

PER 31. MÄRZ 2024

# QUARTALSBERICHT Q1 2024



# ALLGEMEINE ANGABEN

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

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

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

<sup>2</sup> Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

# PORTFOLIOKENNZAHLEN

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	<b>3 991.0</b>
Liegenschaften	Anzahl	78	88	87	125	132	<b>137</b>
davon Projekte	Anzahl	6	7	7	9	10	<b>10</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	<b>4 012.9</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	<b>1 347.08</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	<b>1 357.86</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	<b>1 336.30</b>
Leerstandsquote	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	<b>1.61</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	<b>27.20</b>
Fremdkapitalquote	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	<b>30.42</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	–
Anlagerendite	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	<b>0.88<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Berechnung year-to-date 2024

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2024

### Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.88% (Q1 2023: 0.80%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 991.0 Mio. (Q1 2023: CHF 3 686.3 Mio.).
- Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat beschlossen, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Freitag, 17. Mai bis Freitag, 14. Juni 2024. Weitere Details werden vor der Zeichnungsfrist bekannt gegeben.

### Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 31.03.2024 bei sehr tiefen 1.61% (Q1 2023: 2.15%).
- **Neubau «Litterna» in Visp:** Das Neubauprojekt mit 138 Wohnungen, einem Kindergarten und zwei kleinen Gewerbeflächen ist bis auf die beiden Gewerbeflächen (214 m<sup>2</sup>) und einzelne Einstellplätze vollvermietet.
- **Integration Sacheinlage Dätwyler:** Die von der Pensionskasse Dätwyler übernommenen Liegenschaften wurden vollständig ins Portfolio integriert.
- **Nachverdichtung im Bestand in Bern, Mutachstrasse:** Die beiden neu erstellten Dachwohnungen konnten fertiggestellt und vermietet werden. Die Ausnutzung der Liegenschaft konnte gesteigert werden.

### Acquisitions, Sales & Letting

- Erfolgreiche Abwicklung einer **Sacheinlage mit Baranteil der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG** im März 2024 mit Rückwirkung per 1.1.2024:
- Das übernommene Immobilienportfolio besteht aus fünf Liegenschaften an strategisch interessanten Lagen in Altdorf (UR) mit drei Liegenschaften, Crissier (VD) mit einer Liegenschaft und Reinach (BL) mit einer Liegenschaft. Das reine Wohnportfolio verfügt über 139 Wohnungen und 170 Parkplätze. Die gut unterhaltenen Gebäude weisen mit einer Leerstandsquote von lediglich 1.8% einen hohen Vermietungsstand aus.

### Development & Construction

- **Luzern, Tribsche 2:** Der Abbruch des bestehenden Bürogebäudes läuft plangemäss. Die Vergabe an den Totalunternehmer für den Neubau der zweiten Etappe ist erfolgt. Die Bauarbeiten für den Hochbau beginnen im Sommer 2024.
- **Zürich, Bucheggstrasse:** Die Bauarbeiten stehen kurz vor Abschluss. Der Mietereinzug findet am 1. Juni 2024 statt. Sämtliche 24 Wohnungen sind vermietet.
- **Visp, Litterna:** Sämtliche Abnahmen der 138 Wohnungen sowie dem Kindergarten sind erfolgt. Das Eröffnungsfest findet am 6. Juni 2024 statt.

---

## IM FOKUS

### Start in die zweite Etappe auf dem Riverside-Areal in Zuchwil

Nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe im Herbst 2022 hat der Bau der zweiten Etappe auf dem Riverside-Areal in Zuchwil begonnen. Die Baustelle ist in vollem Gange und die Halle 333 wurde bereits rückgebaut. Der Rückbau war notwendig, weil eine energetische Sanierung auf den heutigen Standard unmöglich war. Zudem konnten auf diese Weise weitere Altlasten auf dem Areal beseitigt werden. Die alte Industriehalle wird nun neu aufgebaut und es entstehen die «RiverLofts». Dieses Konzept vereint Wohnen und Arbeiten im gleichen Gebäude. Im Erdgeschoss werden 17 flexibel nutzbare Gewerbe/Büro/Retail-Einheiten errichtet. Diese können auch zusammengefügt werden, um für die diversen denkbaren Nutzungen die notwendige Fläche zu kreieren. Über den Riverlofts entstehen, komplett in Holzbau, 44 loftartige Duplexwohnungen. Die Erschliessung über eine «Rue-Interieur», welche von La Corbusier inspiriert ist, ergibt spannende und flexible Grundrisse.

Auch das Projekt «Riverlab» ist in Entstehung. Die ehemalige Energiezentrale bekommt ein neues Kleid. Verbunden mit dieser attraktiven neuen «Verpackung» aus gebrauchten Überseecontainern, wird eine Aufstockung. So wird dieses spezielle Gebäude im Sinn und Geist weiterhin eine Energiezentrale bleiben. Die energietechnische Sanierung katapultiert das fast 80 Jahre alte Gebäude ins 21. Jahrhundert. Das Eventlokal im Erdgeschoss, die beiden Bürogeschosse im ersten und zweiten Obergeschoss sowie das edle Rooftop-Restaurant sind teilweise an bereits jetzt auf dem Areal ansässige, erfolgreiche Firmen vermietet.

Mit dem Bau zwei weiterer Wohngebäude direkt am Wasser soll die hohe Attraktivität der «Waterfront» nochmals übertroffen werden. Angestrebt wird hier eine Kombination aus edler Innenausstattung mit marktgerechtem Wohnungsmix. Die insgesamt 51 Wohnungen werden aufgeteilt in Mietwohnungen und Stockwerkeigentum. Die Vermarktung der 21 Stockwerkeinheiten wird im Sommer dieses Jahres starten.



Baustelle auf dem Riverside



Rückbau der Halle 333

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2024	31.12.2023
1 Zürich <sup>1</sup>	30.62	31.08
2 Nordwestschweiz	16.58	16.54
3 Genfersee	12.96	12.71
4 Zentralschweiz	12.78	12.27
5 Südschweiz <sup>2</sup>	11.10	11.25
6 Bern	7.38	7.43
7 Ostschweiz	4.66	4.74
8 Westschweiz	3.92	3.98
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2024	31.12.2023
1 Zürich <sup>1</sup>	24.67	25.16
2 Nordwestschweiz	18.37	18.84
3 Südschweiz <sup>2</sup>	15.34	12.99
4 Genfersee	13.07	14.08
5 Zentralschweiz	11.42	10.64
6 Bern	7.29	7.73
7 Ostschweiz	5.47	6.08
8 Westschweiz	4.37	4.48
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



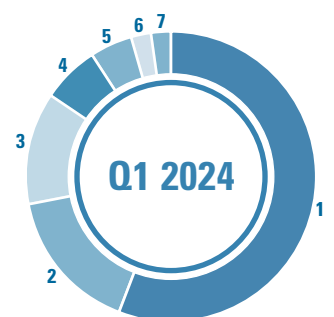
### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	48.79	48.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	32.99	33.49
3 Gemischte Bauten	12.17	12.36
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6.05	5.86
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	56.08	55.63
2 Büro	16.00	16.25
3 Verkauf	12.42	12.52
4 Gewerbe	6.36	6.53
5 Parking	4.86	4.73
6 Lager	2.18	2.22
7 Kino und Gastronomie	2.10	2.12
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

---

## ANLAGEUNIVERSUM

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

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

---

## ANLAGEZIELE

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

---

## ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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



# KONTAKT

---

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



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

### Adresse

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

### Büro Zürich

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

---

## DISCLAIMER

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

