

PER 30. JUNI 2022

HALBJAHRESBERICHT H1 2022



ALLGEMEINE ANGABEN

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Geschäftsführung & Vermögensverwaltung	Swiss Prime Site Solutions
Revisionsstelle	KPMG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperten	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Monat mit Vorankündigung von 6 Monaten
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.80% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr	0.31% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- resp. Rücknahmekommission von je 0.80% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 304.1
Liegenschaften	Anzahl	42	52	78	88	87	95
davon Projekte	Anzahl	6	6	6	7	7	8
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 312.2
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 294.70
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 305.06
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 284.34
Leerstandsquote	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	2.66
Fremdfinanzierungsquote	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	27.12
Fremdkapitalquote	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	30.27
TER _{ISA} (GAV)	%	0.60	0.55	0.52	0.49	0.49	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.72	0.74	0.70	0.69	–
Anlagerendite	%	3.23 ¹	3.32	3.51	3.68	6.39	2.49 ²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2022

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2022

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr 2022 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2.49% (H1 2021: 3.28%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 304.1 Mio. (H1 2021: CHF 2 800.6 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 2. Quartal 2022 bei 2.66% (Q2 2021: 3.34%). Dies ist der tiefste Stand seit Gründung der Anlagestiftung.
- **Bewertung:** Das Gesamtportfolio verzeichnet per 1. Halbjahr 2022 eine Aufwertung von netto CHF 19.66 Mio. Der Diskontsatz nahm dabei geringfügig ab (von 2.67% per 31.12.2021 auf 2.61% per 30.06.2022). Die Aufwertung ist vor allem auf getätigte Investitionen und den erfolgreichen Abschluss diverser Bauprojekte zurückzuführen.
- **Vermarktung:** Die Vermarktung der 150 Wohneinheiten in Zuchwil (Riverside) ist erfolgreich abgeschlossen worden. Es konnten sämtliche Wohnungen vor Bauende vermietet werden. Weiter wurde im Mai 2022 die Vermarktung in Thônex gestartet (Bezug Ende 2022).
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die erste offizielle Eingabe von GRESB konnte Ende Juni erfolgreich abgeschlossen werden. In der Zwischenzeit sind weitere ESG-Investitionen angestossen worden, unter anderem PV-Anlagen, LED-Beleuchtungen und E-Mobility-Parkplätze.

Acquisitions, Sales & Letting

- **Akquisitionen:** Im 2. Quartal 2022 konnte der Erwerb weiterer Liegenschaften sowie eines Entwicklungsprojektes (Menziken) erfolgreich beurkundet werden. Mit dem Zukauf der Objekte in Genf und Lausanne erhöht sich der Soll-Mietertrag um rund CHF 5.1 Mio.
- **Geschäfts- und Wohnliegenschaft in Genf:** Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Geschäfts- und Wohnliegenschaft mit Entwicklungspotenzial für Wohnnutzung an hervorragender Lage im Quartier Champel.
- **Wohnliegenschaften in Lausanne:** Bei den zugekauften Liegenschaften handelt es sich um drei Wohnliegenschaften mit insgesamt 146 Wohnungen an attraktiven Lagen in der Stadt Lausanne. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» tätigt damit ihre ersten Investitionen in der Stadt Lausanne.
- **Entwicklungsprojekt in Menziken:** Das Neubauprojekt ist eine Zentrumsüberbauung an bester Lage in der Gemeinde Menziken. Der Neubau wird nach Fertigstellung voraussichtlich im 2. Quartal 2024 über Verkaufs- und Gastroflächen im Erdgeschoss und 36 Wohnungen im Obergeschoss verfügen.

Development & Construction

- **Zürich, Bucheggstrasse:** Der Aushub ist erfolgt, womit der Grundstein zum Bau der 24 auf Nachhaltigkeit bedachte Wohnungen gelegt werden konnte. Die Baumeisterarbeiten werden Mitte August 2022 beginnen.
- **Luzern, Tribschen 2:** Die Baueingabe für die zweite Etappe erfolgte wie geplant Mitte Juni 2022. Das bestehende Geschäftshaus wird abgebrochen und weicht einer Überbauung mit rund 90 Wohnungen (davon acht Atelierwohnungen), Retail und Gewerbe. Das Projekt strebt eine Minergie- sowie eine SNBS-Zertifizierung an.
- **Thônex, Greenway:** Das Projekt wurde nach sehr hohen Nachhaltigkeitskriterien gebaut und wird nachträglich eine Minergie-Zertifizierung erhalten. Für die 77 Wohnungen gibt es bereits über 2 000 Anmeldungen. Die Fertigstellung ist für Ende November 2022 geplant.
- **Zuchwil, Riverside:** Die Gebäude C1 und C2 der ersten Neubauetappe wurden im April 2022 bezogen, das letzte Gebäude der Überbauung mit 140 Wohnungen und einem Gastronomiebetrieb wird bis September 2022 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Das Restaurant wird im 4. Quartal 2022 offiziell eröffnet.

Ausblick

- **Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»:** Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» führt vom 29. August bis 23. September 2022 eine weitere Emission durch. Weitere Details dazu folgen.

IM FOKUS

«Litterna», Visp VS

Lange Jahre gingen in der Litternahalle Eishockeyspiele und Grossanlässe über die Bühne. Hier begann unter anderem die Karriere des Schweizer NHL-Stars Nico Hischier. Diese Ära ging zu Ende mit der Eröffnung der Lonza Arena im September 2019. Bereits 2016 hatte das Stimmvolk der Gemeinde Visp mit grosser Mehrheit dem Verkauf der Litterna an die SPA zugestimmt. Seither plant die SPA, zusammen mit den Architekten SSA Architekten, Basel, das Projekt «Litterna». Entstehen soll ein attraktives Wohnquartier auf einer Gesamtfläche von 15 700 Quadratmetern.

«Litterna» umfasst vier Gebäude mit 138 Mietwohnungen (1.5 – 5.5 Zimmer), Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie einen Kindergarten. Das Projekt kommt zum richtigen Zeitpunkt: die Gemeinde Visp hat in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 20% verzeichnet. Die Investitionen des Life-Science-Konzerns Lonza in den Produktionsstandort haben viele Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland angezogen. Entsprechend gross ist der Bedarf an urbanem, attraktivem Wohnraum.

Die geplante Überbauung hat eine elegante und ortsbezogene Setzung, einen gut durchmischten Wohnungsspiegel und einen besonders hochwertigen Aussenraum. Dieser stellt durch seine qualitative Begegnungszone zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen einen Mehrwert für das ganze Quartier dar. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden, die bereits fertiggestellt sind. Am 28. April 2022 wurde offiziell der Grundstein für das Grossprojekt mitten in Visp gelegt. Die Baustelle ist von beeindruckendem Ausmass. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 60 Mio.

Die SPA rechnet mit der Bezugsbereitschaft der Wohnungen zwischen Q1 2023 und Q1 2024.



Anpacken und schaufeln, hier kommt der Grundstein gelegt für das Grossprojekt mitten in Visp



Rückbau der alten Halle



Visualisierung der Überbauung

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	32.31	35.61
2 Genfersee	13.77	11.54
3 Südschweiz ²	12.71	11.99
4 Nordwestschweiz	12.58	12.87
5 Zentralschweiz	9.18	9.73
6 Bern	6.72	7.41
7 Westschweiz	6.96	4.44
8 Ostschweiz	5.77	6.41
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	24.95	26.57
2 Nordwestschweiz	16.95	17.63
3 Südschweiz ²	16.70	15.77
4 Genfersee	11.15	11.25
5 Zentralschweiz	8.73	8.20
6 Ostschweiz	7.97	9.18
7 Bern	8.09	6.48
8 Westschweiz	5.46	4.92
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	48.07	43.35
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	34.19	36.32
3 Gemischte Bauten	11.08	11.60
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6.66	8.73
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	53.60	54.62
2 Verkauf	16.32	16.21
3 Büro	14.87	13.34
4 Gewerbe	6.16	6.58
5 Parking	4.09	3.91
6 Kino und Gastronomie	2.60	2.87
7 Lager	2.36	2.47
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 090	327
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	428
Bern , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 138	76
Bern , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 804	61
Bern , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 354	54
Bern , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 765	47
Bern , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 738	55
Bern , Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 128	46
Boll , Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 620	276
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 110	1 446
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 430	249
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 480	270
Füllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	26 220	339
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	1 123
Genève , Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 115	4 310	1981	03.06.2022	105 055	256
Goldau , Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 730	290
Lausanne , Avenue des Oiseaux 15/17	2 136	1 030	1972	01.06.2022	25 430	59
Lausanne , Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 020	29
Lausanne , Rue du Maupas 61/63 et Rue du	3 121	2 471	1956	01.06.2022	34 680	81
Lenzburg , Neuhoferstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 041	138
Liebfeld , Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 812	44
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 668	180
Luzern , Tribschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43	12 860	6 304	2021	01.10.2015	125 180	1 605
Manno , Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	10 480	58
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 470	554
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 880	447
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 750	475
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 314	55
St. Gallen , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 738	66
St. Gallen , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 557	74
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 931	70
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 956	40
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 045	142
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 619	169
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 190	130
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 824	175
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 340	320
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 016	44
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 003	113
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 610	208
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 628	29

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Windisch , Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 719	162
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 058	112
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 142	148
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 120	292
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	193 060	2 608
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	124 510	125 977			1 029 303	13 973
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	44 050	915
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	49 720	927
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	169 420	4 263
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 136	92
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 939	42
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	88 620	2 347
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 840	265
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	68 290	1 228
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 880	1 093
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 770	691
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 110	360
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 223	85
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82 839	94 894			558 998	12 308
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 580	339
Basel , Horbgrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 706	283
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 920	602
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 440	549
Lugano , Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 560	667
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 410	329
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 490	1 762
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 900	721
Solothurn , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	22 000	538
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 070	625
Volketswil , Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	75 320	1 560
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 440	602
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 515	190 420	1943	01.12.2015	114 730	3 714
Zürich , Bahnhofstrasse 32	11 160	3 570	1915	26.07.2016	570 570	5 291
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 590	226
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	176 394	279 982			1 129 726	17 808

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	53 390	952
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 310	269
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	341
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	19 900	439
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 270	593
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 178	105
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 700	642
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	71 770	1 400
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 550	429
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 760	731
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	292
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 830	268
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 810	124
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 899	111
Total gemischte Bauten	55 601	41 621			366 157	6 697
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Luzern , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	27 950	75
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 271	28
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	6 611	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 853	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	67 920	–
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	26 120	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	8 147	12 200	2022	01.12.2015	69 730	779
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 476	11
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8 345	73 567			219 931	893
Gesamttotal	447 689	616 041			3 304 115	51 679

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

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



Raffaele Cannistra
Investor Relations
Telefon: +41 58 317 17 82
raffaele.cannistra@sps.swiss

Adresse

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

Büro Zürich

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

DISCLAIMER

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

