

PER 30. SEPTEMBER 2024

QUARTALSBERICHT Q3 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% ¹
Rücknahmekommission	2.0% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.29% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

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

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 063.8
Liegenschaften	Anzahl	78	88	87	125	132	133
davon Projekte	Anzahl	6	7	7	9	10	10
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 081.5
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 370.83
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 381.80
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 343.41
Leerstandsquote	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.72
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	26.54
Fremdkapitalquote	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	29.65
TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	–
Anlagerendite	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	2.66¹

¹ Berechnung year-to-date 2024

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2024

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2.66% (Q3 2023: 1.74%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 063.8 Mio. (Q3 2023: CHF 3 945.8 Mio.).
- Die 13. Emission startete am Montag, 14. Oktober mit einer Zeichnungsfrist bis Freitag, 15. November 2024. Alle Informationen und Unterlagen finden Sie auf unserer [Website](#).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 3. Quartal 2024 bei tiefen 1.72% (30.09.2023: 1.80%).
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Beim GRESB Standing Investment Benchmark hat sich die SPA im Vergleich zu 2023 um vier Punkte verbessert und ein Rating von 83 Punkten sowie vier Sterne erreicht. Beim GRESB Development Benchmark wurden 94 Punkte erzielt. Dies entspricht einer Steigerung um drei Punkte gegenüber dem Vorjahr und ebenfalls einem vier Sterne-Rating.

Acquisitions & Sales

- Im dritten Quartal 2024 wurde ein attraktives Wohnbauprojekt in Plan-les-Ouates (GE) erfolgreich akquiriert. Zudem wurden im Rahmen der A&S-Strategie vier Liegenschaften strategiekonform veräussert. Es handelt sich dabei um zwei kleinere Liegenschaften, welche nicht den ESG-Kriterien entsprachen, und um zwei Objekte, welche mittels Betreiberkonzept genutzt wurden, womit die Veräusserung zur Erhöhung der «klassischen» Wohnnutzung beiträgt.
- **Wohnbauprojekt in Plan-les-Ouates (GE):** Das Grundstück befindet sich im neu entstehenden Stadtteil in der Genfer Vorortgemeinde Plan-les-Ouates. In den nächsten zweieinhalb Jahren werden 175 Mietwohnungen sowie 106 Einstellplätze, 39 Motorradplätze und 190 überdachte Fahrradplätze realisiert. Der Baustart ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung und der Bezug sind für das erste Halbjahr 2027 geplant. Lesen Sie mehr dazu im «im Fokus» auf Seite 5.
- **Verkauf Ecublens, Chemin des Crêts 28 und Chemin des Vignes 21:** Die beiden Liegenschaften mit Nutzflächen von insgesamt 729 m² und Baujahr 1979 und 1999 werden von Tertianum, als Wohn- und Pflegeresidenz, betrieben und konnten an eine kantonale Institution veräussert werden.
- **Verkauf Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27 / 29 / 31:** Das kleine Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen, das im Jahr 1987 erbaut wurde, weist einen dem Baujahr entsprechenden Ausbaustandard und Energieeffizienzklassifizierung auf. Die Liegenschaft wurde an ein lokales Immobilienunternehmen verkauft.
- **Verkauf Wanzwil, Jurastrasse 33 / 34:** Das kleine Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen, das im Jahr 1974 erbaut wurde, konnte ebenfalls strategiekonform an ein Immobilienunternehmen verkauft werden.

Development & Construction

- **Genf Plan-les-Ouates / Cherpines:** Beim Bauprojekt, welches im dritten Quartal 2024 erworben wurde, werden derzeit der Aushub sowie Pfählungsarbeiten ausgeführt.
- **Luzern / Tribsehe 2:** Der Tiefbau sowie die Spezialtiefbauarbeiten konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die Vorbereitungsarbeiten für den Rohbau schreiten termingerecht voran.
- **Zuchwil / Living 2:** Der Baufortschritt verläuft planmässig. Derzeit sind etwa 60% der Baumeisterarbeiten abgeschlossen. Die Vorproduktion der Holzelemente hat bereits begonnen.
- **Muttentz, CO Next:** Anfang September 2024 fand die Aufrichtefeier statt. Die Arbeiten verlaufen nach Plan. Die Gebäudehülle wird bis Ende 2024 fertiggestellt.

IM FOKUS

Swiss Prime Anlagestiftung investiert in ein wegweisendes Wohnprojekt bei Genf

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. 3'000 Wohneinheiten und 2'000 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 Swiss Prime Anlagestiftung erwarb das Baufeld D im Entwicklungsgebiet Cherpines. Auf einer Fläche von rund 15'000 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 Anlagestiftung eine sehr hohe Vermietbarkeit.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Trotz der Mietpreiskontrolle sind die hohen Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Projekts mit einer Rendite von über 3.5% nach Fertigstellung erfüllt. Der Baustart ist bereits erfolgt und der Bezug ist für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen. Die Überbauung überzeugt auch bezüglich der ESG-Kriterien: Die Gebäude werden Minergie-P und THPE (très haute performance énergétique = sehr hohe Energieeffizienz) zertifiziert. Es wird eine PV-Anlage zur Eigenversorgung installiert. Weiter wird das Areal an das Fernwärme-Netz angeschlossen. Das Projekt liefert insgesamt einen weiteren, wichtigen Beitrag an die ESG-Bemühungen der Swiss Prime Anlagestiftung. Mit dem wegweisenden Projekt erfüllt die Swiss Prime Anlagestiftung neben der hohen ökologischen Nachhaltigkeit auch den sozialen Aspekt ihrer ESG-Strategie, indem strategisch geschickt dem notorische knappen Wohnungsangebot in Genf gezielt preisgünstiger, moderner und lebenswerter Wohnraum mit gleichzeitig überdurchschnittlich hoher Cashflow-Renditeaussichten für unsere Investoren bzw. dem investierten Vorsorgevermögen geschaffen wird. Das Projekt Cherpines stellt eine bedeutende Entwicklung für die Region Genf dar, indem dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird und gleichzeitig hohe Standards in Bezug auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität gesetzt werden.



Visualisierung Überbauung



Visualisierung Balkon mit Blick zum Innenhof



Visualisierung begrünter Innenhof



Visualisierung Umgebung

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	30.56	31.08
2 Nordwestschweiz	16.71	16.54
3 Genfersee	13.91	12.71
4 Zentralschweiz	12.46	12.27
5 Südschweiz ²	10.93	11.25
6 Bern	7.04	7.43
7 Ostschweiz	4.57	4.74
8 Westschweiz	3.82	3.98
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2024	31.12.2023
1 Zürich ¹	25.45	25.16
2 Nordwestschweiz	18.48	18.84
3 Südschweiz ²	13.80	12.99
4 Genfersee	13.11	14.08
5 Zentralschweiz	11.56	10.64
6 Bern	7.54	7.73
7 Ostschweiz	5.59	6.08
8 Westschweiz	4.47	4.48
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



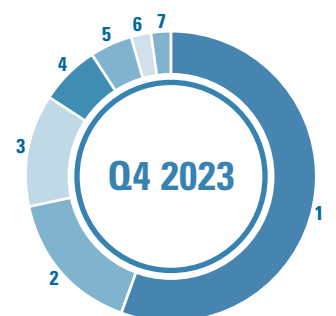
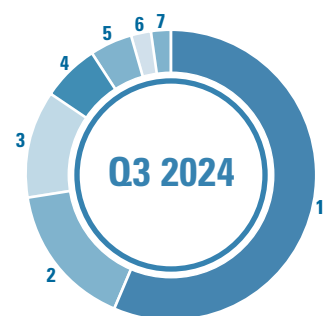
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	49.61	48.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	32.08	33.49
3 Gemischte Bauten	11.99	12.36
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6.32	5.86
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2024	31.12.2023
1 Wohnbauten	56.56	55.63
2 Büro	15.99	16.25
3 Verkauf	11.99	12.52
4 Gewerbe	6.30	6.53
5 Parking	4.90	4.73
6 Lager	2.15	2.22
7 Kino und Gastronomie	2.11	2.12
Total	100.00	100.00



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.

