



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

INVESTIEREN SIE IN DIE ZUKUNFT

13. Emission SPA Immobilien Schweiz

- Führend im Bereich **Cashflow-Rendite** – letzte drei Jahre im Durchschnitt **3.4%**
- **Top Management** mit tiefen Kosten (degressive Managementkosten)
- Attraktive **Entwicklungspipeline**: bis 2027 werden ~665 Wohnungen neu erstellt
- Fokus auf **Nachhaltigkeit** ohne Verwässerung der Wirtschaftlichkeit
- Attraktives **Rendite-/Risikoverhältnis** durch optimalen Nutzungsmix, geografische Diversifikation und sehr solvente, kommerzielle Mieter
- Kontinuierliche Steigerung **Wohnquote** seit 2020, gleichzeitige **Renditeverbesserung** – Wohnen bei rund 60% nach Abschluss der Entwicklungspipeline
- **Portfolioqualität** top – Baujahr bei ~65% des Portfolios ist nach 2000 (inkl. Totalsanierungen)¹



Riverside, Zuchwil



Tribsche I, Luzern

Weiterführung der Wachstumsstrategie

- **Ankauf strategiekonformer Liegenschaften**
 - Rendite optimieren
 - Nachhaltigkeit stärken
 - Wohnquote erhöhen
 - Portfolioqualität steigern

Finanzierung der Entwicklungsprojekte

- **Laufende, grössere Entwicklungsprojekte (Plan-les-Ouates/GE, Biel/BE, MuttENZ/BL, Luzern, Zuchwil/SO)**
- **Auf- und Ausbau der Entwicklungspipeline**



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

EIN BLICK IN DIE VERGANGENHEIT

Erfolgreicher Abschluss von 9 Entwicklungen seit 2020

- Erstellung von **687 hochwertigen Wohnungen**
- Erreichte Wertsteigerungen: **CHF ~83 Mio.** (Anlagekosten ~MCHF 559 ggü. Marktwert per 30.06.2024 ~MCHF 642)
- Mehrmietertrag p.a. **CHF ~23.5 Mio.**
- Bruttorendite **3.67%**

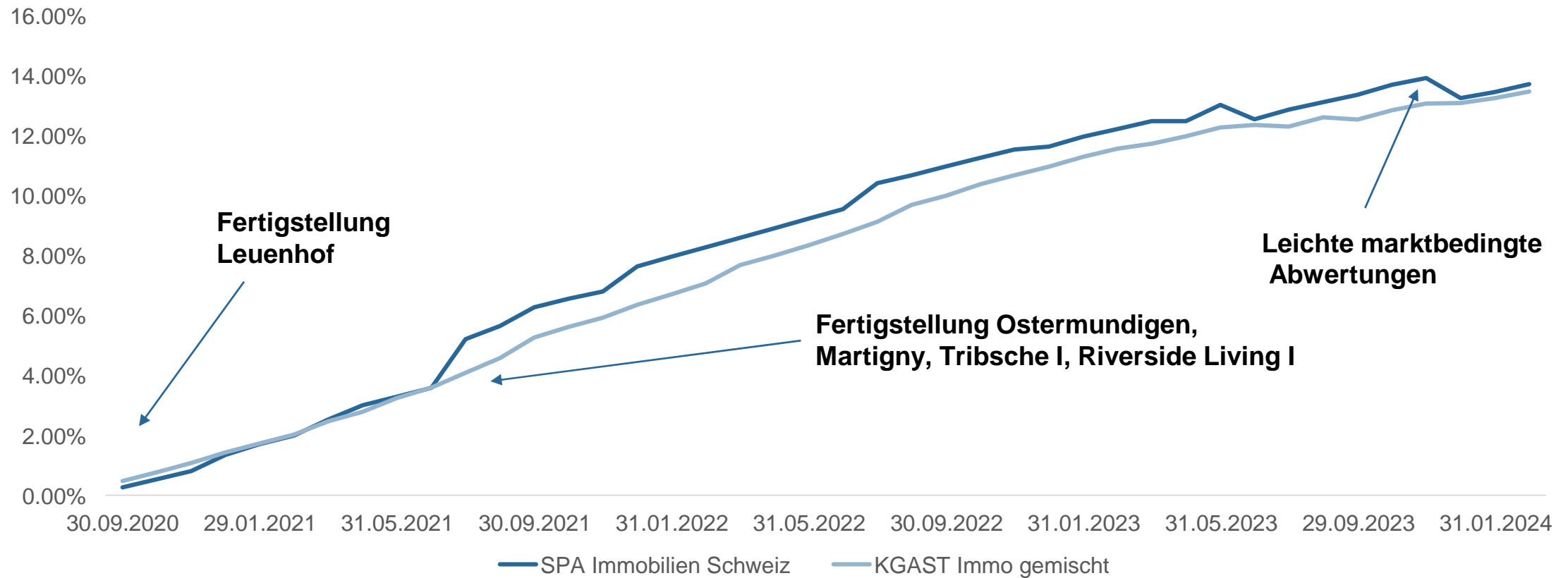
Überführung Projekte in den Bestand im 1. Halbjahr 2024

- Zürich, Bucheggstrasse: 24 Wohnungen, vollvermietet bei Bezug, SNBS Gold Standard
- Visp, Litterna Areal: 138 Wohnungen, vollvermietet bei Bezug, SNBS Gold Standard

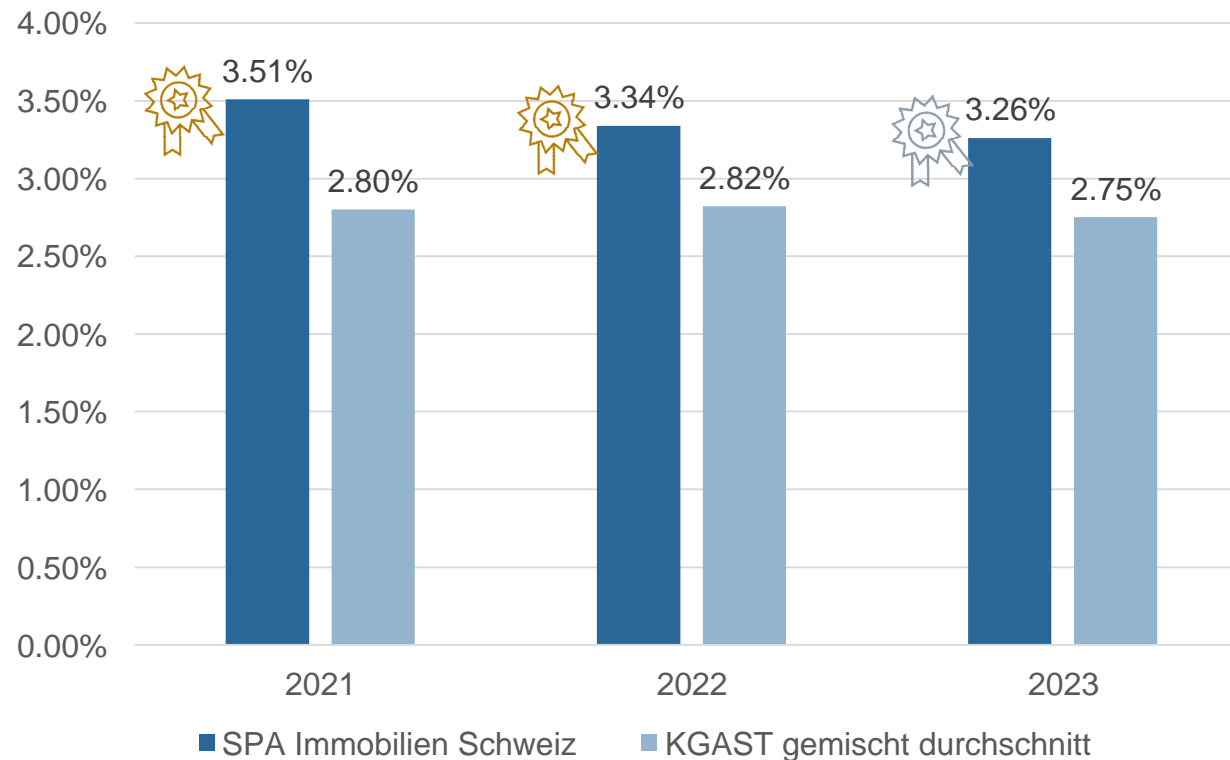


Bucheggstrasse, Zürich

Performance SPA Immobilien Schweiz ggü. Benchmark



Vergleich Cashflow-Rendite SPA ggü. KGAST Benchmark



Quelle: Alphaprop, eigene Darstellung

Stabile Renditen

- SPA in den Jahren 2021 und 2022 mit **bester Cashflow-Rendite** im KGAST gemischt, 2023 auf Platz zwei
- **Anteil Cashflow** an der Anlagerendite **Ø 75%** (2017-2022)
- **Wertänderungsrendite** zu grossen Teilen (70%) durch Entwicklungsleistungen: 2020-2024 ca. CHF 166 Mio. Wertsteigerung erwirtschaftet. Gesamte Wertsteigerung über denselben Zeitraum ca. CHF 237 Mio.

Entwicklungsprojekt Cherpines in Plan-les-Ouates

- Bau eines **lebenswerten Quartiers** mit Schulen, Dienstleistern, Sport- und Kulturangeboten
- Neue **Tramlinie** verbindet das Quartier Cherpines mit den Bahnhöfen Lancy-Pont-Rouge und Cornavin
- SPA baut in der ersten Etappe **175 Mietwohnungen**
- Kontrollierte Mietzinse im 25% Quantil und damit **praktisch kein Vermietungsrisiko**
- **Wirtschaftlichkeit** gegeben: die Rendite nach Fertigstellung beträgt ~3.5%
- **Limitiertes Kostenrisiko** durch erfahrenen Vertragspartner im Totalunternehmer-Modell



Visualisierung Cherpines

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PORTFOLIO





136 LIEGENSCHAFTEN



CHF 4.0 MRD.

Diskontsatz: 2.78%



1.65% LEERSTANDSQUOTE



1.77% CASHFLOW-RENDITE*

*Rendite für 6 Mt.

Bei linearer Hochrechnung auf 12 Mt.: **3.54%**



1.79% ANLAGERENDITE



8.79 JAHRE WAULT



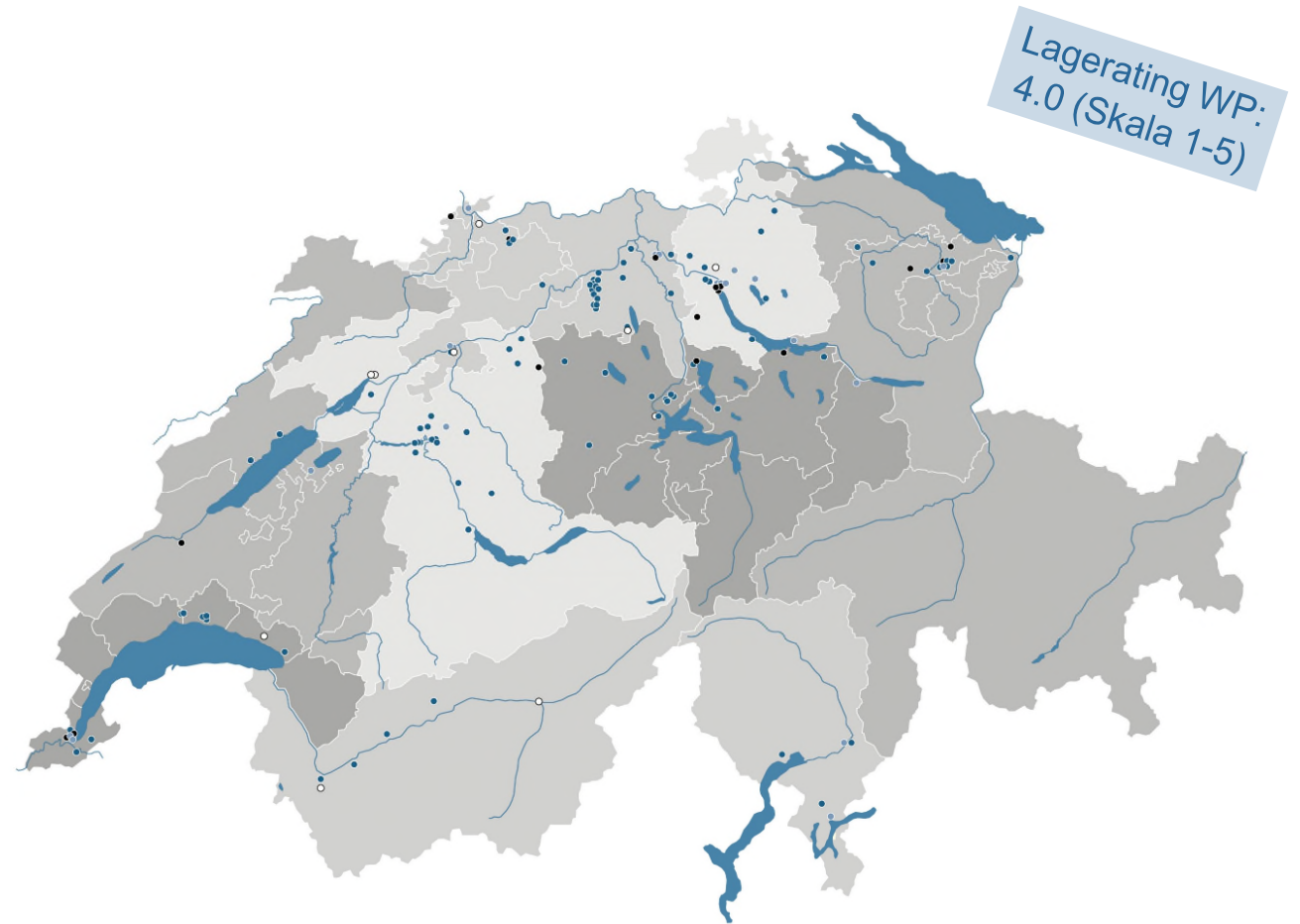
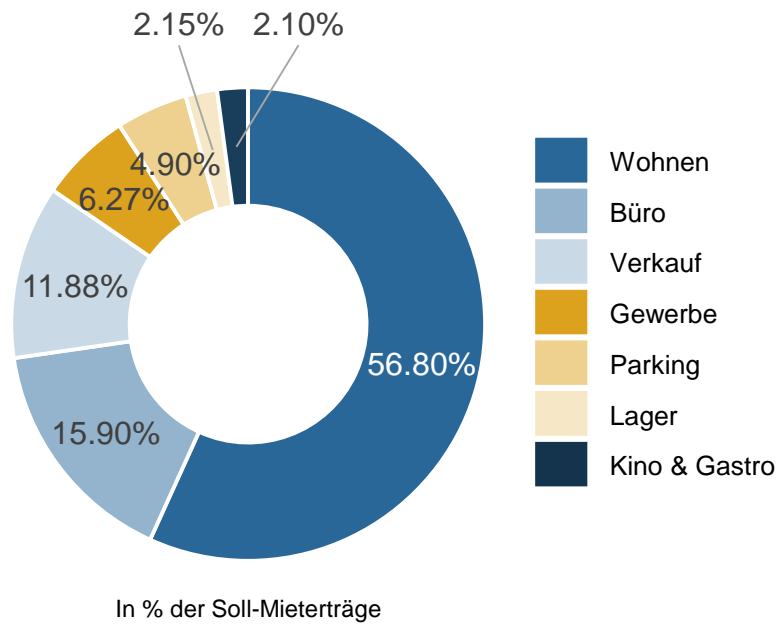
25.17% FREMDFINANZIERUNG



RESTLAUFZEIT 2.8 JAHRE



Ø ZINSSATZ 1.37



Stand Karte: 31.12.2023



ZÜRICH-CITY, «LEUENHOF»

Verkehrswert: CHF 593.9 Mio. | Nutzung: Büro, Retail



ZÜRICH-WEST, «MAAGHOF»

Verkehrswert: CHF 191.0 Mio. | Nutzung: Wohnen



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Verkehrswert: CHF 163.5 Mio. | Nutzung: Wohnen



LUZERN, «TRIBSCHE I»

Verkehrswert: CHF 135.1 Mio. | Nutzung: Wohnen



ZÜRICH, HAGENHOLZSTRASSE

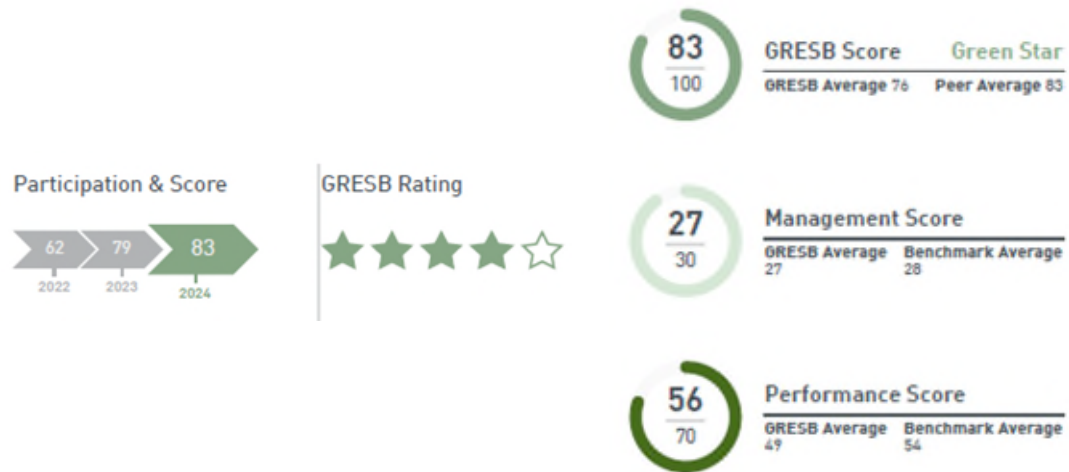
Verkehrswert: CHF 102.8 Mio. | Nutzung: Büro, Verkauf



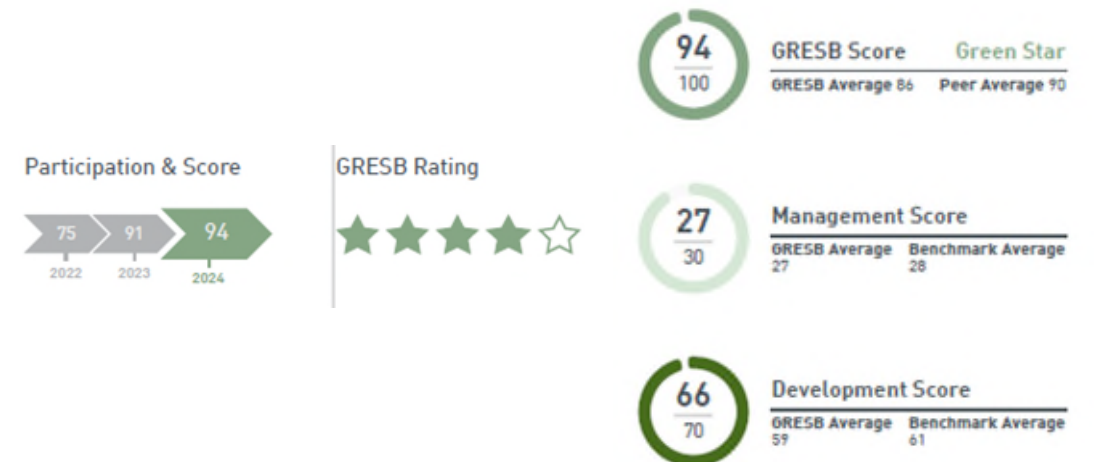
OSTERMÜNDIGEN, POSTSTRASSE 1

Verkehrswert: CHF 98.3 Mio. | Nutzung: Büro, Verkauf

2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung



2024 GRESB Development Benchmark Report SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung





SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

2024

2025

2026

2027

Wohnanteil
60.67%

Wohnquote
+0.73%



MUTTENZ, CO-NEXT¹

- 109 Wohnungen
- Büro & Retail
- Bezug 2025
- Mietertrag: CHF 2.54 Mio.
- Anlagekosten: CHF 71.5 Mio.

Wohnquote
+0.77%



RIVERSIDE LIVING II²

- 85 Wohnungen
- Kleingewerbe & Gastro
- Realisierung 2023-2025
- Mietertrag: CHF 2.74 Mio.
- Anlagekosten: CHF 68 Mio.

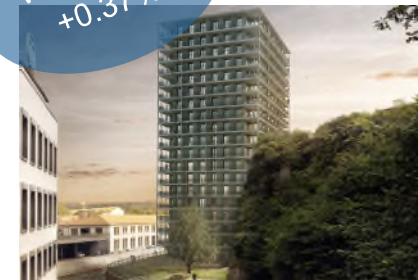
Wohnquote
+0.80%



LUZERN, TRIBSCHE²

- 88 Wohnungen
- Retail & Dienstleistung
- Bezug 2026
- Mietertrag: CHF 2.97 Mio.
- Anlagekosten: CHF 94.1 Mio.

Wohnquote
+0.37%



BIEL, LA COLOMBE¹

- 69 Wohnungen
- Bezug 2026
- Mietertrag: CHF 1.44 Mio.
- Anlagekosten: CHF 38.3 Mio.

Wohnquote
+1.29%



PLAN-LES-OUATES¹

- 175 Wohnungen
- Bezug 2027
- Mietertrag: CHF 5.1 Mio
- Anlagekosten: CHF 139.2 Mio.



Bild: Shutterstock/Judith Linine

Akquisitionsgelegenheit im Kanton St. Gallen

- Bestandsliegenschaft mit **Entwicklungspotenzial**, bereits vorliegende Machbarkeitsstudie
- 100% **Wohnen**
- Kaufpreis ~14 Mio. CHF
- 29 Wohnungen im Bestand, nach Aufstockung und Sanierung 35 Wohnungen
- Bruttorendite nach erfolgter Sanierung **~3.9%**

Strategiekonforme Akquisitionen

- Erhalt und Ausbau der **Diversifikation** hinsichtlich Lage, Nutzungsart, Grösse
- **Produktverbesserung** durch Akquisitionen (Qualität, Risikoreduktion)
- Zielgrösse Bruttorendite auf Stufe Liegenschaft **>3.6%** (Renditeverbessernd)
- Regionaler Fokus auf **Entwicklungsgebiete** mit positivem Bevölkerungswachstum / Subzentren («ABBA-Strategie»)
- Fokus auf **Wohnliegenschaften im Bestand**, wobei zur guten Durchmischung auch kommerzielle Liegenschaften geprüft werden
- Aufrechterhalten einer **Entwicklungspipeline** – Neubau wenn möglich selber entwickeln
- Augenmerk auf **Nachhaltigkeit** oder überzeugendes Sanierungskonzept
- Identifikation von **Opportunitäten** («Overperformern») durch Rendite-Qualitäts-Modell

DIVERSIFIKATION

PRODUKTVERBESSERND

RENDITEVERBESSERND

WACHSTUMSREGIONEN

NUTZUNGSMIX

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

NACHHALTIGKEIT

OPPORTUNITÄTEN



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

SO INVESTIEREN SIE IN DIE ZUKUNFT

ZUTEILUNG / BEZUGSRECHTE

39 : 1¹⁾



INDIKATIVER AUSGABEPREIS

CHF 1'387.24

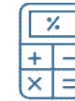
Neubewertung des Portfolios durch
Wüest Partner per 30. Juni 2024



AUSGABEKOMMISSION

0.80%

Im Ausgabepreis enthalten



Zeichnungsschein
ausfüllen &
partizipieren!

ZEITPLAN

KW42/2024

14.10.2024
Start Zeichnungsfrist

KW46/2024

15.11.2024 (12:00)
Ende Zeichnungsfrist

KW47/2024

Spätestens 20.11.2024
Information über Zuteilung

KW48/2024

27.11.2024
Liberierung

VALOREN-NUMMER

26 362 735



- 1) Die Bezugsrechte sind nicht übertrag- oder handelbar und werden entsprechend nicht im Depot eingebucht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos zu Gunsten der Swiss Prime Anlagestiftung. Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung entscheidet über die Verwendung der nicht ausgeübten Bezugsrechte.



Jérôme Baumann
Delegierter & Präsident
des Stiftungsrates
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations SPA
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57

Mobile: +41 79 427 47 34

ramona.casanova@sps.swiss

Hauptsitz

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

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 dessen 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 ist 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, Zürich. 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 (TER_{ISA} 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 gleich bleibenden Voraussetzungen.