

PER 31. DEZEMBER 2024

QUARTALSBERICHT Q4 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	31.12.2024 ¹
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1
Liegenschaften	Anzahl	78	88	87	125	132	131
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	4 127.7
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43
Leerstandsquote	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54
Fremdkapitalquote	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94
TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47
TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66
Anlagerendite	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27²

¹ Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Mitte April 2025 publiziert

² Davon Cashflow-Rendite 3.44% / davon Wertänderungsrendite 0.83%

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2024

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 4. Quartal 2024 mit einer kumulierten Anlagerendite von 4.27%¹ ab (Q4 2023: 1.49%). Die Anlagerendite teilt sich auf in eine starke Cashflow-Rendite von 3.44% (Q4 2023: 3.26%), welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt, und eine Wertänderungsrendite von 0.83% (Q4 2023: -1.77%).
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 111.1 Mio. (Q4 2023: CHF 3 927.7 Mio.), womit der Wert des Portfolios erstmals die 4 Milliarden-Grenze überschreitet.
- Die Swiss Prime Anlagestiftung konnte für ihre Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» die vom 14. Oktober bis 15. November 2024 durchgeführte Emission mit einem ausgezeichneten Resultat abschliessen. Die Emission wurde deutlich überzeichnet und erzielte ein Gesamtvolumen von CHF 112.9 Millionen. Neue Anleger haben rund 50% zum Emissionsergebnis beigetragen. Insgesamt sind neu 319 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen investiert.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 31.12.2024 bei sehr tiefen 1.75% (Q4 2023: 1.77%).
- **Bewertung:** Der durchschnittliche Diskontsatz erhöhte sich marktbedingt von 2.75% per 31.12.2023 auf 2.78%. Das Gesamtportfolio erweist sich als robust und erfuhr eine moderate Aufwertung von CHF 32 Mio.
- **Vermarktung:** Beim Neubauprojekt «Co-Next» in Muttenz ist die Vermarktung der 109 Wohnungen und Gewerbeflächen im Dezember 2024 erfolgreich gestartet. Die Vermarktungsaktivitäten für die weiteren Bauprojekte in Zuchwil, Luzern und Biel beginnen im Frühling/Sommer 2025.
- **Nachhaltigkeit:** Im 4. Quartal wurden zwei PV-Anlagen in Volketswil und Zuchwil mit einer Leistung von über 1000kwp in Betrieb genommen.

Acquisitions & Sales

- Im vierten Quartal 2024 konnte eine Wohnüberbauung an attraktiver Lage in Rapperswil-Jona (SG) erfolgreich akquiriert werden. Im Rahmen der A&S-Strategie wurden drei Liegenschaften strategiekonform veräussert. Es handelt sich dabei einerseits um zwei kleinere Liegenschaften, welche nicht den ESG-Kriterien entsprachen. Andererseits um ein mittels Betreiberkonzept genutztes Objekt, was zur Erhöhung der «klassischen» Wohnnutzung beiträgt.
- **Kauf Wohnüberbauung Rapperswil-Jona:** Diese Wohnüberbauung mit insgesamt 29 Wohnungen befindet sich in einem ruhigen Aussenquartier der Gemeinde Jona. Die Mehrfamilienhäuser verfügen über attraktive Fern- und Seesicht und liegen in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet. Lesen Sie mehr dazu im «im Fokus» auf Seite 5.
- **Verkauf Saxon, Route de Léman 29a:** Die Liegenschaften mit Baujahr 2015 und einer Nutzfläche von insgesamt 5 172 m² wird von Tertianum als Wohn- und Pflegeresidenz betrieben. Sie konnte an einen institutionellen Investor veräussert werden.
- **Verkauf Menziken, Eichstrasse 1 & 2:** Das kleine Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen, welches im Jahr 1991 erbaut wurde, weist einen dem Baujahr entsprechenden Ausbaustandard und Energieeffizienzklassifizierung auf. Die Liegenschaft wurde an ein Bau- und Immobilienunternehmen verkauft.
- **Verkauf Wichtrach, Rütliweg 14 / 16:** Das im Jahr 1982 erbaute kleine Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen wurde an ein lokales Immobilienunternehmen verkauft.

Development & Construction

- **Genf Plan-les-Ouates / Cherpines:** Die Bauarbeiten sind in vollem Gange, und ein Teil des Untergeschossbodens wurde bereits betoniert. Die Grundsteinlegung ist für den 1. April 2025 geplant.
- **Luzern / Tribtsche 2:** Der Rohbau befindet sich planmässig in Ausführung. Die Planung und Ausführung erfolgt in enger Koordination mit dem Ankermieter ALDI.
- **Zuchwil / Riverside Living 2:** Die Baustelle läuft nach Plan. Die Holz- und Stahlbauten sind in der Vorproduktion. In den Häusern B2 und B3 sind die dritten bzw. vierten Geschosse betoniert worden.
- **Biel / La Colombe:** Die Decke des 10. Geschosses wurde bereits betoniert, wodurch die beeindruckende Fernsicht auf den See und über die Taubenlochschlucht erstmals direkt auf der Baustelle erlebt werden kann.
- **Muttenz / Co Next:** Der Bau und die Vermarktung schreiten planmässig voran. Besonders die Verwendung von Re-Use-Materialien wird der Überbauung einen aussergewöhnlichen Charakter verleihen und dient als Pilotprojekt für die Umsetzung nachhaltiger Bauweisen.

¹ Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Mitte April 2025 publiziert.

IM FOKUS

Strategische Akquisition von drei Mehrfamilienhäusern in Rapperswil-Jona (SG)

Im 4. Quartal 2024 hat die Swiss Prime Anlagestiftung ihr Wohnportfolio weiter ausgebaut. Die Akquisition umfasst drei Mehrfamilienhäuser an der Hummelbergstrasse in Rapperswil-Jona (SG). Dieser strategiekonforme Zukauf erfolgt in einer Fokusregion.

Die Wohnüberbauung an sehr guter Makrolage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Rapperswil in einem ruhigen Aussenquartier mit direkter Anbindung an das Naherholungsgebiet. Die Überbauung liegt direkt an der Waldgrenze, was eine attraktive Wohnumgebung schafft. Zudem verfügen die Wohnungen über ausgezeichnete Fern- und Seesicht, die selbst aus den Erdgeschosswohnungen genossen werden kann. Schulen und Primarschulen sind fussläufig erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Das gut unterhaltene Ensemble besteht aus drei Mehrfamilienhäusern an einer Hanglage. Insgesamt umfasst die Akquisition 29 Wohnungen und 29 Einstell- und sieben Abstellplätze.



Drohnenaufnahme Front



Drohnenaufnahme von oben



Aussenaufnahme



Sicht auf den Obersee

PORTFOLIOALLOKATION

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 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



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.

