nebenkostenabrechnung und somit die Verbrauchswerte für Heizöl generiert.

Elektrizität

Der Absenkpfad enthält für alle Liegenschaften sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom. Da der Anteil des Mieterstroms bis anhin nicht zur Verfügung stand, wurde die mieterverbrauchte Elektrizität für das gesamte Portfolio gemäss SIA 2024¹ modelliert und anhand der Nutzungsart und der Flächen nach SIA 380² abgeschätzt.

Treibhausgasemissionsfaktoren (THGE-Faktoren)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB³-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022) nach dem REIDA-Standard⁴ verwendet. Die zum Verbrauchswert gehörende Emissionsmenge «Kilogramm CO₂-Äquivalent» (kgCO₂e) wird durch Multiplikation des Verbrauchswerts (kWh) mit dem zugehörigen Emissionsfaktor berechnet. Für jeden Energieträger sind die zugehörigen Emissionsfaktoren definiert.

¹ SIA 2024:2021 – Raumnutzungsdaten für die Energie- und Gebäudetechnik

² SIA 380:2015 – Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden, Anhang C, Beispiel für die Berechnung des bewerteten Gesamtenergiebedarfs

³ Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

⁴ REIDA verwendet die jeweils aktuelle Ausgabe der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»

Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 werden gemäss der aktuellen KGAST-Empfehlung¹ vom 05.12.2023 ermittelt. KGAST orientiert sich dabei an dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023² 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» für die Berechnung der Umweltkennzahlen 2022 erstmals der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA-Key-Performance Indicators «KPIs» (location-based⁴) in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁵ klimabereinigt. Die Treibhausgasemissionen werden als CO₂-Äquivalente (CO₂e) ausgewiesen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik des GHG-Protocol. Die direkten (Scope 1) CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von Öl und Gas werden zusätzlich berichtet. Diese beziehen sich nur auf das Molekül CO₂ im Unterschied zu CO₂e, das noch weitere Treibhausgase (z.B. Methan oder FCKWs) berücksichtigt. 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 2020 und 2021 ist durch die im Berichtsjahr 2023 zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 und 2023 ausgewiesen.

Das Portfolio der «SPA Immobilien Schweiz» konnte sich gegenüber den Kennzahlen 2022 bei allen REIDA-KPIs verbessern. Bei der Energie- und CO₂e-Intensität konnte eine Reduktion um rund 10% erwirkt werden. Dies basiert auf einer verbesserten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen.

Gegenüber der Peer-Benchmark-Gruppe «Gemischt» weist das SPA Portfolio bessere KPIs, mit Ausnahme der Energieintensität, auf. Die hohe Energieintensität beruht auf der grossen Industriehalle auf dem Riverside-Areal in Zuchwil und dem damit verbundenen grossen Gewerbeanteil mit hohem Energieverbrauch (Produktion, Schichtarbeit). Die SPA hat bereits Massnahmen zur Reduktion der Emissionen umgesetzt. Dabei wurden in Zuchwil im Jahr 2024 die Heizstationen auf der Feldebene saniert: neue Steuerung, neue Ventile und neue Pumpen. Die Heizungen wurden im September in Betrieb genommen und weitere effizienzsteigernde Massnahmen sind für 2025 eingeplant. Darüber hinaus wurde die Temperatur in der grossen Produktionshalle um drei Grad Celsius reduziert, wodurch eine signifikante Energieeinsparung zu erwarten ist.

¹ Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung»

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

³ REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

⁴ Die Kennzahlen CO₂e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

⁵ Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss «REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen V1.2,16.08.2023»

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

Energiebilanz

		SPA	SPA	Peer-BM ¹
		2022	2023	2023
Einheit		EK LG	EK LG	
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	LG	68	101	
Bestand mit genügend Energiedaten ²	LG	62	91	
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	6	10	
Gesamte Fläche VMF ³	m ² VMF	321 746	424 852	
Massgebliche Fläche VMF	m ² VMF	294 113	397 995	
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	375 038	499 140	
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF	342 209	467 914	
Verhältnis EBF / VMF		1.16	1.18	
Abdeckungsgrad	EBF-%	91.2	93.7	91.4
Energieverbrauch	MWh/a	39 480	48 703	
Energieintensität EBF	kWh/m²EBF	115.4	104.1	95.5
Energieintensität VMF	kWh/m²VMF	134.2	122.4	
Brennstoffe	MWh/a (%)	11 478 (29.1%)	16 052 (33.0%)	
Heizöl	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 754 (9.8%)	
Heizgas	MWh/a (%)	7 580 (19.2%)	9 406 (19.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	
Wärme	MWh/a (%)	22 898 (58.0%)	26 494 (54.4%)	
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	22 191 (56.2%)	22 030 (45.2%)	
Umweltwärme	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.2%)	
Elektrizität	MWh/a (%)	5 104 (12.9%)	6 157 (12.6%)	
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.7%)	
Elektrizität Allgemein ⁴	MWh/a (%)	4 821 (12.2%)	4 372 (9.0%)	
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	18 624 (47.2%)	23 617 (48.5%)	31.5%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	18 991 (48.1%)	23 021 (47.3%)	
Anteil Abwärme / Anergie	MWh/a (%)	10 982 (27.8%)	14 664 (30.1%)	

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Gemischt

² Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche

³ Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²_{EBFcalc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen

⁴ Bei EK LG inkl. eigentümergeitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Bilanz Treibhausgasemissionen (CO₂e) und direkte CO₂-Emissionen (CO₂)

		SPA	SPA	Peer-BM ¹
		2022	2023	2023
		EK LG	EK LG	
	Einheit			
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 129	5 035	
CO₂e-Emissionsintensität EBF	kgCO₂e/m²EBF	12.1	10.8	13
CO₂e-Emissionsintensität VMF	kgCO₂e/m²VMF	14.0	12.7	
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 015 (48.8%)	2 917 (57.9%)	
Heizöl	tCO ₂ e/a(%)	630 (15.3%)	1 197 (23.8%)	
Heizgas	tCO ₂ e/a(%)	1 382 (33.5%)	1 715 (34.1%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.2%)	2 118 (42.1%)	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a(%)	766 (18.5%)	760 (15.1%)	
Anergene Emissionen ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 284 (25.5%)	
Elektrizität Wärmepumpe	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	22 (0.4%)	
Elektrizität Allgemein ³	tCO ₂ e/a(%)	58 (1.4%)	53 (1.1%)	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionen	tCO₂e/a(%)	2 005	2 902	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	5.9	6.2	

Wasser

		SPA	SPA
		2022	2023
Wasserverbrauch	m³	168 084	339 977
Wasserintensität	m³/m²_{EBF}	0.5	0.7

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Gemischt

² Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

³ Bei EK LG inkl. eigentümergeitigen Mieterstroms

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Umweltkennzahlen «SPA Living+ Europe»

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften (nur MK LG)	LG	5	6
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5	6
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0
Gesamte Fläche (Mieter)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942
Massgebende Fläche (Mieter)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942
Abdeckungsgrad Mieter	%	100	100
Energieverbrauch	MWh/a	2 791	2 788
gemessen	%	88.0	88.3
berechnet	%	12.0	11.7
Energieintensität	kWh/m²EBF	129.4	116.4
Brennstoffe	MWh	54.0	44.0
Heizöl	%	0.0	0.0
Heizgas	%	54.0	44.0
Biomasse	%	0.0	0.0
Wärme	%	25.6	34.9
Nah- und Fernwärme	%	25.6	34.9
Umweltwärme	%	0.0	0.0
Elektrizität	%	20.5	21.1
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5	21.1
Anteil erneuerbare Energie	%	37.3	47.0
Anteil fossile Energie	%	62.7	53.0
CO₂e-Emissionen (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 3)	kgCO₂e/m²EBF	21.2	18.1
Scope 3.13 Mieterbeschafft	tCO₂e/a	457.0	432.0
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	122.0	126.0
Wärme Mieter	tCO ₂ e/a	274.0	223.0
Elektrizität Mieter	tCO ₂ e/a	61.0	83.2
Wasserverbrauch	m³	21 004	23 182
Wasserintensität	m³/m²EBF	1.0	1.0

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

Datengrundlage:

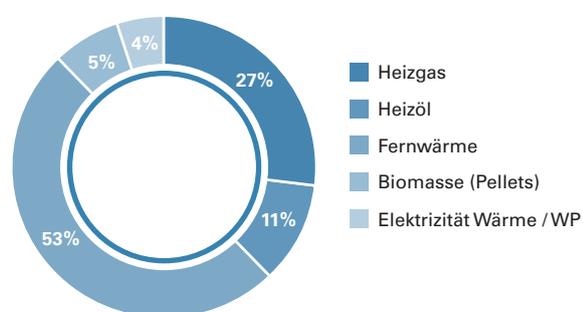
- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften)
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Rechnungen der Lieferwerke
- Heizwertbezogener Emissionsfaktor: 0.181 kg CO₂/kWh
- CO₂-Emissionen Strom: 209.6 g/kWh

Energieverbrauch

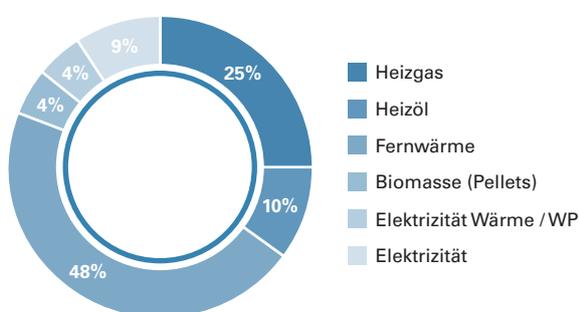
Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, aktualisiert die SPA das Energiemonitoringsystem e3m kontinuierlich. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander 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 2023 auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.

WÄRMEVERBRAUCH 2023



GESAMTENERGIEVERBRAUCH 2023



SOZIALES

Mieterumfrage

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. Die Bewirtschaftung konnte über ein Tool Einsichten in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten. Die nächste Mieterumfrage ist für 2025 geplant.

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. Die Schulungen werden u.a. im Rahmen von «Lunch&Learn»-Veranstaltungen durchgeführt oder Workshops mit externen Experten als Referenten. Im Berichtsjahr fand der ganztägige Workshop zum Trendthema «Kreislaufwirtschaft in der Immobilienwirtschaft» mit Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft statt. Mitarbeitende der SPSS aus den Bereichen Development & Construction, Asset Management, Innovation und Nachhaltigkeit haben daran teilgenommen.



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



MEILENSTEINE 2024

«SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

4.27%

ANLAGERENDITE

2023: 1.49%

0.47%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2023: 0.46%

225.9

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2023: 44.3

23.5%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2023: 27.8%

2.54

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2023: 2.71

1.31%

VERZINSUNG

2023: 1.49%

8

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2023: 9

2

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2023: 1

4 111

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(CHF MIO.)

2023: 3 928

144.1

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2023: 134.5

100.5

REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

2023: 84.0

23.0

NICHT REALISIRTER
ERFOLG (CHF MIO.)

2023: -43.9

55.63%

WOHNQUOTE

2023: 55.63%

2.13%

MIETAUSFALLQUOTE

2023: 2.00%

8.38

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2023: 8.24

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Neuer Schwung beim Neugeld und starkes sowie qualitatives Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Im vergangenen Geschäftsjahr ist der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ein weiterer wichtiger Wachstumsschritt gelungen. Der Wert des Portfolios beträgt neu CHF 4 111.1 Mio., was einem Nettowachstum von CHF 183.4 Mio. entspricht.

Die Anlagegruppe verzeichnet im Geschäftsjahr 2024 eine Anlagerendite von 4.27% (2023: 1.49%). Die Cashflow-Rendite betrug hervorragende 3.44% (3.26%). Speziell zu erwähnen ist, dass die Cashflow-Rendite trotz im Vergleich zu vor der Zinswende weiterhin höheren Fremdfinanzierungskosten und dem Einkauf von Wohnliegenschaften realisiert werden konnte. Dies spricht für die Robustheit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz». Trotz der Ausweitung des durchschnittlichen Diskontierungssatz um insgesamt drei Basispunkte durch den Bewerter konnte eine positive Wertänderung erzielt werden, was auf die Fertigstellung von Bauprojekten und Mietzinssteigerungen zurückzuführen ist. Der Bewertungsgewinn inkl. Veränderung latente Steuern betrug +0.83% (CHF 23 Mio.).

Im Berichtsjahr wurden eine (2023: acht) Bestandsliegenschaft und zwei (2023: ein) Entwicklungsprojekte (Schaffhauserstrasse ZH und Cherpines GE) erworben. Die Anlagestiftung optimiert damit ihr breit diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Speziell zu erwähnen ist der Zukauf des mittlerweile bereits in Bau befindlichen Wohnbauprojektes in Genf (Cherpines), dessen 175 Wohnungen der Mietzinskontrolle des Kantons Genf unterliegen werden. Dieses Projekt hat Leuchtturmcharakter und zeigt, dass soziale Nachhaltigkeit bei gleichzeitiger attraktiver Investmentrendite möglich ist.

Weiter konnte im ersten Quartal eine Sacheinlage mit der PK Dätwyler Holding AG abgeschlossen werden. Diese Sacheinlage beinhaltet fünf attraktive Wohngebäude in Altdorf (UR), Crissier (VD) und Reinach (BL). Das Gesamtportfolio setzt sich somit neu aus 87 (87) Wohnliegenschaften, 18 (19) kommerziell genutzten Immobilien, 16 (16) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 10 (10) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 48.98% (48.29%) auf Wohnobjekte, 31.99% (33.49%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 11.94% (12.36%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 7.09% (5.86%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten. Gesamthaft stammen 55.63% (55.63%) der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten, 39.46% (39.64%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 4.91% (4.73%) aus Parking-Einnahmen.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden vom unabhängigen Bewerter nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert von CHF 4 111.1 Mio. (CHF 3 927.7 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz hat sich marktbedingt nochmals leicht erhöht und beträgt 2.78% (2.75%).

Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Emissionen, Ver- und Zukäufe, sowie Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 23.54% (27.76%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit den Emissionserlösen vom Frühsommer und Spätherbst 2024 von insgesamt über CHF 182 Mio. und der Sacheinlage von CHF 44 Mio. konnte die Eigenkapitalseite im Umfang von über CHF 220 Mio. gestärkt werden. Per 31.12.2024 sind 319 (327) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert.

Das Nettovermögen beträgt CHF 3 015.5 Mio. (CHF 2 732.2 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 392.28 (CHF 1 335.29) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 144.1 Mio. (CHF 134.5 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den erfolgten Zukäufen sowie den abgeschlossenen Wohnbauprojekten in Zürich und Visp, bei denen bereits vor Fertigstellung alle Wohnungen vermietet werden konnten. Dank dem aktiven Asset Management konnten zudem die Leerstände mit 1.75% (1.77%) weiterhin tief gehalten werden. Die Mietausfallquote betrug 2.13% (2.00%).

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 1.31% (1.49%) bei einer etwas kürzeren Restlaufzeit von 2.54 Jahren (2.71 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 77.45% (75.30%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote blieb stabil bei 0.47% (0.46%). Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2024 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF +32.6 Mio. (CHF –51.4 Mio.). Die latenten Steuern betragen CHF –9.6 Mio. (CHF +7.4 Mio.).

WESENTLICHE PORTFOLIOENTWICKLUNGEN 2024

Akquisitionen

Im vergangenen Jahr wurde die festgelegte A&S-Strategie konsequent umgesetzt, um die Diversifikation zu erweitern und die Nachhaltigkeit durch qualitative Zukäufe mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis zu erhöhen. Die Akquisitionen konzentrierten sich auf strategische Zukäufe in den definierten Fokusregionen sowie auf vielversprechende Entwicklungsprojekte. Insgesamt wurden vier Transaktionen mit einem Marktwert in der Höhe von rund CHF 110 Mio. getätigt.

Mit der Sacheinlage der PK Dätwyler Holding AG, Altdorf, konnte im ersten Quartal ein Wohnportfolio, bestehend aus fünf Wohnüberbauungen an den Standorten Altdorf (UR), Crissier (VD) und Reinach (BL), in die Anlagegruppe der «SPA Immobilien Schweiz» übertragen werden. Die fünf Liegenschaften an strategisch interessanten Lagen verfügen über 139 Wohnungen, welche die Wohnquote des Portfolios nachhaltig stärken. Im zweiten Quartal konnte eine Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse in Zürich Seebach arrondiert werden, welche über künftiges Synergiepotenzial verfügt.

Durch die Übernahme des bedeutenden Entwicklungsprojekts «Cherpines» im September 2024 in der Genfer Stadtrandgemeinde Plan-les-Ouates wird die SPA bis 2027 hochwertigen Wohnraum mit insgesamt 175 Wohnungen entwickeln. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Genf bietet der neue Stadtteil grosses Entwicklungspotenzial. Als erfolgreicher Abschluss der Zukäufe wurde im vierten Quartal eine attraktive Wohnüberbauung mit hervorragender Seesicht in Rapperswil-Jona erworben.

Verkäufe

Im Jahr 2024 wurden insgesamt neun Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 82 Mio. getätigt. Im ersten Halbjahr wurden eine kleinere Wohnliegenschaft in Strengelbach (AG) und ein regionales Einkaufszentrum in Niederurnen (GL) veräussert. Im zweiten Halbjahr wurden vier weitere kleinere Wohnliegenschaften in Menziken (AG), Urtenen-Schönbühl (BE), Wanzwil (BE) und Wichtrach (BE) verkauft, da sie aufgrund ihres Objektvolumens und fehlender ESG-Kriterien nicht mehr den Anforderungen entsprachen. Zudem wurden im zweiten Halbjahr die beiden Objekte in Ecublens (VD) und Saxon (VS), die mittels Betreiberkonzept genutzt wurden, veräussert.

Portfolio Management

Im Berichtsjahr 2024 wurden drei Zukäufe, eine Sacheinlage mit fünf Liegenschaften sowie zwei abgeschlossene Entwicklungs- und Bauprojekte (Visp, Litternagrund und Zürich, Bucheggstrasse) erfolgreich ins Bestandsportfolio integriert.

Die freiwerdenden Flächen in der Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich wurden erfolgreich und nahtlos wiedervermietet. Damit bleibt der «Leuenhof» weiterhin vollvermietet. Die neuen Mieter werden im Jahr 2025 einziehen.

In verschiedenen Bestandsimmobilien wurden wertsteigernde Sanierungsprojekte umgesetzt oder initiiert. Besonders hervorzuheben ist der Ausbau eines Dachgeschosses mit zwei neuen Wohnungen an der Mutachstrasse in Bern. Ebenso wurde in Allschwil eine wertsteigernde Sanierung gestartet. Im Jahr 2024 wurden Grundrissoptimierungen und Aufwertungen der allgemeinen Flächen umgesetzt, und im nächsten Jahr folgen energetische Sanierungsmassnahmen. Die konsequente, fortlaufende Identifikation von Optimierungspotenzial trägt zur Steigerung der Attraktivität des Portfolios bei. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wurden verschiedene Investitionen getätigt, um das Portfolio nachhaltiger zu gestalten, indem fossile Heizungen ersetzt und Photovoltaikanlagen installiert wurden.

Durch proaktives Asset Management und den Abschluss eines Energieoptimierungsvertrages konnte in der im Miteigentum gehaltenen Liegenschaft «Canopy» in Genf sowohl die Nachhaltigkeit gesteigert als auch Kosteneinsparungen erzielt werden. Die definierten Massnahmen werden im Jahr 2025 umgesetzt. Zudem wurden Entwicklungspotenziale identifiziert, die in Verbindung mit der Implementierung strategisch nachhaltiger Lösungen die zukünftige Neupositionierung der Liegenschaft ermöglichen sollen.

Leerstandsquote von 1.75%

Die Leerstandsquote konnte per Ende 2024 tief gehalten werden und betrug 1.75% (2023: 1.77%). Massgeblich für diesen Erfolg war die stringente Fokussierung auf ein aktives Leerstandsmanagement.

Letting

Beim Neubau «Litternagrund» in Visp konnten sämtliche 144 Wohnungen vor Bauende erfolgreich vermietet und termingerecht im Frühling 2024 übergeben werden. Zudem hat der Kindergarten der Schulgemeinde Visp im EG den Betrieb aufgenommen. Die Liegenschaft an der Bucheggstrasse in Zürich wurde wie geplant per Juni 2024 von den neuen Mietern bezogen. Durch den Ersatzneubau konnten aus dem alten Bestand von drei Wohnungen und einer Verkaufsfläche 24 neue Wohnungen realisiert werden.

In Muttenz laufen die Bauarbeiten nach Plan. Die Vermarktungsmassnahmen sind im Sommer 2024 gestartet und ab Januar 2025 steht die Musterwohnung für Interessenten zur Besichtigung bereit. Der Bezug der 109 Wohnungen ist für das vierte Quartal 2025 geplant.

Die Vermarktungsaktivitäten für die weiteren Bauprojekte, «Riverside» Etappe 2 in Zuchwil, «Tribtsche II» in Luzern und «La Colombe» in Biel, beginnen im Frühling/Sommer 2025.

Diverse Vermietungserfolge aus dem Bestand:

In Lugano wurde der ehemalige Tessiner Hauptsitz der Credit Suisse Switzerland AG Mitte des Jahres in die UBS Switzerland AG überführt. Der bestehende Mietvertrag mit der UBS konnte vorzeitig zu unveränderten Konditionen und mit verlängerter Vertragsdauer an einen erstklassigen Mieter übertragen werden. Dadurch wurde das Leerstandsrisiko erfolgreich reduziert und die Stabilität des Tessiner Portfolios gestärkt.

In Wittenbach wurde ein grosser Erfolg erzielt, indem die Verkaufsfläche im Erdgeschoss (1 476 m²) an die Drogerie Müller wiedervermietet wurde. Zudem konnten im Lorzenpark in Cham drei Gewerbemietverträge mit Bestandsmietern über eine Gesamtfläche von 2 980 m² verlängert werden. Besonders hervorzuheben ist die Wohnliegenschaft an der Bahnhofstrasse in Huttwil, wo durch gezielte Vermarktungsmassnahmen der Sockelleerstand reduziert und ein Grossteil der Wohnungen neu vermietet wurde.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick

Im Sommer 2023 wurde in Luzern die Baubewilligung für das Projekt «Tribtsche II» erteilt und der Rückbau des bestehenden Geschäftshauses hat begonnen. An die Stelle des Geschäftshauses tritt eine Überbauung mit rund 89 Wohnungen, darunter acht Atelierwohnungen, sowie Retail- und Gewerbeflächen. Das Projekt strebt sowohl eine Minergie- als auch eine SNBS-Gold-Zertifizierung an, wobei die provisorische SNBS-Gold-Zertifizierung bereits erteilt wurde.

In Muttenz werden auf einem rund 6 000 m² grossen Baugrundstück in den nächsten zwei Jahren 109 Wohnungen, zwei Verkaufsflächen, vier Büroflächen sowie Innen- und Aussenparkplätze entstehen.

Auf dem Areal «Riverside» in Zuchwil startete die zweite Etappe «Wohnen». Die Baueingaben für zwei weitere Wohngebäude direkt an der Aare sowie die «RiverLofts» und das «RiverYard» sind erfolgt. Im vierten Quartal 2023 wurde mit dem Abbruch der Halle 329 begonnen. Der Baustart ist im zweiten Quartal 2024 erfolgt. Für die dritte Etappe wurde der Wettbewerb in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgreich abgeschlossen. Fünf überregionale Teams – darunter auch Landschaftsarchitekten – waren eingeladen, ihre Konzepte einzureichen. Als Sieger ging das Team der phalt Architekten AG aus Solothurn und Zürich hervor. Der Baustart ist für das Jahr 2026 geplant. Die Baueingabe wird voraussichtlich Ende 2025 eingereicht.

Das SNBS-Gold-zertifizierte Objekt an der Bucheggstrasse in Zürich konnte planungsgemäss im vergangenen Juni 2024 in vollvermietetem Zustand ins Asset Management übernommen werden. Die letzten Umgebungsarbeiten wurden in vermietetem Zustand über den Sommer hinweg abgeschlossen.

Im Mai/Juni 2024 wurden in Visp die letzten Häuser in den laufenden Betrieb übergeben. Alle Wohnungen im Litterna-Areal von Visp, das sich über eine Gesamtfläche von 15 700 m² erstreckt, waren bereits vor der Übergabe vermietet.

Die Realisierung des Hochhausprojekts «La Colombe» in Biel verläuft planmässig. Bis Ende 2024 hatten die Arbeiten bereits das zehnte Obergeschoss erreicht, wodurch erstmals die hervorragende Fern- und Seesicht sichtbar wurde. Schon jetzt liegen zahlreiche Anfragen für die Anmietung und den Kauf vor, was die Prognose einer hohen Nachfrage bestätigt.

Die Bauarbeiten im Tribtschen-Areal der Stadt Luzern («Tribtsche II») verlaufen ebenfalls nach Plan. Durch den fortschreitenden Rohbau konnte das Risiko einer erhöhten grundwasserbedingten Auftriebssituation aufgrund der Nähe zum See erfolgreich reduziert werden. Die Koordination mit dem bestehenden Ankermieter ALDI wird kontinuierlich erfolgreich in die Planung und Ausführung integriert.

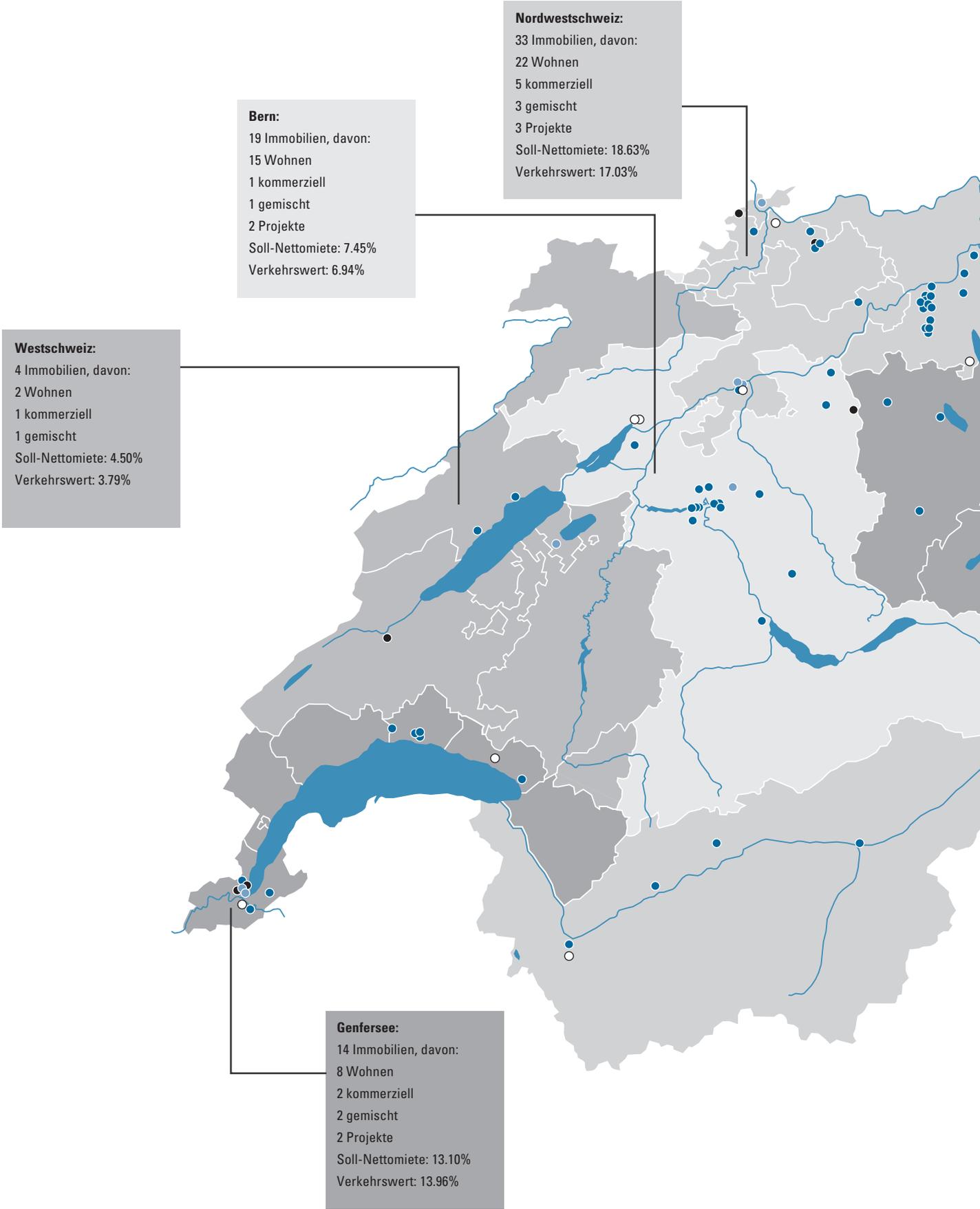
Das Richtfest in Muttenz wurde im Sommer 2024 gefeiert. Die Vermarktung und der Baufortschritt verlaufen planmässig. Die Musterwohnung ist fertiggestellt und wird für die Vermarktung der Wohnungen genutzt. Besonders hervorzuheben ist die Verwendung von Re-Use-Materialien, die der Überbauung einen aussergewöhnlichen Ausdruck verleihen und als Pilotprojekt für nachhaltige Bauformen dienen.

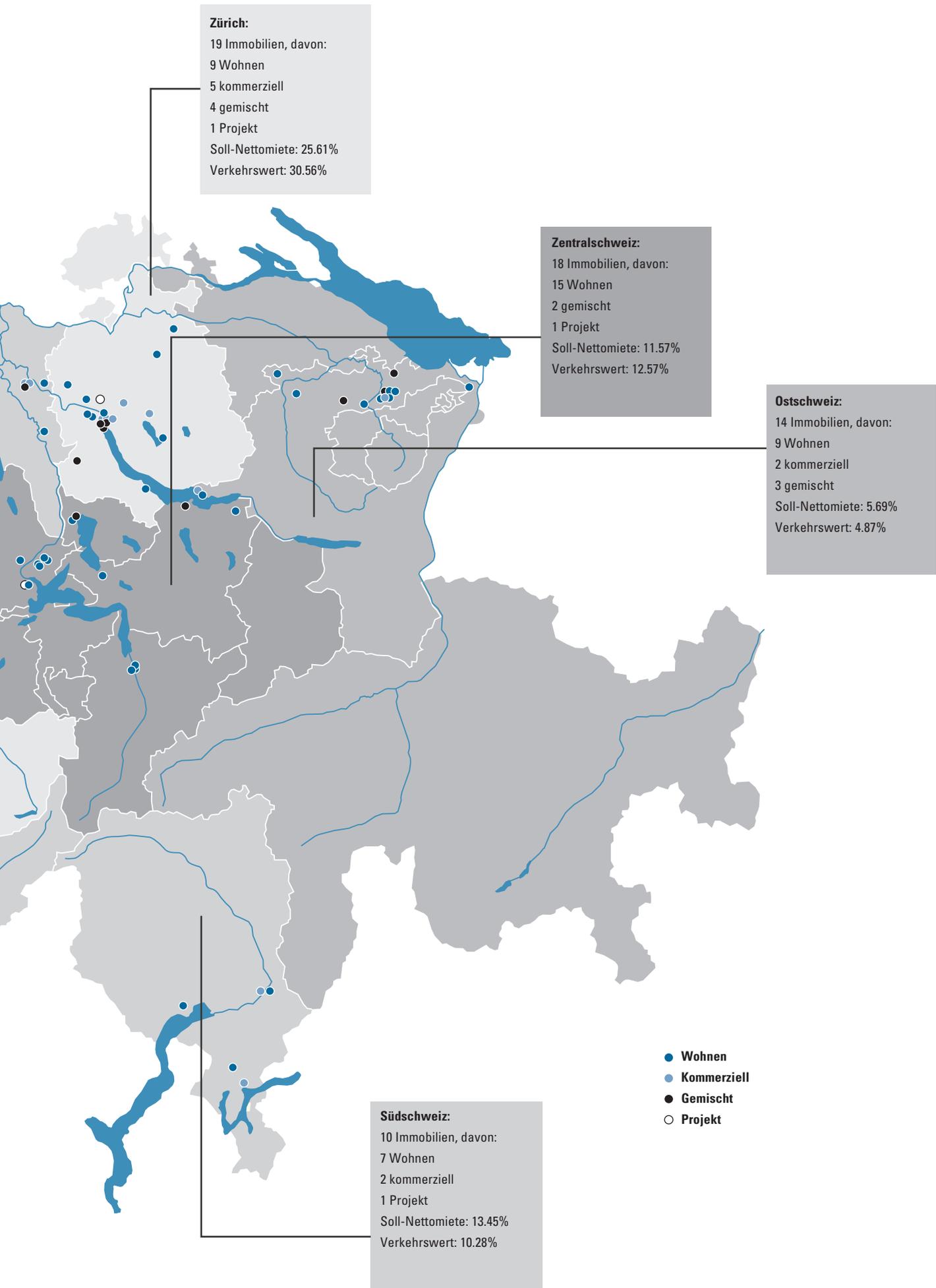
Die Aushubarbeiten der Baustelle «Cherpines» in der Gemeinde Plan-les-Ouates (GE) laufen nach Plan. Der Boden des Untergeschosses wurde bereits betoniert. Die Grundsteinlegung ist für den 1. April 2025 geplant.





PORTFOLIO (31.12.2024)





GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	30.56	31.08
2 Nordwestschweiz	17.03	16.54
3 Genfersee	13.96	12.71
4 Zentralschweiz	12.57	12.27
5 Südschweiz ²	10.28	11.25
6 Bern	6.94	7.43
7 Ostschweiz	4.87	4.74
8 Westschweiz	3.79	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 %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	25.61	25.16
2 Nordwestschweiz	18.63	18.84
3 Südschweiz ²	13.45	12.99
4 Genfersee	13.10	14.08
5 Zentralschweiz	11.57	10.64
6 Bern	7.45	7.73
7 Ostschweiz	5.69	6.08
8 Westschweiz	4.50	4.48
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	48.98	48.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	31.99	33.49
3 Gemischte Bauten	11.94	12.36
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.09	5.86
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	55.63	55.63
2 Büro	16.04	16.25
3 Verkauf	12.06	12.52
4 Gewerbe	7.08	6.53
5 Parking	4.91	4.73
6 Lager	2.16	2.22
7 Kino und Gastronomie	2.12	2.12
Total	100.00	100.00







PROJEKTAUSWAHL

BIEL, «LA COLOMBE»
(in Realisierungsphase seit Januar 2023)



Projektvisualisierung «La Colombe»

An der Stelle, wo die «Schüss» aus der Taubenlochschlucht fließt, begannen im Januar 2023 die Bauarbeiten für die Überbauung «La Colombe» in Biel. Hier entsteht ein Hochhaus mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken und Gewerbeflächen im Erdgeschoss, direkt am Wasser gelegen. Zudem ist an der Schüss ein Park mit Feuerstelle geplant, der als Begegnungsort für das gesamte Quartier dienen soll, sowie ein aufgewerteter Eingang in die Schlucht.

Das Quartier Bözingen ist der flächenmässig grösste Ortsteil Biels und einer der Top-Entwicklungsstandorte des Kantons Bern und des Jurasüdfusses. In unmittelbarer Nähe befinden sich namhafte Unternehmen wie die Manufacture des Montres Rolex SA, der Multifunktionskomplex Tissot Arena und der Hauptsitz von Swatch. Die Innenstadt und der Bielersee sind in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar. Die Transformation des ehemals verschlafenen Quartiers zum lebendigen «In-Viertel» ist in vollem Gange. Als zweithöchstes Gebäude der Stadt Biel wird «La Colombe» für die Stadt und die Region prägend sein. Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran und haben das zehnte Geschoss erreicht. Das Gebäude wird in Massiv-(Skelett) und Holzbauweise (Aussenwände) errichtet. Es bietet eine atemberaubende Aussicht.

Es werden verschiedene Nutzungsvarianten für die Freifläche evaluiert, darunter Wohnungen oder ein Pflegeheim. Alles ist denkbar. Für die Zwischennutzung der Fläche ist ein Pop-up-Restaurant vorgesehen, das eine direkte Weiterführung des erfolgreichen «RiverYards» aus Zuchwil an einem neuen Standort ermöglichen würde. Mit dem so gestalteten Freiraum soll ein Aufenthaltsort für die zukünftigen Bewohner und das gesamte Quartier Bözingerfeld geschaffen werden. Die ehemalige Brache direkt am Fluss könnte so zum neuen Dreh- und Angelpunkt des aufstrebenden Quartiers werden.

Allgemeine Informationen

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

MUTTENZ, «CO NEXT»
(in Realisierungsphase seit Juni 2023)



Projektvisualisierung «Co Next»

Zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwest befindet sich ein 6477 m² grosses Baugrundstück, auf dem bis Ende 2025 neuer Wohn- und Lebensraum entstehen wird. BRICKS AG erstellt als Totalunternehmerin im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung die Wohnüberbauung mit Gewerbeflächen im Erd- und Mezzaningeschoss.

Es entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix mit 109 Einheiten, die von 1.5-Zimmer- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen reichen und insgesamt 6497 m² Wohnfläche bieten. Zusätzlich gibt es 1527 m² Gewerbefläche sowie 144 Einstell- und 14 Abstellplätze. Das Umgebungskonzept umfasst einen durchgängigen Aussenraum, in dem sich ein multifunktionaler Pavillon, der Urban Living Space (ULL), befindet. Dieser Pavillon wird aus Upcycling-Materialien der ursprünglichen Gebäude erstellt und mit innovativen Programmen genutzt. Am 4. September 2024 konnte die Aufrichte gefeiert werden. Die Vermarktung der Wohnungen und Gewerbeflächen wurde im Herbst 2024 erfolgreich gestartet.

Geplant hat die Überbauung das renommierte, internationale Architekturbüro Oppenheim Architecture. Die städtebaulich ansprechenden Volumina entsprechen hohen Nachhaltigkeitsstandards (SNBS-Gold-Standard). Zudem

werden eine Photovoltaikanlage und eine Infrastruktur für E-Mobilität realisiert. Die Anlage wird in Zukunft einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien vom Wärmeverbund Polyfeld Muttenz beziehen.

Die Wohnungen werden dem Zielpublikum entsprechend modern gestaltet. Ein innovatives Fertig-Nasszellen-Konzept mit individueller Farbgebung verleiht den Innenräumen ein identitätsstiftendes Element. Die Überbauung soll bis 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 ²
Nutzung	Wohnen
Realisierung	Q2 2023–Q4 2025

LUZERN, «TRIBSCHE II»
(in Realisierungsphase seit Q3 2023)



Projektvisualisierung «Tribsche II»

Nach der Fertigstellung der ersten Etappe im Tribschen-Quartier in Luzern ist der Bau der zweiten Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribsche II» nun in vollem Gange. Nach dem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses entsteht eine hochwertige Überbauung mit rund 89 Wohnungen sowie Retail- und Dienstleistungsflächen.

Der Wohnungsspiegel umfasst unter anderem Familienwohnungen. Im Aussenbereich werden ansprechende Begegnungszonen geschaffen. Für die Retailflächen im Erdgeschoss konnte bereits ein Mietvertrag mit der ALDI SUISSE AG abgeschlossen werden.

Es wird eine SNBS-Zertifizierung mit Hybridbauweise aus Holz und Beton angestrebt. Zudem erfolgt die Installation einer Photovoltaikanlage und einer Heizung mit Seewasser.

Mit dem fortschreitenden Rohbau konnte die Auftriebs-situation des Grundwassers erfolgreich bewältigt werden. Die Ausführungsarbeiten schreiten planmässig voran. Die Koordination mit dem bestehenden Ankermieter ALDI wird kontinuierlich erfolgreich in die Planung und Ausführung integriert. Der Bezug ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

Allgemeine Informationen

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

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



Projektvisualisierung «Riverside Living II»

Nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe im Herbst 2022 läuft nun der Bau der zweiten Etappe. Das Interesse an den geplanten 95 Wohnungen und 17 Gewerbe- oder Büroeinheiten sowie einem Gemeinschaftsraum, ist gross. Die «RiverLofts» vereinen Wohnen und Arbeiten im gleichen Gebäude und werden in reiner Holzbauweise ausgeführt. Die Gestaltung und Erschliessung über eine «Rue-Intérieure» ist von der Architektur Le Corbusiers inspiriert, wodurch die Wohnungen als Duplex geplant sind und offene, interessante Grundrisse bieten.

Das Projekt «RiverYard» spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Die ehemalige Energiezentrale wird mit gebrauchten Überseecontainern und einer Aufstockung um drei Geschosse neu gestaltet, bleibt aber im Sinn und Geist eine «Energiezentrale». Die energietechnische Sanierung bringt 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 an ortsansässige, erfolgreiche Firmen vermietet.

Zwei weitere Gebäude direkt am Wasser sollen die Attraktivität der «Waterfront» noch steigern. Hier wird eine Kombination aus edler Innenausstattung und marktgerechtem

Wohnungsmix angestrebt. Die Wohnungen sind nur wenige Meter von der Aare entfernt und bieten einen einmaligen Ausblick auf den Fluss und die Altstadt von Solothurn.

Um diese Erfolgsstory fortzuschreiben, wurde ein Architekturwettbewerb für «Living III» durchgeführt. Die fünf Eingaben waren von hervorragender Qualität, und das Gremium erklärte einstimmig das Projekt des Büros phalt Architekten AG (Zürich/Solothurn) zum Sieger. Die Weiterbearbeitung startet Anfang 2025. Geplant ist ein Mix aus Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen, um die soziale Durchmischung im Quartier noch attraktiver zu gestalten.

Allgemeine Informationen

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

PLAN-LES-OUATES, «CHERPINES»
(in Realisierungsphase seit September 2024)



Projektvisualisierung «Cherpines»

Der neu entstehende Stadtteil Cherpines, Teil der Genfer Stadtrandgemeinde Plan-les-Ouates (GE), entwickelt sich zu einem vielversprechenden Bezirk zwischen dem Zentrum von Plan-les-Ouates und Confignon. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Genf bietet der neue Stadtteil grosses Entwicklungspotenzial.

Auf dem Areal von Cherpines entstehen ca. 3000 Wohneinheiten und 2000 Arbeitsplätze. Schulen, Dienstleister sowie Sport- und Kulturangebote werden das Gebiet in ein lebenswertes Quartier verwandeln. Die bereits fertiggestellte neue Tramverbindung (Linie 15) gewährleistet eine direkte Anbindung an die Bahnhöfe Lancy-Pont-Rouge und Cornavin.

Die SPA erwarb das Baufeld D im Entwicklungsgebiet Cherpines. Auf einer Fläche von rund 15000 m² entstehen 175 Mietwohnungen sowie 106 Einstellplätze, 39 Motorradplätze und 190 überdachte Fahrradplätze. Von den 175 Wohnungen sind 84 Einheiten während 10 Jahren einem kontrollierten Mietzins unterstellt, und die restlichen 91 Einheiten während 50 Jahren als Sozialwohnungen taxiert. Aufgrund der Mietzinshöhe (im 25%-Quantil) erwartet die Swiss Prime Anlagengestiftung eine sehr hohe Vermietbarkeit.

Der Bau verläuft planmässig. Der Boden des Untergeschosses ist bereits betoniert, und der Bezug ist für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen. Die Überbauung überzeugt auch bezüglich der ESG-Kriterien: Die Gebäude werden nach Minergie-P und THPE (très haute performance énergétique, d.h. sehr hohe Energieeffizienz) zertifiziert. Eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung wird installiert und das Areal an das Fernwärme-Netz angeschlossen. Das Projekt trägt wesentlich zu den ESG-Bemühungen der Swiss Prime Anlagengestiftung bei, indem es ökologisch nachhaltigen und preisgünstigen Wohnraum in Genf schafft. Die Grundsteinlegung ist auf den 1. April 2025 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. 103 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.9%
Projektidee	Qualitativ hochwertige und preisgünstige 175 Mietwohnungen
Nutzfläche	14 595 m ²
Nutzung	Wohnen
Realisierung	Q3 2024–Q2 2027



38





38C

KENNZAHLEN «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2024	31.12.2023
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	164 649	33 248
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	44 876	12 364
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	2 165 908	2 046 135
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 392.28	1 335.29
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 403.42	1 345.97
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 364.43	1 308.58
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	4 111.1	3 927.7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4 127.7	3 945.2
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	3 015.5	2 732.2
Fremdfinanzierungsquote	%	23.54	27.76
Fremdkapitalquote	%	26.94	30.75
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.54	2.71
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.31	1.49
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.78/4.06	2.75/4.03
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	2.15–4.60	2.05–4.60
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	3.43–5.91	3.33–5.91
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.27	1.49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.37	1.39
Anlagerendite	%	4.27	1.49
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	77.45	75.30
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.47	0.46
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	0.66	0.65
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	99.6	87.8
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	144.1	134.5
Mietausfallquote	%	2.13	2.00
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	8.38	8.24

JAHRESRECHNUNG

**ANLAGEGRUPPE
«SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ»**

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		6 063	8 634
Kurzfristige Forderungen		8 018	6 518
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 269	2 143
Umlaufvermögen		16 350	17 295
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	2	291 561	230 276
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	3 819 553	3 697 473
Anlagevermögen		4 111 314	3 927 949
Gesamtvermögen		4 127 664	3 945 244
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		26 645	20 722
Passive Rechnungsabgrenzungen		31 183	25 672
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	967 886	1 090 359
Latente Steuern	1	86 403	76 303
Fremdkapital		1 112 117	1 213 056
Nettovermögen		3 015 547	2 732 188
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2 046 135	2 025 251
Veränderungen im Berichtsjahr		119 773	20 884
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2 165 908	2 046 135
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 346.30	1 292.38
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		45.98	42.92
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 392.28	1 335.29
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 392.28	1 335.29
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		2 732 188	2 664 671
Zeichnungen		219 854	43 746
Rücknahmen		–59 922	–16 268
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		123 427	40 039
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		3 015 547	2 732 188

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Soll-Mietertrag	4	147 280	137 259
Minderertrag Leerstand	4	– 2 580	– 2 436
Inkassoverlust auf Mietzinsen	4	– 551	– 315
Mietertrag netto		144 149	134 508
Instandhaltung		– 6 783	– 6 148
Instandsetzung		–	263
Unterhalt Immobilien		– 6 783	– 5 885
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 1 255	– 1 101
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 2 800	– 2 978
Versicherungen		– 1 459	– 1 342
Bewirtschaftungshonorare		– 4 551	– 4 181
Vermietungs- und Insertionskosten		– 375	– 446
Steuern und Abgaben		– 1 750	– 1 861
Übriger operativer Aufwand		– 1 501	– 1 451
Operativer Aufwand		– 13 691	– 13 360
Operatives Ergebnis		123 675	115 263
Aktivzinsen		17	22
Aktivierte Bauzinsen		1 316	–
Übrige Erträge	6	2 327	461
Vertriebskosten		– 938	– 156
Sonstige Erträge		2 722	327
Hypothekarzinsen	3	– 15 265	– 13 974
Sonstige Passivzinsen		–	– 11
Baurechtszinsen		– 489	– 512
Finanzierungsaufwand		– 15 754	– 14 497
Geschäftsführungshonorar	5	– 12 944	– 12 352
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	– 474	– 460
Entschädigung Stiftungsrat	5	– 305	– 301
Übriger Verwaltungsaufwand	5	– 549	– 413
Verwaltungsaufwand		– 14 272	– 13 526
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		4 581	379
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 1 358	– 134
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		3 223	245
Nettoertrag des Rechnungsjahres		99 594	87 812
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		880	– 3 827
Realisierter Erfolg		100 474	83 985
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		32 564	– 51 385
Veränderungen latente Steuern	1	– 9 611	7 439
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		22 953	– 43 946
Gesamterfolg der Berichtsperiode		123 427	40 039

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		99 594	87 812
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		99 594	87 812
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–99 594	–87 812
Vortrag auf neue Rechnung		–	–







ANHANG

«SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

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

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%.

1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2024:

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	217444	CHF 1000	200	3015547	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 1000	20	3015547	2.847%	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 1000	20	3015547	1.351%	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.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2023	185 882	3 480 804	3 666 686
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
Total per 31.12.2023	230 276	3 697 473	3 927 749
Käufe	45 560	64 365	109 925
Folgeinvestitionen	100 290	17 855	118 145
Aktivierete Bauzinsen	1 316	-	1 316
Umklassierungen	-85 998	85 998	-
Verkäufe	-	-78 364	-78 364
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	117	32 226	32 343
Total per 31.12.2024	291 561	3 819 553	4 111 114

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2024 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Altdorf, Steinmattstrasse 24 a-d ¹	01.01.2024	6 313
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35 ¹	01.01.2024	7 353
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34 ¹	01.01.2024	13 090
Crissier, Rue de l'Industrie 18 ¹	01.01.2024	17 640
Reinach, Neueneichweg 6, 8 ¹	01.01.2024	6 491
Rapperswil, Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 66, 68, 70	01.11.2024	15 040
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		65 927
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
Plans-les-Quates, Chemin des Cherpines	04.09.2024	63 190
Zürich, Schaffhauserstrasse 481	01.04.2024	10 930
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		74 120
Total Käufe		140 047

¹ Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per 31.12.2023 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	01.07.2024	4 875
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	01.10.2024	7 854
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	01.10.2024	3 941
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	21.10.2024	8 320
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	01.11.2024	5 290
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		30 280
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	01.09.2024	3 988
Ecublens, Chemin des Vignes 21	01.09.2024	1 866
Saxon, Route de Léman 29a	01.10.2024	28 970
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		34 824
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	01.07.2024	13 260
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		13 260
Total Verkäufe		78 364

3 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 1.31% (1.49%).

Fälligkeit der Hypothekarschulden

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
< 1 Jahr	384 500	445 000
1 – 3 Jahre	180 000	190 000
3 – 5 Jahre	207 421	180 000
5 – 10 Jahre	195 000	274 173
> 10 Jahre	–	–
Total Hypothekarschulden (nominal)¹	966 921	1 089 173

¹ 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 2.54 (2.71) Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2024 Anteil in %	31.12.2023 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	8.37	9.78
Tertianum	Diverse	6.07	7.44
Migros	Diverse	5.96	6.93
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	4.35	4.52

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Soll-Mietertrag in CHF 1 000		Anteil in %	
< 1 Jahr ¹	65 949	46.23	58 852	42.26
1 – 3 Jahre	14 412	10.10	13 455	9.66
3 – 5 Jahre	8 031	5.63	10 320	7.41
5 – 10 Jahre	30 192	21.16	24 788	17.80
> 10 Jahre	24 077	16.88	31 860	22.87
Total	142 661	100.00	139 274	100.00

¹ Inkl. unbefristeter Mietverträge

5 VERWALTUNGSaufWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Geschäftsführungshonorar	– 12 944	– 12 352
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 474	– 460
Entschädigung Stiftungsrat	– 305	– 301
Übriger Verwaltungsaufwand	– 549	– 413
Total Verwaltungsaufwand	– 14 272	– 13 526

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 2024 fanden 10 (10) Stiftungsratssitzungen und Sitzungen der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz» sowie 6 (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 2024 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2024 effektiv	2024 maximal	2023 effektiv	2023 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.29	0.29	0.29 ¹	0.29
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.05	1.25	1.13	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	0.96	1.25	0.95	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.16	5.00	3.11	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	2.50	0.80	2.50
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	1.14	2.50	0.80	2.50
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.020	0.03	0.021	0.03

¹ Reduktion von 0.30% auf 0.29% p.a. seit dem 1.1.2023

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 / VERMÖGENSÜBERTRAGUNG VON PENSIONS KasSEN

Per 26. März 2024 wurde von der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG ein Immobilienportfolio gegen Ausgabe von Anteilen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» erworben. Nutzen und Gefahr ging per 1. Januar 2024 auf die Swiss Prime Anlagestiftung über. Das Portfolio besteht aus fünf Wohnliegenschaften. Der Übernahmepreis von CHF 48 Mio. wurde durch Ausgabe von 32 659 Ansprüchen an der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» und einer Zahlung von CHF 4.5 Mio. getilgt. Die Berechnung der Anzahl Ansprüche erfolgte anhand des Nettovermögens im Sinne von Art. 41 Abs. 1 ASV der Anlagegruppe per Stichtag 31. Dezember 2023. In Übereinstimmung mit dem Reglement wurde für diese Sacheinlage keine Ausgabekommission erhoben. Die Bewertung der eingebrachten Liegenschaften wurde durch zwei unabhängige Schätzungs-experten beurteilt.

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Grundstückkäufe	–	–
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	380 951	292 569
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	380 951	292 569

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	3 402 864	3 089 729
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 756 773	1 774 648
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	966 921	1 089 173

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	2.13	2.00
Fremdfinanzierungsquote	23.54	27.76
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.45	75.30
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.47	0.46
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.66	0.65
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.27	1.49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.37	1.39
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	4.27	1.49
Cashflow-Rendite ¹	3.44	3.26
Wertänderungsrendite ¹	0.83	-1.77
Volatilität ²	0.84	1.15
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.78/4.06	2.75/4.03
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.15-4.60	2.05-4.60
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.43-5.91	3.33-5.91

¹ Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

² 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

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2024 (Bilanzstichtag) und dem 17. April 2025 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2024 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
4601 Olten

Zürich, 24. Januar 2025

Bewertungsbericht Swiss Prime Anlagestiftung – Immobilien Schweiz per 31. Dezember 2024

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 2024 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 +4144 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

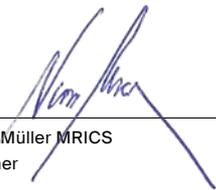
Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2024 wie folgt:

—121* Bestandesliegenschaften	CHF 3'819'553'250
—10* Entwicklungsliegenschaften	CHF 29'156'1000
—131* Liegenschaften¹ total	CHF 4'111'114'250

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, 24. Januar 2025



Nico Müller MRICS
Partner



Ariana Viola
Director

¹ * 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 133-Bewertungen.

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2024

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ²	Mietausfälle in CHF 1'000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1'000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1770	2777	1971/2022	01.07.2022	A	15690	529	41	7.8	488
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1118	2310	1996	01.01.2024	A	6313	241	7	2.9	234
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2860	3902	1971	01.01.2024	A	13090	506	6	1.2	500
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1830	2929	1973	01.01.2024	A	7353	307	8	2.5	299
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2665	3243	2019	06.06.2017	A	15730	659	68	10.3	592
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4274	5313	2010	01.01.2019	A	21750	907	21	2.3	886
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5634	7426	2010	01.12.2023	A	23800	1036	59	5.7	977
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4794	158	–	–	158
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2787	112	38	34.1	74
Bern, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	A	4362	139	8	5.8	131
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4359	122	19	15.6	103
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2614	104	15	14.4	89
Bern, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	A	3151	98	–	0.3	98
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6008	1992	31.12.2020	A	12580	579	50	8.7	529
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2100	2821	1972	01.07.2022	A	8933	373	4	1.1	369
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1072	1687	1963	01.07.2022	A	5586	198	2	1.2	196
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2144	4034	1963	01.07.2022	A	11330	390	1	0.2	389
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14461	19182	2014	01.01.2019	A	81030	3095	16	0.5	3080
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	A	9557	540	22	4.0	518
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2925	3296	1966	01.01.2024	A	17640	674	6	0.9	668
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	A	16370	572	1	0.2	571
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2055	4808	1969	01.07.2022	A	8770	361	–	–	361
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1347	2200	1982	01.07.2022	A	4593	219	2	0.8	217
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1142	2410	1984	01.07.2022	A	7372	273	2	0.8	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4249	3064	1993	01.01.2019	A	28100	1072	38	3.6	1034
Genf, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6279	5132	1986	01.11.2018	A	75530	2310	79	3.4	2232
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2362	1879	1968	31.12.2020	A	16200	569	18	3.1	551
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3203	4939	1973	01.07.2022	A	21260	645	–16	–2.6	661
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1520	2660	1976	01.07.2022	A	6547	287	9	3.1	278
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4108	9537	1993	01.07.2022	A	13870	626	12	1.9	615
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2274	1030	1972	01.06.2022	A	24080	743	6	0.8	737
Lausanne, Chemin des Lys 14	1259	958	1966	01.06.2022	A	11400	379	–	0.1	379
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3123	2471	1956	01.06.2022	A	32270	1028	5	0.5	1023
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1334	2459	1960	31.12.2020	A	7291	297	9	3.2	288
Liebfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2783	93	–	–	93
Liestal, Gestadeckplatz 6	1592	409	1938	01.12.2017	A	8287	370	28	7.6	342
Luzern, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12855	6304	2021	01.10.2015	A	136220	4027	27	0.7	4000
Lyss, Libellenweg 1	1800	2169	1985	01.07.2022	A	6853	264	35	13.2	229
Madiswil, Untergässli 19	1098	1926	1974	01.07.2022	A	4026	181	17	9.1	165
Manno, Via Norello 17a	2420	2922	2008	01.10.2017	A	10840	499	40	8.0	459
Menziken, Eichenstrasse 1, 2				verkauft			355	27	7.5	328
Nebikon, Luthermatte 1a+b	1834	3396	2014	01.07.2023	A	10280	412	44	10.7	368
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	A	28300	1121	36	3.2	1085
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2914	5272	1972/1981	01.07.2022	A	14360	499	3	0.7	495
Oftringen, Obristweg 8–18	3960	5298	1986	01.07.2022	A	13210	551	33	6.1	518

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

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

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1000	Soll-Mietertrag in CHF 1000 ²	Mietauffälle in CHF 1000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1000
Ofringen , Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	A	4 239	178	3	1.6	175
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	A	12 650	454	-2	-0.4	456
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	A	15 040	81	-	-	81
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	A	5 255	229	3	1.3	226
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	5 046	220	1	0.3	219
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	A	6 491	235	4	1.5	232
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 554	5 548	1995	01.08.2021	A	32 060	1 141	6	0.5	1 135
Schlieren , Kleinzelglistrasse 8, 10, 12	1 892	3 687	1982	01.07.2022	A	19 870	610	14	2.3	596
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 831	5 364	2012	01.01.2021	A	20 530	994	43	4.3	951
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	511	143	< 1920	15.11.2015	A	3 072	116	11	9.3	106
St. Gallen , Iddastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	A	3 548	137	1	1.0	135
St. Gallen , Konkordiasstrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	A	4 505	161	5	3.2	156
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	581	242	< 1920	15.11.2015	A	3 736	150	27	18.2	122
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 742	3 522	2010	15.11.2015	A	7 117	300	16	5.2	284
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6				verkauft			106	-	-	106
Thônex , Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	A	80 740	2 656	5	0.2	2 651
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	8 912	354	13	3.8	340
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 219	918	1960	01.12.2015	A	6 077	273	37	13.6	236
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31				verkauft			279	44	15.7	235
Vessy , Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	B	10 400	661	2	0.3	659
				01.10.2019,						
Visp , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13 ³	10 974	8 184	2023	11.02.2021	A	69 400	2 175	46	2.1	2 129
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	A	3 171	78	-	0.6	77
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34				verkauft			185	38	20.7	146
Wichtrach , Rütliweg 14, 16				verkauft			204	2	1.2	202
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	A	11 660	436	4	0.9	432
Wil SG , Marktgasse 41	344	119	1920	01.02.2016	A	1 509	65	4	6.3	61
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 879	1959	01.01.2019	A	8 119	345	6	1.6	339
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	5 950	232	4	1.8	228
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 520	1 945	1988	01.01.2019	A	8 722	326	6	2.0	319
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	10 680	432	-	-	433
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	A	2 863	105	1	0.8	104
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	A	6 665	267	6	2.4	260
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	A	6 895	248	9	3.7	238
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	A	5 656	205	1	0.3	205
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1-2/ Trafostasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	79 370	3 240	31	0.9	3 210
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132 ³	1 272	1 361	2024	01.06.2019	A	23 220	391	-	-	391
Zürich , Hardaustrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	23 380	610	11	1.8	599
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	A	196 840	5 617	28	0.5	5 588
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	211 684	263 960				1 494 649	53 017	1 275	2.4	51 742

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen³ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten in Wohnbauten (Direktvermietung) nach Neubau

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	A	44 460	1 904	–	–	1 904
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/ 1958	05.01.2021	A	54 130	2 059	–	–	2 059
Crans-Montana, Route des Cheminots ³	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	163 720	8 653	–	–	8 653
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes				verkauft			128	–	–	128
Ecublens, Chemin des Vignes 21				verkauft			59	–	–	59
Glion, Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	83 810	4 836	–	–	4 836
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 280	554	–	–	554
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	70 840	2 645	–	–	2 644
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	56 080	2 300	28	1.2	2 272
Saxon, Route de Léman 29a				verkauft			1 085	–	–	1 085
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	31 010	1 275	172	13.5	1 103
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 501	178	–	–	178
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	75 760	86 020				518 831	25 675	200	0.8	25 475
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	23 820	954	–	–	954
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	931	4 108	1981	01.07.2022	D	11 186	571	11	1.9	560
Baden, Badstrasse 17	331	852	1961	01.07.2022	D	2 889	131	4	2.8	127
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 710	563	95	16.8	469
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 550	664	–	–	664
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 680	1 217	–	–	1 217
Genf, Route de Pré-Bois 20	1 739	29 467	1988	01.07.2022	D	8 441	514	88	17.2	426
Genf, Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	D	96 595	3 102	27	0.9	3 075
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 620	1 283	–	–	1 283
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21				verkauft			342	–	–	342
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	100 640	3 772	–	–	3 772
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019, 06.08.2015,	A	30 030	1 478	–	–	1 478
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 380	1 111	16	1.4	1 095
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	27 110	1 305	–	–	1 305
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	77 760	3 277	–	–	3 277
Zuchwil, Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	81 237	164 041	1943	01.12.2015	A	108 550	7 754	191	2.5	7 564
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 171	3 570	1915	26.07.2016	A	596 940	14 472	222	1.5	14 249
Zürich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	B	102 550	5 476	–	–	5 476
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 690	463	60	13.0	403
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	196 764	293 857				1 315 141	48 447	714	1.5	47 733

¹ A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen³ Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH⁴ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/										
Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	55 090	2 131	18	0.8	2 113
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 390	528	100	18.8	428
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	A	84 500	3 351	14	0.4	3 337
Genf , Quai du Seujet 30	2 584	390	1984	01.10.2015	A	21 160	990	49	5.0	941
Genf , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	A	39 560	1 218	39	3.2	1 179
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	A	5 608	217	34	15.7	182
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	27 840	1 198	174	14.5	1 024
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 978	5 582	2020	01.12.2017	A	38 690	1 387	43	3.1	1 344
Nussbaumen AG , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 400	940	24	2.5	916
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	72 750	3 278	114	3.5	3 164
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 683	2 029	1988	01.05.2016	A	20 350	889	72	8.1	816
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 222	10 329	2008	01.01.2019	A	33 200	1 542	255	16.5	1 288
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	A	18 140	605	–	–	605
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 490	487	4	0.9	483
Zürich , Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	A	10 060	270	–	–	270
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	A	8 704	242	–	–	242
Total gemischte Bauten	75 934	56 159				490 932	19 272	939	4.9	18 333
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten										
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	A	2 496	–	–	–	–
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	A	20 390	–	–	–	–
Luzern , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	A	49 780	–	–	–	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	A	1 816	49	–	–	49
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	6 882	–	–	–	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	A	67 670	–	–	–	–
Plan-les-Ouates , Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	A	63 190	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	8 967	–	–	–	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 2. Etappe	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	59 440	793	2	0.2	791
Zürich , Schaffhauserstrasse 481	390	969	1973	01.04.2024	A	10 930	26	–	–	26
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	6 431	79 977				291 561	868	2	0.2	866
Gesamttotal	566 573	779 973				4 111 114	147 280	3 131	2.1	144 149

¹ A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen





SPA LIVING+ EUROPE



MEILENSTEINE 2024 «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

3.58%

ANLAGERENDITE

2023: -3.62%

0.88%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2023: 1.05%

0.0

EMISSIONSVOLUMEN
(EUR MIO.)

2023: 5.5

33.2%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2023: 33.3%

1.42

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2023: 2.42

0.89%

VERZINSUNG

2023: 0.89%

0

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2023: 1

0

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2023: 0

56.2

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(EUR MIO.)

2023: 56.1

2.5

MIETZINSEINNAHMEN
(EUR MIO.)

2023: 2.5

1.5

REALISIRTER ERFOLG
(EUR MIO.)

2023: 1.2

-0.1

NICHT REALISIRTER
ERFOLG (EUR MIO.)

2023: -2.7

100%

WOHNQUOTE

2023: 100%

0.00%

MIETAUSFALLQUOTE

2023: 0.26%

12.14

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2023: 13.05

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Seit der Lancierung des Anlageprodukts «SPA Living+ Europe» steht die Anlagestrategie «Serviced Living» im Fokus. Diese umfasst von der Seniorenresidenz über Businessapartments 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 starken Wachstumschancen und des ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles dieser Länder.

Dem «Seed Portfolio Luise» und dem 2022 erworbenen Objekt in Bitterfeld, allesamt im Segment «betreutes Wohnen» und «stationäre Pflege», wurde zum Jahresende 2023 mit dem Objekt in Bad Oeynhausen eine siebte Immobilie hinzugefügt. Die leichte Aufwertung von knapp 0.1% in einem schwierigen Immobilienkapitalmarktumfeld in Europa, mit in der jüngeren Vergangenheit deutlich angestiegenen Zinsen und Kapitalisierungssätzen, unterstreicht die Attraktivität und Stabilität des Portfolios im risikoarmen Marktsegment «Serviced Living».

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert per 31.12.2024 von EUR 56.21 Mio. (EUR 56.13 Mio.) Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 3.55% (2023: 3.53%). Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert im Wesentlichen aus der Indexierung der Mietverträge, respektive dem Austausch des Betreibers und der damit einhergehenden Qualitätsverbesserung im Jahr 2024.

Das Nettovermögen beträgt EUR 40.02 Mio. (EUR 40.17 Mio.), und entspricht somit einem Inventarwert pro Anspruch von EUR 1216.83 (EUR 1174.80). Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund EUR 2.51 Mio. (EUR 2.47 Mio.) bei einer Mietausfallquote von 0.00%.

Die Fremdfinanzierungsquote wurde von 33.27% auf 33.22% reduziert und liegt damit weiterhin unter den relevanten Schwellenwert von 33.33%. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.89%, bei einer Restlaufzeit von 1.42 Jahren zum Jahresende 2024.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 68.00%. Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beläuft sich auf 0.88%. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2024 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von EUR 0.45 Mio. Die latenten Steuern belasten die Erfolgsrechnung mit EUR -0.14 Mio.

Die Anlagerendite liegt bei 3.58%.

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2024

Aktuelles Marktumfeld

Der deutsche Immobilienkapitalmarkt hat aufgrund der vor über zwei Jahren eingeläuteten Zinswende ein weiteres anspruchsvolles Jahr hinter sich. «SPA Living+ Europe» hat sich als sehr stabil erwiesen. Dies aufgrund der guten Mietabsicherung und des qualitativ hochwertigen Portfolios. Zudem bietet das neue Zinsumfeld etliche attraktive weitere Opportunitäten und Chancen, die dem Anlageprodukt erheblichen und nachhaltigen Mehrwert bieten. Die deutlichen Wertkorrekturen von Immobilien im Euroraum eröffnen den Investoren des «SPA Living+ Europe» und weiteren interessierten Investoren 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 (rund 5 Mio. Arbeitnehmer). Deutschland weist vergleichbar mit der Schweiz eine teilweise grosse Wohnungsnot in allen Wohnsegmenten auf, was zusätzlich zur Attraktivität des gewählten Segments beiträgt.

Capital Bay Management in Deutschland und Luxemburg sowie Swiss Prime Site Solutions sind mit der Führung der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beauftragt

Der Investitionsschwerpunkt liegt im deutschen und umliegenden «Serviced Living»-Markt, mit einem derzeitigen Fokus auf Seniorenresidenzen. Die Vermietungssituation über Betreiberstrukturen ist nachhaltig und langfristig gesichert. Die effiziente Absicherung der Betreiberqualität und somit der Ausfallrisiken hat im Berichtsjahr den Praxistest bestanden. Ein privater Betreiber musste aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten durch einen anderen Betreiber im Segment Pflege ersetzt werden. Innerhalb weniger Wochen konnte der insolvente Betreiber durch einen deutschlandweit agierenden, stark kapitalisierten Betreiber nachbesetzt werden. Die nahtlose Vollvermietung wurde durch die Aufrechterhaltung des Betriebs mittels Insolvenzverwalter sowie der schnellen Übergabe an den neuen Betreiber zu denselben ökonomischen Parametern und mit einer vertraglichen Laufzeit von wiederum 20 Jahren (bis Oktober 2044) sichergestellt. Ein geringer einmaliger Zusatzaufwand wurde erfolgswirksam im Berichtsjahr verbucht. Die künftigen Renditeaussichten des Portfolios bleiben somit unverändert und durch die gleichzeitige Qualitätssteigerung des Betreibers gewinnt das Portfolio weiterhin an Attraktivität.

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 ist die Nutzung der attraktiven Einstiegspreise zur Erweiterung des Portfolios, so dass auch in CHF gerechnet überdurchschnittlich hohe Gesamtrenditen erzielt werden können.

Portfolio Management

Die sieben Objekte mit einem Marktwert von EUR 56.21 Mio. und einer Brutto-Rendite von 4.89% befinden sich in Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt und Bad Oeynhausen. Alle Immobilien liegen in Deutschland und werden durch Capital Bay verwaltet (Portfolio-, Property- und Asset Management). Die Objekte sind langfristig an AlexA, Cum Laude, Curata und ProCurand vermietet. Alle Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich «Senior Living» (Betreutes Wohnen und Pflege). Der WAULT des Portfolios beträgt 12.14 bzw. 21.21 Jahre inklusive aller Verlängerungsoptionen.

Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» soll über die nächsten 24 Monate weiter ausgebaut werden. Ziel ist einen Portfoliowert von >EUR 100 Millionen zu erreichen. Beim weiteren Ausbau steht das Marktsegment «Serviced Living» in Deutschland im Fokus, welches neben Seniorenresidenzen auch Mikroapartments, Studentenwohnheime sowie weitere attraktive Nutzungsformen umfasst.

PORTFOLIO (31.12.2024)



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

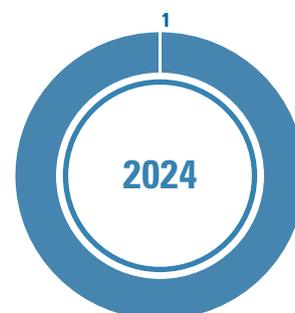


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

PORTFOLIOALLOKATION

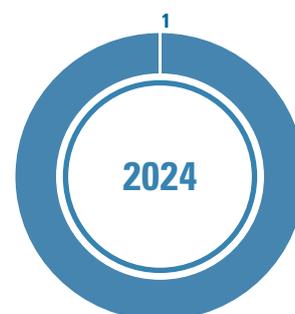
AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR-WÄHRUNGSRAUM 80–100%)¹

in %	31.12.2024	31.12.2023
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
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE¹

in %	31.12.2024	31.12.2023
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Projektentwicklung	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	31.12.2024	31.12.2023
1 Betreiberimmobilien ²	100.00	100.00
2 Kommerzielle Nutzungsarten ³	0.00	0.00
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



¹ Basierend auf Soll-Mieterträgen

² 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)

³ Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

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.



KENNZAHLEN

«SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2024	31.12.2023
Valorennummer	Nummer	56 192 676	56 192 676
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	–	4 604
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–1 300	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	32 892	34 192
Inventarwert pro Anspruch	EUR	1 216.83	1 174.80
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 229.00	1 186.55
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 192.49	1 151.30
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	EUR Mio.	56.2	56.1
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	60.0	60.5
Nettovermögen (NAV)	EUR Mio.	40.0	40.2
Fremdfinanzierungsquote	%	33.22	33.27
Fremdkapitalquote	%	33.33	33.64
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.42	2.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.89	0.89
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	3.55/6.14	3.53/6.11
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	3.20–4.20	3.20–4.20
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	5.78–6.81	5.78–6.81
Renditeangaben			
Ausschüttung	EUR	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.58	–3.62
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.52	–1.98
Anlagerendite	%	3.58	–3.62
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	68.00	64.33
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.88	1.05
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	1.32	1.63
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	EUR Mio.	1.5	1.2
Mietzinseinnahmen	EUR Mio.	2.5	2.5
Mietausfallquote	%	0.00	0.26
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) ¹	Jahre	12.14	13.05

¹ Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsgarantie mit der Curata Care Holding GmbH, erhöht sich der WAULT auf 21.21 Jahre.

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

«SPA LIVING+

EUROPE UNHEDGED»

VERMÖGENSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		3 668	4 240
Kurzfristige Forderungen		136	135
Aktive Rechnungsabgrenzungen		18	24
Umlaufvermögen		3 822	4 399
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	56 210	56 130
Anlagevermögen		56 210	56 130
Gesamtvermögen		60 032	60 529
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		171	253
Passive Rechnungsabgrenzungen		300	713
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	18 675	18 675
Latente Steuern		862	719
Fremdkapital		20 008	20 360
Nettovermögen		40 024	40 169
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		34 192	29 588
Veränderungen im Berichtsjahr		– 1 300	4 604
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		32 892	34 192
Kapitalwert je Anspruch in EUR		1 171.71	1 139.47
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in EUR		45.11	35.33
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in EUR		1 216.83	1 174.80
Ausschüttung in EUR		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in EUR		1 216.83	1 174.80
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		40 169	36 066
Zeichnungen		–	5 612
Rücknahmen		– 1 527	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1 382	– 1 510
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		40 024	40 169

ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Soll-Mietertrag	4	2 506	2 478
Minderertrag Leerstand	4	–	–6
Mietertrag netto		2 506	2 472
Instandhaltung		–139	–188
Unterhalt Immobilien		–139	–188
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		–153	–
Versicherungen		–28	–26
Bewirtschaftungshonorare		–65	–59
Steuern und Abgaben		–5	–105
Operativer Aufwand		–252	–190
Operatives Ergebnis		2 115	2 094
Aktivzinsen		12	1
Übrige Erträge	6	43	56
Vertriebskosten		–	–20
Sonstige Erträge		54	37
Hypothekarzinsen	3	–167	–167
Sonstige Passivzinsen		–18	–15
Finanzierungsaufwand		–185	–182
Geschäftsführungshonorar	5	–197	–172
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	–88	–85
Entschädigung Stiftungsrat	5	–18	–42
Übriger Verwaltungsaufwand	5	–162	–241
Verwaltungsaufwand		–466	–540
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		–	–200
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–35	–
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		–35	–200
Nettoertrag des Rechnungsjahres		1 484	1 208
Realisierter Währungserfolg		–4	–1
Realisierter Erfolg		1 480	1 207
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		45	–2 968
Veränderungen latente Steuern		–142	251
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		–98	–2 717
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1 382	–1 510

in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		1 484	1 208
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		1 484	1 208
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–1 484	–1 208
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

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 IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

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

¹ Indirekt gehalten

² 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 2024: 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.

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

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in EUR 1000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2023	–	53 770	53 770
Käufe	–	5 014	5 014
Folgeinvestitionen	–	314	314
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	– 2 968	– 2 968
Total per 31.12.2023	–	56 130	56 130
Käufe	–	–	–
Folgeinvestitionen	–	35	35
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	45	45
Total per 31.12.2024	–	56 210	56 210

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	31.12.2024	31.12.2023
1 – 3 Jahre	18 675	18 675
Total Hypothekarschulden (nominal)	18 675	18 675

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 1.42 Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2024 Anteil in %	31.12.2023 Anteil in %
AlexA Seniorendienste GmbH	Diverse	55.63	55.73
gemeinnützige ProCurand GmbH	Diverse	23.26	23.38
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.73	11.45
Parkresidenz Haus Svenja GmbH	Bad Oeynhausen	0.00	9.16
CURATA Bad Oeynhausen II GmbH	Bad Oeynhausen	9.09	0.00

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2024 Soll- Miettertrag in EUR 1000	31.12.2024 Anteil in %	31.12.2023 Soll- Miettertrag in EUR 1000	31.12.2023 Anteil in %
5 – 10 Jahre	114	4.14	114	4.16
> 10 Jahre	2 636	95.86	2 617	95.84
Total	2 750	100.00	2 730	100.00

5 VERWALTUNGSaufWAND

in EUR 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Geschäftsführungshonorar	– 197	– 172
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 88	– 85
Entschädigung Stiftungsrat	– 18	– 42
Übriger Verwaltungsaufwand	– 162	– 241
Total Verwaltungsaufwand	– 466	– 540

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Capital Bay Fund Management S.à r.l. von EUR 0.137 Mio. (EUR 0.129 Mio.) und die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von EUR 0.061 Mio. (EUR 0.044 Mio.). Aufgrund der herausfordernden Bedingungen im europäischen Immobilienmarkt haben beide Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 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 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 2024 fanden 10 (10) Stiftungsratssitzungen, 1 (3) Sitzungen der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» sowie 6 (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 2024 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2024 effektiv	2024 maximal	2023 effektiv	2023 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.41	1.00	0.29	1.00
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	n/a	3.00	n/a	3.00
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	n/a	2.00	1.00	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)	2.61	5.00	2.38	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	n/a	2.00	1.00	2.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	2.00	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	31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	44 900	44 700
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	18 675	18 675
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	18 675	18 675

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	0.00	0.26
Fremdfinanzierungsquote	33.22	33.27
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.00	64.33
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.88	1.05
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	1.32	1.63
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.58	-3.62
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.52	-1.98
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	3.58	-3.62
Cashflow-Rendite ¹	3.84	3.90
Wertänderungsrendite ¹	-0.26	-7.52
Volatilität ²	1.00	3.73
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.55/6.14	3.53/6.11
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3.20-4.20	3.20-4.20
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	5.78-6.81	5.78-6.81

¹ Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

² 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

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2024 (Bilanzstichtag) und dem 17. April 2025 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2024 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 2025

Bewertungsbericht der Anlagegruppe SPA
Living+ Europe unhedged der Swiss Prime
Anlagestiftung per 31. Dezember 2024

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 2024 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 2024 wie folgt:

	Marktwert
7 Bestandsliegenschaften	EUR 56'210'000
7 Liegenschaften total	EUR 56'210'000

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 2025



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2024

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 000³
Wohnbauten (Betreiber-Modell)											
Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 810	250	-	-	250
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 300	501	-	-	501
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 500	331	-	-	331
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 500	694	-	-	694
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	2 000	114	-	-	114
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 200	526	-	-	526
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 900	335	-	-	335
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		32 591	22 730				56 210	2 750	-	-	2 750
Gesamttotal		32 591	22 730				56 210	2 750	-	0,00	2 750

¹ A = Alleineigentum indirekt gehalten

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

³ Abweichung Soll-Mietertrag gegenüber Erfolgsrechnung infolge von direkt verrechneter administrativen Insolvenzkosten

KENNZAHLEN

«SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2024	31.12.2023
Valorennummer	Nummer	56 192 668	56 192 668
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	–	3 555
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–4 757	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	4 763	9 520
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 156.40	1 131.07
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 167.96	1 142.38
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 133.27	1 108.45
Vermögensrechnung			
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	5.6	10.8
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	5.5	10.8
Fremdkapitalquote	%	1.15	0.03
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.24	–5.32
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.33	–4.83
Anlagerendite	%	2.24	–5.32
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	1.78	1.16

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

«SPA LIVING+

EUROPE HEDGED»

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		448	4 430
Kurzfristige Forderungen		9	–
Umlaufvermögen		458	4 430
Beteiligung an SPA Living+ Europe unhedged	1	5 115	6 340
Anlagevermögen		5 115	6 340
Gesamtvermögen		5 572	10 771
Passiven			
Passive Rechnungsabgrenzungen		3	1
Finanzinstrumente	4	61	2
Fremdkapital		64	3
Nettovermögen		5 508	10 768
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		9 520	5 965
Veränderungen im Berichtsjahr		– 4 757	3 555
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		4 763	9 520
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 141.42	1 154.03
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		14.98	– 22.96
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 156.40	1 131.07
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 156.40	1 131.07
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		10 768	7 126
Zeichnungen		–	4 247
Rücknahmen		– 5 380	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		121	– 606
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		5 508	10 768

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Aktivzinsen		27	–
Übrige Erträge		78	40
Vertriebskosten		–	–15
Sonstige Erträge		105	25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	2	–3	–
Management Fee Währungsabsicherung	2	–20	–14
Übriger Verwaltungsaufwand	2	–2	–2
Verwaltungsaufwand		–24	–15
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		–	–228
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–9	–
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		–9	–228
Nettoertrag des Rechnungsjahres		71	–219
Realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		35	–
Realisierter Währungserfolg		–141	184
Realisierter Erfolg		–34	–35
Nicht realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		179	–247
Nicht realisierter Währungserfolg		–25	–323
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		155	–571
Gesamterfolg der Berichtsperiode		121	–606

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		71	–219
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		71	–219
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–71	219
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG

«SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

1 BETEILIGUNG AN «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Per 31.12.2024 wurden 4427 Ansprüche an der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged» gehalten, was einer Beteiligung in der Höhe von EUR 5.39 Mio. (EUR 6.73 Mio.) beziehungsweise umgerechnet CHF 5.11 Mio. (CHF 6.34 Mio.) entspricht.

2 VERWALTUNGSAUFWAND

Der Verwaltungsaufwand umfasst die vertraglich vereinbarten Gebühren an die Zürcher Kantonalbank in der Höhe von CHF 20'398 pro Jahr für die Absicherung des Fremdwährungsexposures sowie den übrigen Verwaltungsaufwand.

3 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2024 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen 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 31.12.2024 wurde ein Devisenterminkontrakt zum Verkauf von EUR 5.11 Mio. gegen CHF per 31.03.2025 zu einem Kurs von 0.932311 CHF/EUR mit einem Marktwert von CHF -61'145 gehalten. Die Absicherungsquote des EUR-Exposures per 31.12.2024 belief sich auf 95%.

5 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

7 KENNZAHLEN

in %	31.12.2024	31.12.2023
Betriebsaufwandquote TER KGAST	1.78	1.16
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.24	-5.32
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.33	-4.83
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	2.24	-5.32
Volatilität ¹	1.02	3.85

¹ 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

8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2024 (Bilanzstichtag) und dem 17. April 2025 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

JAHRESRECHNUNG

**STAMMVERMÖGEN
SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG**

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	63	192
Kurzfristige Forderungen	440	311
Total Umlaufvermögen	503	503
Total Aktiven	503	503
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21	28
Passive Rechnungsabgrenzungen	382	375
Total Fremdkapital	403	403
Widmungsvermögen	100	100
Total Eigenkapital	100	100
Total Passiven	503	503

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppen	434	402
Total Ertrag	434	402
Aufwand		
Organe	–232	–239
Anlegerversammlung, Anlässe	–16	–17
Aufsicht	–62	–41
Revisionsaufwand	–11	–11
Berichterstattung, Jahresbericht	–18	–21
Übriger Verwaltungsaufwand	–95	–73
Total Aufwand	–434	–402
Jahresgewinn	–	–





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

Stiftungsrat und Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident und Delegierter	Rechtsanwalt / Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vizepräsident	Unternehmer und Verwaltungsrat; ehem. 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 ¹	Externes Mitglied	CEO Tertianum

¹ Bis 1. September 2024

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 derselben werden auf der Website 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 ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Keine wesentliche Änderung.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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 seit dem Geschäftsjahr 2023 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 u.a. 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 der durch den Klimawandel erforderlichen Transition.

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



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

Metriken und Ziele

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

Quelle: Recommendations of TCFD 2017

GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Nachhaltigkeits- und Klimapolitik und ist überzeugt, dass dies die Resilienz erhöht und es 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 2022 gegründete **Nachhaltigkeitsboard** der Swiss Prime Anlagestiftung besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), darunter der Chief Investment Officer (CIO) sowie der Head Sustainability. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich und ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, sowie 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 nimmt übergeordnet die strategische Verantwortung für die Klimathemen wahr. Ausserdem ist der Stiftungsrat für die Überprüfung und Genehmigung der Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte, dies umfasst auch die nicht-finanzielle 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 operative Verantwortung und Umsetzung der Strategie erfolgt durch die **geschäftsführende Gesellschaft** Swiss Prime Site Solutions AG. Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig Bericht. Die SPSS stellt u.a. sicher, dass klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden, 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 durch den CIO der SPA unterbreitet.
- Die 2022 neu geschaffene Funktion **Head Sustainability** der SPSS 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. Dabei wird der Head Sustainability durch dezidierte Mitglieder des SPA Teams aus den Bereichen Acquisition & Sales, Development & Construction sowie Asset Management unterstützt.

STRATEGIE

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Die SPA unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Beispiele für wesentliche physische und Übergangsrisiken, welche die SPA im Rahmen des regulären Risikomanagements berücksichtigt, sind in der Tabelle dargestellt.

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

Die SPA ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und die damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio am Markt zu differenzieren. Dabei baut die SPA u.a. auf eine hohe Investitionskraft, eine starke Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Die SPA verfolgt einen strategischen Klimatransitionsplan, um sicherzustellen, dass die Chancen die Risiken überwiegen.

Klimatransitionsplan

Der Klimatransitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass die SPA auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeitet und dabei klimabezogene Risiken minimiert, während entstehende Chancen genutzt werden.

1 INVESTMENTS IM EINKLANG MIT DEM CO₂-REDUKTIONSZIEL

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von der Swiss Prime Anlagestiftung gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2020 verfolgt die SPA einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel 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 CO₂-Absenkpfad](#)» aufgeführt.

2 SENSIBILISIERUNG, WEITERBILDUNG UND ANREIZE

Dem Klimawandel misst die geschäftsführende Gesellschaft in der internen Kommunikation sowie der [Weiterbildung der Mitarbeitenden](#) eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-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 im Immobilienbereich. Darüber hinaus werden seit 2023 Leistungsvorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit in die Ziele der Mitarbeitenden integriert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nicht-finanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

3 INNOVATIONSMANAGEMENT

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet die SPA disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzt die SPA auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um optimale Ansätze zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen.

Die SPA ist bestrebt, in ihren [Projektentwicklungen neue innovative und nachhaltige Materialien](#) wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial oder Beton mit CO₂-speichernden Eigenschaften, zu verwenden.

4 KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht ein energie- und ressourceneffizienteres Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch Einsatz von erneuerbarem und rezykliertem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Die SPA arbeitet ausserdem mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und setzt verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz.

Im Rahmen des Ende 2024 durch die Swiss Prime Site AG durchgeführten Workshops zum Thema [«Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft»](#) konnte die SPA aktuelle Inputs aus Forschung und Praxis erhalten. Dabei wurde durch die Bearbeitung konkreter Entwicklungsprojekte diesbezüglich Wissen vermittelt, die Teilnehmenden wurden sensibilisiert und die Integration kreislauforientierter Ansätze wurde unterstützt.

5 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. 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. Zudem werden der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmassnahmen 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.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in die strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass die SPA proaktiv auf Veränderungen reagieren kann. Die Portfoliostrategie der SPA wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu den Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Die SPA setzt auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) bei Entwicklungs- und Bauprojekten. Mit der Anwendung des SNBS werden die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt. Ausserdem wird der Schutz vor Naturgefahren sowie die Umsetzung entsprechender Massnahmen wie z.B. Hochwasserschutz gefordert. Die Bewertung erfolgt über die Messgrössen «Gefährdung durch Naturgefahren (Standortqualität)» und «Gebäudequalität bezüglich Schutz vor Naturgefahren». Analysen haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken in der Schweiz am relevantesten sind.

Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Bausubstanz und Haustechnik sowie einer stärkeren Förderung der Biodiversität geführt. Bei einer SNBS-Zertifizierung werden eine Ausschöpfung des am Standort vorhandenen natürlichen Potenzials von Flora und Fauna sowie ein naturnaher Umgang mit Regenwasser auf der Parzelle über Versickerung und Retention gefordert. Massnahmen zur Förderung der Versickerung umfassen u.a. wasserdurchlässige Flächen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine) und die Förderung der oberirdischen Retention (Wasserrückhalt, Verdunstung, direkte Bewässerung) erfolgt u.a. durch Dachbegrünung, Weiher oder Retentionsmulden.

Die SPA hat in den letzten beiden Jahren 12 Liegenschaften mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) zertifiziert. Dies entspricht rund 20% des Gesamtportfolios. Bei der Anwendung des DGNB GiB System ist eine Bewertung von Umweltrisiken am Standort erforderlich. Dabei erfolgt eine Einstufung der Umweltrisiken sowie Planung und Umsetzung der entsprechenden Massnahmen. Bei der im 3-Jahres-Turnus durchgeführten Rezertifizierung erfolgt eine neue Bewertung der Umweltrisiken und gegebenenfalls eine Anpassung und Verschärfung der Massnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltrisiken.

Bei der Prüfung neuer Anlageentscheide (Akquisitionen) wird eine systematische ESG-Due-Diligence-Prüfung durchgeführt. Dadurch können wesentliche Klima- und ESG-Risiken sowie Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Massnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due-Diligence-Checklisten mit Klima- und ESG-Kriterien fest integriert.

Die Analysen und Massnahmen werden regelmässig überprüft und aktualisiert, um sicherzustellen, dass sie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Durch diese strukturierte Herangehensweise wird sichergestellt, dass Klimarisiken sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene effektiv gemanagt werden.

METRIKEN UND ZIELE

Die Emissionsreduktionsziele der SPA basieren auf dem Absenkpfad nach CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Ausserdem berücksichtigt die SPA relevante Sektorstandards wie REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder PRI (Principles for Responsible Investment) bei der Weiterentwicklung ihrer ESG- und Klimastrategie.

Ziele für die Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind Bestandteil der SPA-Roadmap im Kapitel [«Unsere Nachhaltigkeitsambition und Roadmap»](#).

Die von der SPA verwendeten klimabezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet. Dies beinhaltet u.a. auch die Umweltkennzahlen, die im Kapitel [«Umweltkennzahlen»](#) des Nachhaltigkeitsberichts erläutert sind.

Die SPA erachtet insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements. Es sind die Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisiert die SPA nach höchster Eintrittswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel- (3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre).

Physische Risiken

Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung. Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren.

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Sommer-temperaturen (chronisch) – Zunahme der Hitzetage (akut) – Langanhaltende Hitzeperioden (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/ Leerstand (Kostenfaktor/ ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpads und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung) – Anteil erneuerbarer Energie – CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
<ul style="list-style-type: none"> – Zunahme extremer Wetterereignisse (chronisch) – Orkanartige Winde (akut) – Starker Hagel (akut) – Frost (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Geringere Vermietbarkeit/ höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Berücksichtigung potenzieller Extremwitterschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ● Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
<ul style="list-style-type: none"> – Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch) – Intensive Trockenheit (akut) – Heftige Regenfälle (akut) – Überschwemmungen (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Überschwemmungen verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken und -chancen

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

- Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalität von Personen

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

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- 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
- Vorbeugen durch entsprechende Versicherung

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)

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Umfassende Nachhaltigkeitsvorgaben für Lieferanten
- Umfassende Berichterstattung
- Durchführung von Umfragen unter 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 unter Mietenden und Mitarbeitenden

Regulatorische Veränderungen

- Vorschriften, betreffend die 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)

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- 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)

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

Mögliche, durch den Klimawandel

hervorgerufene Ereignisse

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

Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung

- 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

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

Massnahmen

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

Metriken:

- Im Aufbau u.a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen

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 für die Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand für die Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren
- Regelmässiger Austausch mit Investoren, der auch Nachhaltigkeitsthemen beinhaltet
- Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeitsratings 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 (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 56 bis 58, 88 bis 89 und 101 bis 102), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 107) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 62 bis 67, 90 bis 94, 104 bis 105 und 111 bis 112), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender 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, 17. April 2025



IMPRESSUM

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

Übersetzung

Robert Palivoda, Genf

Bildmaterial

Tiina Jäger Visuals, Esslingen

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.

