

PER 31. DEZEMBER 2022

JAHRESBERICHT 2022



INHALT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 4 Vorwort des Präsidenten und Delegierten
 - 8 Organisation des Stiftungsrats und der Kommissionen
 - 9 Rahmenbedingungen 2022 und Ausblick auf das Jahr 2023
 - 11 Bericht der Kommissionen
 - 14 Nachhaltigkeitsbericht
-

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 31 Meilensteine 2022
 - 32 Bericht der Geschäftsführung
 - 38 Portfolio
 - 40 Geografische Aufteilung
 - 41 Liegenschaftsstruktur
 - 44 Projektauswahl
 - 52 Kennzahlen
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 54 Vermögensrechnung
 - 55 Erfolgsrechnung
 - 60 Anhang zur Jahresrechnung
 - 68 Bericht des Schätzungsexperten
 - 70 Objektinventar
-

ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE»

- 77 Meilensteine 2022
 - 78 Bericht der Geschäftsführung
 - 80 Portfolio
 - 82 Portfolioallokation
 - 83 Neues Objekt
 - 86 Kennzahlen
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

- 88 Vermögensrechnung
 - 89 Erfolgsrechnung
 - 90 Anhang zur Jahresrechnung
 - 94 Bericht des Schätzungsexperten
 - 96 Objektinventar
 - 97 Kennzahlen
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

- 99 Vermögensrechnung
 - 100 Erfolgsrechnung
 - 104 Anhang zur Jahresrechnung
-

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 107 Bilanz und Erfolgsrechnung
-

ANHANG UND TESTATE

- 109 Allgemeiner Anhang zu den Jahresrechnungen
- 112 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN

Sehr geehrte Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich, Ihnen den Jahresbericht 2022 der Swiss Prime Anlagestiftung vorzulegen.

Während die Coronapandemie die vergangenen zwei Jahre geprägt hat, standen 2022 plötzlich die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg, der Zinswende und der anziehenden Teuerung im Vordergrund. Verglichen mit anderen Anlagekategorien erwiesen sich Immobilienanlagen und ganz besonders Anlagestiftungen auf NAV-basierter Bewertung in diesem weiterhin anspruchsvollen Umfeld erneut als äusserst robust. Sie dienen somit heute und auch in Zukunft als wichtiger Stabilisierungsfaktor im Anlageportfolio einer Pensionskasse.

Die Swiss Prime Anlagestiftung schliesst das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich ab. Das ambitionierte, qualitative Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte weitergeführt werden. Die abgeschlossenen Zukäufe im Umfang von rund CHF 563 Mio. und getätigten Projektinvestitionen von ca. CHF 112 Mio. führten zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrswertes des Immobilienportfolios auf gesamthaft CHF 3667 Mio. (2021: CHF 2965 Mio.). Erwähnenswert ist die im dritten Quartal abgeschlossene Sacheinlage im Umfang von CHF 231 Mio. Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass mit dem substanziellen Wachstumsschritt im Geschäftsjahr 2022 die Resistenz und Diversifikation der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» weiter gestärkt wurde.

Die Qualität des Portfolios zeigt sich exemplarisch auch in der Reduktion der Leerstandsquote auf 2.67% (2021: 3.44%). Es handelt sich um den tiefsten Wert seit Gründung der Anlagestiftung. Dazu hat neben einem aktiven Portfolio Management auch der erfolgreiche Abschluss bedeutender Bauvorhaben beigetragen. So konnten das Neubauprojekt «Tribse» in der Stadt Luzern mit 159 Wohnungen und die erste Etappe des Transformationsprojekts «Riverside» in Zuchwil mit 150 Wohnungen vollvermietet in den Bestand überführt werden.

Wichtige Meilensteine wurden auch im Entwicklungsportfolio und in den laufenden Bauvorhaben erzielt. Im Projekt «Litterna» in Visp wurde der Grundstein für den Bau eines Wohnquartiers gelegt. An der Bucheggstrasse in Zürich begannen die Arbeiten für die Realisierung eines auf Nachhaltigkeit bedachten Wohnraums. Die allgemein erwarteten negativen Auswirkungen auf Termine, Qualität und Preis infolge von Lieferengpässen oder der Bauteuerung fielen aufgrund eines konsequenten Baumanagements und kompetitiver Vergaben erfreulicherweise gering aus.

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie gezielt vorangetrieben. Nachdem die erforderliche Datengrundlage im Geschäftsjahr 2021 erarbeitet wurde, hat die SPA im Geschäftsjahr 2022 erstmals am branchenrelevanten Benchmark «GRESB» teilgenommen. Im Nachhaltigkeitsbericht wird ausführlich über die qualitativen Ergebnisse berichtet. Der Stiftungsrat beurteilt die Resultate positiv und sieht sich darin bestärkt, die Bemühungen in allen Nachhaltigkeitsbereichen mit hoher Stakeholder- und Geschäftsrelevanz (namentlich dem CO₂-Absenkpfad) konsequent weiterzuverfolgen. In organisatorischer Hinsicht und um der Wichtigkeit der Nachhaltigkeitsziele Nachdruck zu verleihen, hat der Stiftungsrat neu einen interdisziplinären Nachhaltigkeitsausschuss mit Vertreterinnen und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG und dem Stiftungsrat gebildet.

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das Geschäftsjahr mit einer guten Anlagerendite von 4.15% (2021: 6.39%) ab, was über der Zielrendite von 3% bis 4% liegt.



Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» behauptet sich in einem derzeit schwierigen europäischen Marktumfeld ebenfalls gut und weist eine stabile Entwicklung mit einer resilienten Anlagerendite von 6.37% (hedged: 5.18%) auf. Die kumulierte Rendite aus den Geschäftsjahren 2021 (verkürzt) und 2022 beträgt 21.90% (hedged: 19.47%). Im Geschäftsjahr 2022 konnte das Portfolio weiter ausgebaut und eine Liegenschaft in Bitterfeld (Sachsen-Anhalt) erworben werden. Der Verkehrswert aller Liegenschaften erhöhte sich auf EUR 53.8 Mio. Der Anlagefokus auf das Segment «Senior Living» mit steigender Nachfrage nach Dienstleistungen von Anbietern für betreutes Wohnen bewährt sich. Der Stiftungsrat sieht aktuell interessante Opportunitäten für Investitionen in diesem Markt in Europa. Für Schweizer Anleger mit langfristigem Anlagehorizont bietet das Produkt «SPA Living+ Europe» eine sinnvolle und attraktive Diversifikationsmöglichkeit.

Der Stiftungsrat ist überzeugt, für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt zu sein. Wesentliche Erfolgsfaktoren sind dabei professionell agierende Partner. Aufgrund der langjährigen ausgezeichneten Zusammenarbeit hat der Stiftungsrat den Geschäftsführungs- und Anlageberatungsvertrag mit der Swiss Prime Site Solutions AG vorzeitig verlängert. Die Anlagestiftung und ihre Anleger profitieren dabei ab 1. Januar 2023 von einer erneuten Kostenreduktion.

Allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Swiss Prime Site Solutions gebührt mein herzlicher Dank. Sie setzen sich täglich aktiv und mit Engagement für die Belange der Anlagestiftung ein und wahren so die Investoreninteressen. Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung danke ich auch allen Investoren für die vielen konstruktiven Begegnungen und das uns unentwegt entgegengebrachte Vertrauen.



Jérôme Baumann, Präsident und Delegierter des Stiftungsrats



M

P

Tribühnenstrasse 62

62





ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS UND DER KOMMISSIONEN

STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSIONEN SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE



Jérôme Baumann
Präsident und Delegierter
des Stiftungsrats
Präsident der Anlagekommissionen
«SPA Immobilien Schweiz» und
«SPA Living+ Europe»



Martin Neff
Vizepräsident des Stiftungsrats
Vizepräsident der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»



Dr. iur. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommissionen
«SPA Immobilien Schweiz» und
«SPA Living+ Europe»



Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»



Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»
Vorsitzender des Finanz- und
Risikokomitees



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»
Mitglied des Finanz- und
Risikokomitees

EXTERNE MITGLIEDER DER ANLAGEKOMMISSIONEN

Dr. Luca Stäger
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Living+ Europe»
CEO Tertianum

RAHMENBEDINGUNGEN 2022 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2023

Von Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz und Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

Comeback der Inflation und der Zinsen

Die Coronapandemie war auch zu Beginn von 2022 das alles bestimmende Thema. Ab Frühling konnten die meisten Länder die Corona-Massnahmen lockern und sukzessive aufheben, was in denjenigen Branchen, die besonders stark unter der Pandemie litten, zu grossen Aufholeffekten führte.

Der nahezu nahtlose Übergang von der Coronakrise zum Ukrainekrieg hat das wirtschaftliche Umfeld in der Folge aber schnell wieder durcheinandergewirbelt. Als Reaktion auf Sanktionen hat Russland die umfangreichen Erdgaslieferungen in die EU fast vollständig eingestellt. Der Kontinent muss seine Gasversorgung deshalb komplett umstellen, was zunächst vor allem mit vermehrten Flüssiggasimporten aus Übersee geschieht. Die Angst vor möglichen Versorgungsengpässen hat die Preise für fossile Energieträger zwischenzeitlich in ungeahnte Höhen steigen lassen. Dieser Energiepreisschock und die bereits seit längerem anhaltenden Engpässe in den globalen Lieferketten haben den globalen Inflationsdruck nochmals weiter angefacht. In vielen Ländern stieg die zuvor totgeglaubte Inflation so stark wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Die Notenbanken mussten sich deshalb schliesslich eingestehen, dass ihre Annahme, die Inflation sei nur von kurzer Natur, falsch war. Die geldpolitische Wende fiel anschliessend umso abrupter aus, insbesondere in den USA. Die Europäische Zentralbank (EZB) rang sich erst im Juli 2022 zu einem ersten Zinsschritt durch, hob die Zinsen danach aber ebenfalls sukzessive an.

SNB beendet die Negativzins-Ära

In der Schweiz hält eine ganze Reihe von Faktoren die Teuerung tiefer als im Ausland, insbesondere die starke Währung und die geringere Energieintensität der Wirtschaft. Die Schweizerische Nationalbank hat früh damit begonnen, die Geldpolitik zu normalisieren, indem sie seit 2021 eine gewisse Aufwertung des Frankens zugelassen hat. Letztes Jahr hat sie den Leitzins früher als die EZB erhöht und ihn im September nach fast acht Jahren Negativzinsen schliesslich wieder ins positive Terrain angehoben. Ein nachhaltiger Anstieg der Inflation scheint wenig wahrscheinlich, nicht zuletzt, weil die Lohnanstiege moderat ausfallen und keine Zweitrundeneffekte auslösen dürften. Das mittelfristige Inflationsziel scheint damit bereits in Reichweite. Bei den Leitzinsen ist deshalb, wenn überhaupt, nur noch ein geringfügiger Anstieg angezeigt.

Dank der geringeren Inflation, der weniger starken Zinserhöhungen und der generell hohen Wettbewerbsfähigkeit schlägt sich die Schweiz im internationalen Vergleich sehr gut. Nichtsdestotrotz steht auch die Schweizer Wirtschaft 2023 vor einem schwierigeren Jahr. Die hohen Energiepreise und die steigenden Lebenshaltungskosten entfalten auch hierzulande ihre negative Wirkung. Gleichzeitig nimmt die Exportdynamik ab, weil die hohe Inflation bei den meisten Handelspartnern zu schmerzhaften Kaufkraftverlusten der Haushalte führt und die Konjunktur bremst. Viele Notenbanken werden ihre Geldpolitik dabei weiter straffen müssen, da die Gefahr von anhaltend hohen Inflationsraten noch nicht gebannt ist. In dieser Konstellation hat sich die Rezessionsgefahr deutlich erhöht, insbesondere in Europa, das besonders stark vom durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Energiepreisschock betroffen ist.

Keine Spur von einer Immobilienkrise

Die hohe Inflation und stark steigende Zinsen haben 2022 zu einer Bewertungskorrektur bei fast allen Anlageklassen geführt. Sowohl Aktien als auch Obligationen haben eine negative Jahresperformance ausgewiesen, was seit 1926 erst das vierte Mal der Fall war. Aufgrund der geopolitischen Lage, der restriktiven Geldpolitik und der konjunkturellen Abschwächung bleibt die Unsicherheit an den Finanzmärkten weiter gross. Andererseits ergeben sich vermehrt wieder auch Opportunitäten, insbesondere bei Kursrücksetzern. Sichere Staats- und Unternehmensanleihen sind aufgrund des Zinsanstiegs z. B. wieder interessanter geworden. Dasselbe gilt nach der starken Bewertungskorrektur auch für Immobilienfonds. Mit der Zinswende steigt zwar der Druck auf die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften und die Bewertung in den Portfolios. Allerdings wird der Markt durch die erwarteten Zinsanstiege nach unten abgestützt.



BERICHT DER KOMMISSIONEN

BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Corporate Governance hat der Stiftungsrat 2018 ein Finanz- und Risikokomitee (FRK) eingeführt.

Das FRK besteht aus mindestens zwei und maximal drei Mitgliedern aus den Reihen des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt mindestens zwei Mal jährlich oder bei Bedarf. Der CFO, der Delegierte/Geschäftsführer sowie weitere Mitarbeitende und die Vertreter der externen Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Vorsitzenden an den Sitzungen teil.

Das FRK unterstützt und berät den Stiftungsrat in der Überwachung der Geschäftsführung in Bezug auf die finanzielle Führung, die Assurance, und in Geschäften, die spezifische Finanzfachkenntnisse erfordern. Die Mitglieder des FRK haben dabei direkten Zugang zu allen erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Stand 31. Dezember 2022 setzt sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2022 fanden vier Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2021 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2022) sowie je eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix und der Bewertung des Immobilienportfolios.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates nehmen Einsitz in der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Sitzungen der Anlagekommission bilden einen integralen Bestandteil der Stiftungsratssitzungen. Der Stiftungsrat definiert die Anlagestrategie der Anlagegruppe und trifft die Investitions- und Devestitionsentscheide. Die geschäftsführende Gesellschaft bereitet die Geschäfte und Anträge vor, berät und informiert den Stiftungsrat umfassend. Die geschäftsführende Gesellschaft ist für die Umsetzung der Beschlüsse verantwortlich.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA LIVING+ EUROPE»

Die Anlagekommission unterstützt und berät den Stiftungsrat in der Definition und Umsetzung der Anlagestrategie von «SPA Living+ Europe» (unhedged, hedged). Die Hauptaufgabe der Kommission besteht in der Vorprüfung der von lokalen Partnern (Capital Bay) und der geschäftsführenden Gesellschaft vorgeschlagenen Investitionsobjekte sowie deren Priorisierung. Der weitere Ausbau der Anlagegruppe erforderte einen engen Austausch und stete Kommunikation mit den Partnern. Die Anlagekommission konzentrierte sich im Berichtszeitraum zudem auf die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Im Berichtszeitraum hat die Anlagekommission dem Stiftungsrat einen Antrag zum Erwerb eines Objekts in Deutschland vorgelegt. Der Stiftungsrat ist dem Antrag gefolgt. Die Transaktion konnte 2022 abgeschlossen werden.

Stand 31. Dezember 2022 setzt sich die Anlagekommission «SPA Living+ Europe» aus Jérôme Baumann (Vorsitzender), Dr. Daniel Fässler und Dr. Luca Stäger zusammen. Im Jahr 2022 fanden vier Sitzungen statt.





NACHHALTIGKEITSBERICHT



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT

72

LADESTATIONEN
TOTAL

10

LIEGENSCHAFTEN
MIT PV

7 273

LEISTUNG TOTAL
PV-ANLAGEN (MWH)

10

ZERTIFIZIERTE
OBJEKTE MINERGIE

3

REGISTRIERTE
OBJEKTE SNBS

1

2000-WATT-AREAL-
ZERTIFIZIERUNG

2

PACTA-
TEILNAHMEN

9

ENERGY RATING
GEAK+

3

ENERGY RATING
GEAK

62

GRESB SCORE
STANDING INVESTMENT

75

GRESB SCORE
DEVELOPMENT

3/5

PRI RATING
(STERNE)

13.6

KG/M²
CO₂-AUSSTOSS

2

NACHHALTIGKEITS-
MITARBEITER-
SCHULUNGEN

2050

KLIMANEUTRALITÄT

EXECUTIVE SUMMARY

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für ein nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Diesen Weg hat die SPA auch im vergangenen Geschäftsjahr 2022 konsequent weiterverfolgt. Mit dem neu aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde der Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt weiter die Etablierung eines detaillierten CO₂-Absenkpfeils für das Immobilienportfolio in der Schweiz. Der Absenkpfeil basiert auf den einzelnen Objektstrategien und erlaubt eine geplante, stetige Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des gesamten Portfolios. Eine aktuelle Mieterumfrage hat neben der Zufriedenheit auch Wünsche und Bedürfnisse erfasst. Ausserdem nahm die SPA erneut an dem für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und hat ihre Punktzahl im Vergleich zur ersten Teilnahme stark verbessern können. Als PRI Signatory und der erstmaligen Teilnahme am PRI-Rating (2021) unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Die SPA hat im April 2022 bei der Klimaverträglichkeitsprüfung für das PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Die PACTA-Klimatests verfolgen das Ziel, vergleichbare Transparenz bei der Klimaverträglichkeit sowohl der Anlageprodukte als auch der Finanzströme der Unternehmen zu schaffen.

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzzielen verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels leisten. Als Teil der Immobilienbranche anerkennt sie ihren Einfluss auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen, die es klug und sparsam zu nutzen gilt. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen – bei Akquisitionen und Projektentwicklungen, im Portfolio- und Asset-Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

Langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investoren zu erzielen, bleibt das übergeordnete wirtschaftliche Ziel der SPA, schliesslich handelt es sich um Vorsorgegelder. Doch das Thema Nachhaltigkeit wird gerade auch für Pensionskassen ein immer wichtigeres Kriterium. Die SPA hat sich seit ihrer Gründung zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien in den Bereichen «Environment», «Social» und «Governance» verpflichtet und verfolgt dabei folgende Ziele:

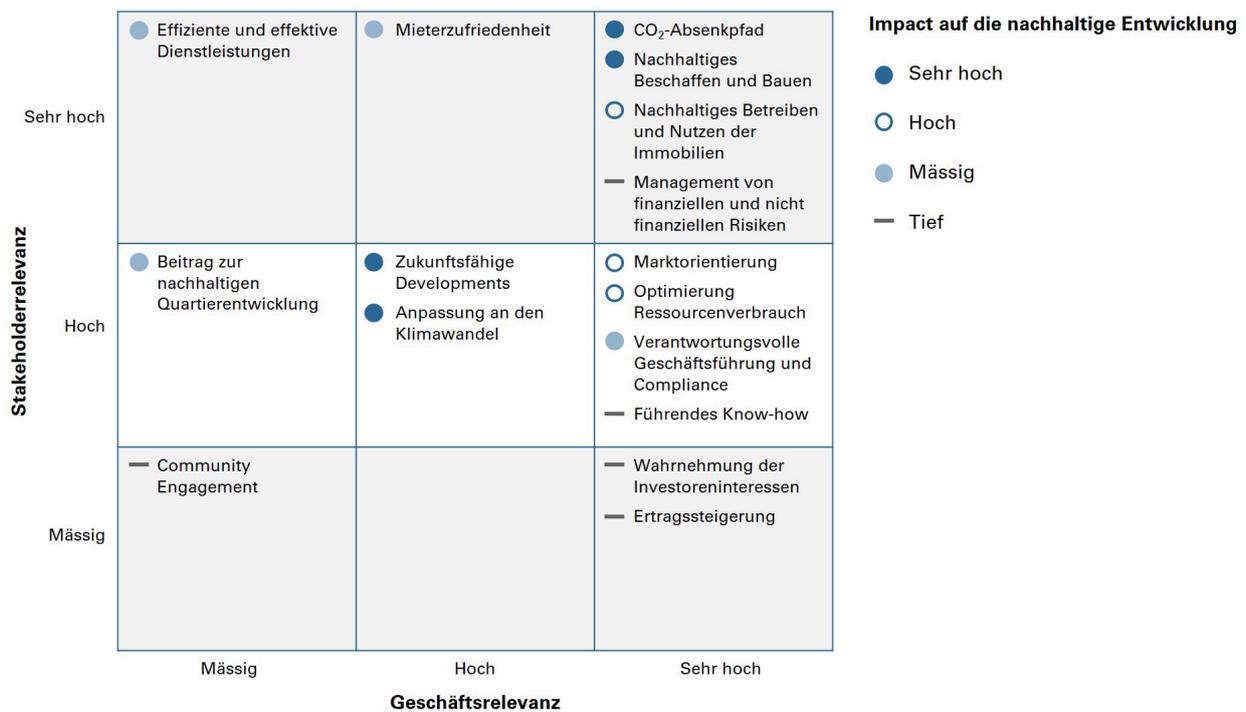
- **Umwelt:** Die SPA strebt an, im Einklang mit den Zielen des Bundesrates bis 2050 klimaneutral zu sein.
- **Soziales:** Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beiträgt.
- **Governance:** Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen.

UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Der SPA ist es wichtig, wirtschaftliche, soziale, ökologische und Governance-Themen zu identifizieren, die für sie und ihre Stakeholder wesentlich sind. Berücksichtigt werden müssen dabei zum einen die Interessen der Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeitende der mandatierten Managementgesellschaften und Behörden. Die als wesentlich eingestuften Themen bilden die Basis für übergreifende Ziele und Massnahmen, die in einer Roadmap festgehalten sind. Die Themen und die Roadmap werden jährlich durch die Geschäftsführung überprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

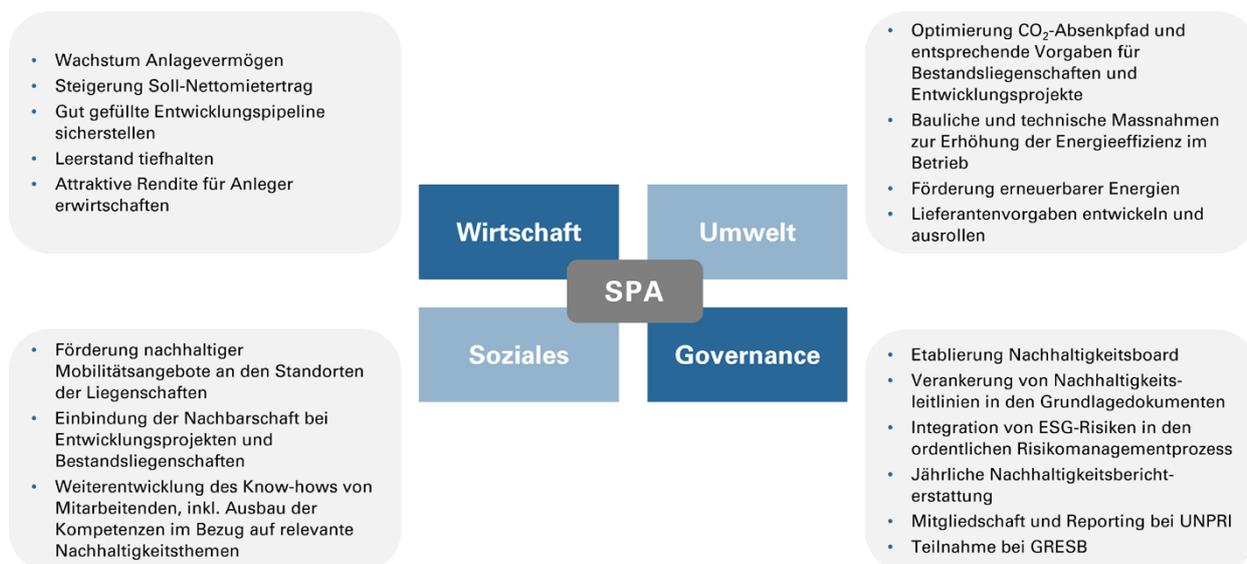
Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

Wesentlichkeitsmatrix



UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der SPA sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind konkrete Schwerpunkte und Ziele formuliert, welche als Leitfaden für das konkrete Handeln dienen. So werden wirtschaftliche und unternehmerische Interessen mit ökologischen beziehungsweise sozialen Vorhaben und Verpflichtungen kombiniert.



WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

Die SPA verfolgt eine ambitionierte Wachstumsstrategie, um den langfristigen Geschäftserfolg zu sichern. Hinzu kommen klare Diversifikationskriterien hinsichtlich Nutzung und Geografie der Anlageobjekte. Neben der Akquisition von Liegenschaften an Core-Lagen und einer vielversprechenden Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von CHF 0.6 bis 0.8 Mrd. sollen ein Mietertragswachstum sowie Aufwertungsgewinne realisiert werden. Durch den Fokus auf gefragte Zentrumsanlagen und ein aktives Leerstandsmanagement wird ein Leerstand unter 4% angestrebt. Ziel ist es, damit eine unverändert attraktive Rendite von 3 bis 4% p. a. für die Anleger zu erwirtschaften. Im Berichtsjahr trieb Swiss Prime Site Solutions als mandatierte Managementgesellschaft den Wachstumskurs der SPA wie geplant weiter. So setzte das Unternehmen die laufenden Bauprojekte erfolgreich um und akquirierte diverse Objekte. Zudem flossen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Emission CHF 86 Mio. zu und das Portfolio wurde mit einer Sacheinlage im Umfang von CHF 231 Mio. weiter gestärkt. Darüber hinaus konnte auch der Anlegerkreis erweitert werden.

Capital Bay Management managed «SPA Living+ Europe» nach ESG-Kriterien

Mit dem «SPA Living+ Europe» wurde Ende 2020 von der SPA ein neues Anlageprodukt in der Eurozone aufgelegt, in dessen Fokus der Bereich Senior Living steht. Aktuell liegt der Investitionsschwerpunkt aufgrund der vergleichsweise starken Wachstumschancen und des sehr ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles im deutschen Immobilienmarkt. Hier bieten sich derzeit gute Möglichkeiten, da der überwiegende Teil der fremdkapitalgetriebenen Investoren in der aktuellen Marktphase keine Akquisitionen tätigt. Mittelfristig angestrebt ist ein Schwerpunkt auf Immobilien in Deutschland und Frankreich, mit den Niederlanden und Belgien als Beimischung.

Das Mandat für das Asset Management auf oben genannten Märkten hat die SPA dem deutschen Investmentmanager Capital Bay übertragen, der mit seiner segmentspezifischen Objekt- sowie operativen Pflegeexpertise als kompetenter Partner für dieses Anlageprodukt agiert. Capital Bay verfolgt für die von ihr betreuten Immobilien generell eine langfristige, nachhaltige und strategische ESG-Politik. Der Investmentmanager ist Mitglied bei ECORE (ESG Circle of Real Estate), der Brancheninitiative zur Erarbeitung eines neuen ESG-Scorings-/Pilotierungsmodells als Standard für den deutschen/europäischen Immobilienmarkt. Die Besonderheit liegt unter anderem in der individuellen Betrachtung der jeweiligen Nutzungsarten und der damit verbundenen, unterschiedlichen Implementierung von ESG-Kriterien im Bereich der ganzheitlichen Nachhaltigkeitsperformance.

ESG-Due-Diligence-Akquisition

Um das Wachstum im Anlageprodukt «SPA Immobilien Schweiz» möglichst nachhaltig zu gestalten, sind die Due-Diligence-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften im Berichtsjahr systematisch um ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wie auch des GRESB-Benchmarks verwendet. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind bereits in allen Kaufprozessen systematisch verankert und eingeflossen. Dies ermöglicht eine umfassende Information der Entscheidungsträger und minimiert ESG-Risiken beim Kauf.

Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung bei Bauprojekten

Nachhaltiges Bauen ist eine der zentralen Bestrebungen der SPA. Entsprechende Zertifizierungen für verschiedene Bau- und Entwicklungsprojekte werden somit angestrebt. Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den SNBS. Der SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Standard für nachhaltige Gebäude aus der Schweiz. Es werden zahlreiche Faktoren berücksichtigt, die auch die Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess sowie diejenige der Nutzenden positiv beeinflussen. Insbesondere die Materialwahl sowie der Ausschluss von Materialien, die negative Auswirkungen hätten, tragen dazu einen massgeblichen Teil bei. Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS zu erfüllen, und strebt anschliessend bei allen Bauten eine SNBS-Zertifizierung an.

In Zuchwil haben die beiden Projekte Rivernest und Riverside Etappe 1 jeweils im Berichtsjahr ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erhalten. Ein 2000-Watt-Areal steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit sowie nachhaltige Mobilität und ein attraktives Lebensumfeld. Das Zertifikat ist jeweils 2 Jahre (in der Entwicklung) bzw. 4 Jahre (im Betrieb) gültig. Die Areale werden dadurch regelmässig evaluiert. Ziel ist es, dass sich die Areale kontinuierlich weiterentwickeln, statt nur einmal die geforderten Kriterien zu erfüllen.

	 <p>Tribse 1 Luzern Abgeschlossen in 2022</p>	 <p>RiverNest Zuchwil Abgeschlossen in 2022</p>	 <p>Riverside Zuchwil Abgeschlossen in 2022</p>	 <p>Greenway Thönex</p>
Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie 	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 Watt-Areal 	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 Watt-Areal 	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie (nachträglich)
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • PV mit ZEV • Elektromobilität • Energiepählung 	<ul style="list-style-type: none"> • PV Dach und Brüstungen • Energiespeicher • ZEV 	<ul style="list-style-type: none"> • PV auf Dächern • PV Fassade Haus B4 • Smart Home APP • Grundwasserthermie 	<ul style="list-style-type: none"> • PV auf dem Dach • Elektromobilität • Erdsonden • Umgebungsgestaltung und Park

	 <p>Litterna Visp</p>	 <p>Eco-Living Zürich</p>	 <p>Zentrumsüberbauung Menziken</p>
Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung nachträgliche SNBS Zertifizierung 	<ul style="list-style-type: none"> • SNBS Gold (5.3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung nachträgliche SNBS Zertifizierung
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Elektromobilität und PV • Fernwärme für Heizung / Free Cooling über offenes Wasser • Nebeldüsen in Innenhof 	<ul style="list-style-type: none"> • PV / Elektromobilität • Erdsonden • Ökologischer Beton • Umgebung, Innenhof als Gestaltungselement 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung PV auf dem Dach • Prüfung Elektromobilität • Erdsonden

GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert. Kurz- und mittelfristig liegt ein Fokus hier auf Klimarisiken. Zudem werden übergeordnete Nachhaltigkeitsvorgaben im Organisations- und Geschäftsreglement sowie in den relevanten Arbeitsinstrumenten verankert. So wird sichergestellt, dass diese Aspekte bei Investitionsentscheidungen eine angemessene Rolle spielen.

Entscheidungsstrukturen

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft. Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG. Die geschäftsführende Gesellschaft stellt sicher, dass zum Beispiel klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden – sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat unterbreitet. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat periodisch Bericht.

Die SPA hat im Berichtsjahr neu ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus vier Stiftungsräten und fünf Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer sowie der Head Sustainability. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zwei Mal jährlich, um die Weiterentwicklung strategischer Nachhaltigkeitsthemen festzulegen sowie die Umsetzung der bestehenden ESG-Ziele zu kontrollieren und zu optimieren. Mit der Gründung des Nachhaltigkeitsboards bringt die SPA zum einen die prioritäre Behandlung von Nachhaltigkeitsthemen zum Ausdruck. Zum anderen übernimmt sie so Verantwortung und zeigt ihr Commitment, dem Klimawandel wirksam zu begegnen. Die SPA ist bereits in Vorbereitung eines TCFD-Berichts für das nächste Geschäftsjahr.

Policies / Inhalte

Es wird eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Umwelt- und Energiepolitik sowie eine sinnvolle Ressourcennutzung verfolgt. Das Konzept zur Umweltpolitik orientiert sich am Pariser Klimaabkommen und an den Zielen des Schweizer Bundesrats, bis spätestens 2050 Klimaneutralität zu erreichen.

Die Einhaltung dieser übergeordneten Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente, Kodizes und Weisungen. So hält sich die Swiss Prime Site Solutions AG an den Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO).

Weiter legt die Swiss Prime Site Solutions AG grössten Wert auf eine gelebte Unternehmenskultur. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Umsetzung und Risikomanagement

Für die Realisierung von Bauvorhaben zeichnet die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich. Diese befolgt neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Über Werkverträge mit den Lieferanten wird sichergestellt, dass keine Baumaterialien mit gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verwendet werden.

Deutliche Verbesserung bei GRESB-Rating

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die SPA transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus nimmt die Anlagengestiftung für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» seit dem vergangenen Berichtsjahr 2021 am für die Immobilien- und Finanzindustrie relevanten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Während sich die SPA im vergangenen Jahr noch in der so genannten «Grace-Period» befand, fand in diesem Berichtsjahr die vollumfängliche GRESB-Teilnahme statt. Dabei erhielt sie das 1-Star Rating (Bestandsportfolio) und 2-Star Rating (Entwicklungsprojekte). Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich die Anlagengestiftung hinsichtlich der Punktevergabe in allen drei abgefragten GRESB-Bereichen stark verbessern. Gründe dafür waren unter anderem Verbesserungen im Teil «Management», namentlich durch die Einführung eines Nachhaltigkeitsboard, sowie im Bereich «Entwicklungsprojekte», z.B. durch spezifische Anforderungen an die Auswahl von Materialien. Auch für die nächste Periode sind Massnahmen zur weiteren Verbesserung bereits umgesetzt.



Erstes PRI-Rating

Die SPA ist seit November 2020 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat 2021 erstmals gemäss dem PRI-Framework berichtet (Rating 3 von 5 Sternen). Aufgrund interner Umstellungen bei PRI hat diese Berichterstattung im Jahr 2022 nicht stattgefunden. Die SPA strebt an, ein erneutes PRI-Reporting auch im nächsten Berichtszyklus zu veröffentlichen.



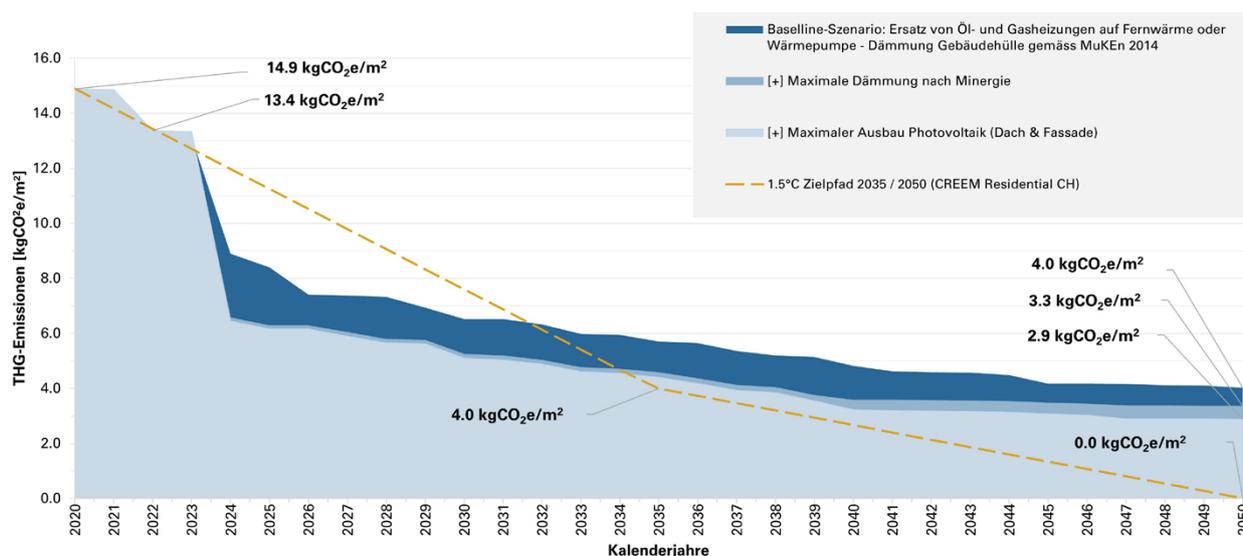
UMWELT

Angestrebte Klimaneutralität und CO₂-Absenkpfad

Die SPA ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel bis 2050 zu leisten.

Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der bereits im vorherigen Jahr geplante und in diesem Jahr implementierte CO₂-Absenkpfad konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften. Die SPA hat auch im Berichtsjahr für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» die nötige Datengrundlage erarbeitet. Erfasst werden detaillierte Flächenangaben, Energieverbrauch und Zählerdaten sowie der technische Zustand der jeweiligen Liegenschaften. Erst eine solide Bestandsaufnahme des aktuellen Gebäudezustands macht es möglich, Verbesserungspotenzial zu identifizieren, einen ambitionierten, aber gleichwohl realistischen Absenkpfad für das Immobilienportfolio zu berechnen und gezielte objektspezifische Massnahmen abzuleiten. Anhand dieser Datenbasis lässt sich die Wirkung der später eingeleiteten Schritte überprüfen und bewerten. Gleichzeitig sind die Daten auch für die Teilnahme am GRESB ausgerichtet.

CO₂-Absenkpfad und Klimaziel 2050 (Zeitachse 2020–2050)



Erläuterung der Szenarien & Zielpfad

Szenario		Beschreibung
Bauliche Massnahmen	Baseline-Szenario	<p>Wärmeerzeugung Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt. Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten: 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden Wärmepumpe 3. Grundwasser Wärmepumpe Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft Wärmepumpe angenommen. Pellets- sowie Holzschnitzel Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014 berechnet.</p>
	Zusatz: Maximale Dämmung	Sanierung Gebäudehülle nach erhöhten Dämmstandards gemäss Minergie-Standard.
	Zusatz: Ausbau Photovoltaik	Geeignete Dach- sowie Fassadenflächen werden zu einem Grossteil mit PV-Anlagen ausgebaut. Quelle: GIS Bundesamt für Energie
Zielpfad	CRREM Residential 1.5°C	Als Zielpfad wurden die Daten von CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» (CRREM Pathways V2, Januar 2023) zur Erreichung des 1.5°C Klimaziels verwendet. Die berechneten Richtwerte beziehen sich auf eine Multi-Family Residential Nutzung und werden 1x jährlich aus dem noch vorhanden, globalen THG-Budget abgeleitet.

Datengrundlage Absenkpfad und umweltrelevante Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften

Umweltrelevante Kennzahlen: Im Kalenderjahr 2021 sind insgesamt 81 Liegenschaften permanent im Portfolio enthalten. Liegenschaften, die während des Jahres verkauft worden sind, wurden nicht berücksichtigt.

Absenkpfad: Das Modell enthält das komplette SPA Portfolio 2021 mit insgesamt 82 Liegenschaften. Die unterjährigen Verkäufe sind hier (noch) enthalten.

Spezifische Gebäudeinformationen

Spezifische Gebäudeinformationen wie Fläche, Baujahre der Gebäudebestandteile, etc. wurden einmalig aus den vorhandenen Objektstrategien integriert. Die Lebensdauern der einzelnen Gebäudebestandteile sind gemäss SIA 2047 Energetische Gebäudeerneuerung hinterlegt.

Energiebezugsfläche (EBF)

Der Anteil der gemessenen Energiebezugsflächen (EBF) konnte gegenüber dem Vorjahr auf zwei Drittel erhöht werden. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert aus ausgemessenen Flächen) berechnet.

Energieverbrauchsdaten

Umweltrelevante Kennzahlen: Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Energierechnungen der Lieferwerke (2021), welche durch die Wincasa manuell im Energiemanagementsystem erhoben wurden. Verbrauchswerte für Heizöl und Holzpellets wurden anhand der Liefermengen oder der Heizkostenabrechnung im Energiemanagementsystem erfasst. Bei Single Tenants werden die Energiedaten als Jahresverbrauch angegeben. Bei fehlenden Energierechnungen wurde der Verbrauch anhand SIA-2024¹-Kennzahlen nach Nutzungsart und EBF berechnet. Der ausgewiesene Energieverbrauch im Jahr 2021 ist deutlich höher als in den Vorjahren, da im 2021 mehr Liegenschaften (81) als in den Vorjahren (32) berücksichtigt wurden.

¹ SIA 2024 «Standard-Nutzungsbedingungen für Energie- und Gebäudetechnik»

Absenkpfad: Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2020). Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2021 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 und 2021 als Referenzwerte hinterlegt. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand der Nutzungsart sowie der Fläche abgeschätzt.

Elektrizität

Umweltrelevante Kennzahlen: Grundsätzlich ist nur der Allgemeinstrom und nicht der Mieterstrom enthalten. Eine Ausnahme bilden die Single Tenants (z.B. Tertianum), da dort lediglich der Gesamtstrom (Gesamtjahresverbrauch) zur Verfügung gestellt wird. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand SIA 2024 Kennzahlen nach Nutzungsart und EBF berechnet. Single Tenant Emissionen fliessen zu 100% in Scope 3 (indirekte Emissionen) ein.

Absenkpfad: Der Absenkpfad enthält sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom.

Elektrizität Wärmepumpe (WP)

Für zwei Liegenschaften sind separate WP-Zähler vorhanden. Dort konnte der effektive Stromverbrauch zum Betrieb der WP bestimmt und einzeln ausgewiesen werden.

Anteil erneuerbarer/fossiler Energie

Fossil: Brennstoffe, Anteil Fernwärme, Anteil Elektrizität (kein Ökostrom)

Erneuerbar: Anteil Fernwärme, Biomasse (Holzpellets), Elektrizität (Effektiver Anteil Ökostrom, der aus den Rechnungen entnommen wurde). Der Anteil Fernwärme in erneuerbar und fossil wurde gemäss dem REIDA-Standard aufgeteilt.

Treibhausgas-Emissionsfaktoren (THGE-Faktoren)

Absenkpfad/Umweltrelevante Kennzahlen: Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB¹-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022²) nach dem REIDA- («Real Estate Investment Data Association»)-Standard³ verwendet. Je Energieträger wird ein durchschnittlicher THGE-Faktor zur Berechnung von «kWh» in «kgCO₂e/m²» verwendet. Die Aufteilung in direkte und indirekte Emissionen erfolgt gemäss dem REIDA-Standard.

Im Moment liegt der Fokus des Absenkpfaades auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen Scope 3 gemäss GHG⁴-Protocol. Scope 3-Emissionen wie graue Energie im Bau etc. sind derzeit nicht Bestandteil des Absenkpfaades.

Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Wohnliegenschaften in der Schweiz verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, wird die SPA die Vorgaben des CO₂-Absenkpfaades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integrieren. Diese strukturierte Herangehensweise gewährleistet, dass klimarelevante Sanierungen in einen Zusammenhang mit weiteren zentralen Aspekten gestellt werden, wie beispielsweise dem baulichen Zustand einer Liegenschaft, dem Sanierungszyklus oder dem Marktpotenzial. Auf dieser Basis kann die SPA die notwendigen Investitionen langfristig und gezielt planen.

Dank der Grundlagenarbeiten können erstmals die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» der KGAST⁵-Empfehlung vom 16.09.2022 publiziert werden. Die KGAST orientiert sich dabei an den «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss Zirkular Nr. 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Dadurch hat sich die Methodik zum letztjährigen Reporting verändert. Es wurden nur die Werte aus den Vorjahren (2019, 2020) dargestellt, bei denen eine Vergleichbarkeit mit den nach der neuen Methodik berechneten Werten 2021 möglich ist.

¹ Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

² https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html

³ REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen, 2022 (https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)

⁴ Greenhouse Gas Protocol

⁵ Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen

Abweichung CO₂-Intensität zwischen Absenkpfad (13.4 kgCO₂e/m²) und Umweltrelevante Kennzahlen (13.6 kgCO₂e/m²)

Umweltrelevante Kennzahlen: Für 2021 wurde eine gemessene (65%) und berechnete (35%) CO₂-Intensität von 13.6 kgCO₂e/m² ermittelt. Die Umweltrelevanten Kennzahlen beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021.

Absenkpfad: Die 13.4 kgCO₂e/m² vom Absenkpfad beziehen sich auf das Kalenderjahr 2022.

Umweltkennzahlen «SPA Immobilien Schweiz»

	Einheit	2019	2020	2021	2021
Anzahl Liegenschaften	LG	32	32	81	
Gesamte Fläche	m ² EBF			529 164	
Massgebende Fläche Eigentümer	m ² EBF			435 829	
Abdeckungsgrad Eigentümer	%			100	
Energieverbrauch	MWh/a	23 126	19 676	42 496	
gemessen	%			65	
berechnet	%			35	
Energieintensität	kWh/m²EBF	93.3	79.4	97.5	
Brennstoffe	MWh	6 393	6 092	15 364	36.2%
Heizöl	MWh			4 808	11.3%
Heizgas	MWh			8 817	20.8%
Biomasse	MWh			1 739	4.1%
Wärme	MWh	14 863	11 710	18 358	43.2%
Fernwärme	MWh			18 358	43.2%
Elektrizität	MWh	1 869	1 874	8 774	20.6%
Elektrizität Wärmepumpe	MWh			120	0.2%
Elektrizität Allgemein	MWh	1 869	1 874	8 654	20.4%
Anteil erneuerbare Energie	MWh			19 507	47.3%
Anteil fossile Energie	MWh			21 763	52.7%
CO₂e-Emissionen (Scope 1–3)	To. CO₂e/a	4 531	3 708	7 202	
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1–3)	kgCO₂e/m²EBF	18.3	15.0	13.6	
CO₂e-Emissionen (Scope 1–2)	To. CO₂e/a			3 622	
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1–2)	kgCO₂e/m²EBF			8.3	
Scope 1	To. CO₂e/a			2 820	77.9%
Heizöl	%				33.5%
Heizgas	%				44.3%
Biomasse	%				0.1%
Scope 2	To. CO₂e/a			802	22.1%
Fernwärme	%				18.7%
Elektrizität Wärmepumpe	%				0.0%
Elektrizität Allgemein	%				3.4%
Scope 3	To. CO₂e/a			3 580	
Wasserverbrauch	m³			244 338	
Wasserintensität	m³/m²EBF			0.5	

Damit die Weiterentwicklung des Portfolios schon jetzt in eine Absenkpfad-kompatible Richtung geht, ist es von zentraler Bedeutung, dass – wie oben beschrieben – beim Kauf und bei der Entwicklung von Liegenschaften ambitionierte ESG-Kriterien zur Anwendung kommen, die auch weitreichende Anforderungen für Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energie beinhalten.

Nachhaltiges Bauen und Optimierung des Ressourcenverbrauchs

Als Leitfaden für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude verwendet die SPA den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Der Fokus liegt auf der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks der eingekauften Güter und Dienstleistungen. Dabei orientiert sich die SPA an verfügbaren Ratings wie beispielsweise Ecovadis. Auch bei den Entwicklungsprojekten orientiert sich die SPA an den SNBS-Kriterien. Dabei werden zahlreiche Faktoren berücksichtigt, die die Gesundheit und Sicherheit beim Bau als auch die der späteren Nutzer positiv beeinflussen. Wert gelegt wird insbesondere auf eine gute Materialwahl und den Ausschluss von Stoffen mit negativen Auswirkungen. Bei den verwendeten Materialien gibt es Vorgaben, was die Herkunft (Holz), den Recycling-Anteil (Beton) und die Langlebigkeit bzw. Witterungsunempfindlichkeit von Aussenbauteilen angeht. All dies trägt zur Schonung der Ressourcen bei.

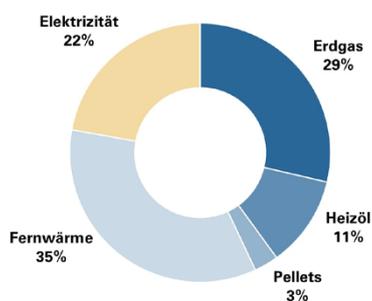
Die SPA fördert zudem während der Bauphase ihrer Entwicklungsprojekte eine effiziente Abfallentsorgung vor Ort. Es werden Anreize für Bauunternehmen zur Rückgewinnung, Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien sowie zur Abfalltrennung gesetzt. Im Zuge der Operationalisierung dieser Strategie wurde im Berichtsjahr unter anderem damit begonnen, die Abfallmengen des Immobilienportfolios der SPA abzuschätzen.

Die oben erwähnten Aspekte der ESG-Portfolio-Optimierung wurden bereits in verschiedenen Liegenschaften umgesetzt. In Langnau bei Reiden wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Für 2023 ist in acht weiteren Liegenschaften der Ersatz fossiler Heizungsanlagen durch moderne Systeme geplant. In mehreren Objekten wurden die Beleuchtung im Allgemeinbereich von Neonröhren auf energiesparende LED umgerüstet. Ähnliche Umrüstungen sind in weiteren Liegenschaften geplant. In Zuchwil wurde die Warmwasseraufbereitung modernisiert und dadurch der Energieverbrauch optimiert. In Bellinzona und Liestal steht der Bau von Photovoltaikanlagen kurz vor der Vergabe, diverse weitere PV-Anlagen sind in Planung. Mit Extrastellplätzen und Ladestationen wird den Mietern zudem ermöglicht, Elektroautos zu fahren bzw. Hürden für den Umstieg auf diese abzubauen. Sollte sich der Bedarf an Stellplätzen und Ladestationen in Zukunft noch erhöhen, kann darauf schnell und unkompliziert reagiert werden.

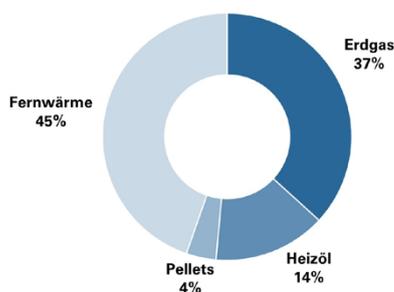
Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, hat die SPA im Berichtsjahr das Energiemonitoring e3m umgesetzt. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander verglichen und analysiert werden können. Dies ermöglicht es, die energetische Situation sowohl einzelner Objekte als auch des Gesamtportfolios zu bewerten und zu optimieren.

Die untenstehende Grafik zeigt den Energiemix der gesamten SPA auf. Knapp die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.

Gesamtenergieverbrauch 2021



Wärmeverbrauch 2021



SOZIALES

Die Immobilienportfolios der SPA sind auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet. Mieterinnen und Bewohner werden bei der Entwicklung und beim Unterhalt der Liegenschaften systematisch einbezogen. Die Anlagestiftung fördert beispielsweise die Einführung nachhaltiger Mobilitäts- und Freizeitangebote, um zu einer attraktiven und zukunftsgerichteten Quartierentwicklung und zum Community Building beizutragen.

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, gab es im Berichtsjahr erneut eine Umfrage zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Liegenschaftsverwaltung. Im gesamten Immobilienbestand in der Deutsch- und der Westschweiz wurden 546 Interviews durch eine Online-Umfrage mit Mietparteien geführt. Der Grossteil der Befragten zeigte sich sehr zufrieden mit der Raumaufteilung, dem Komfort und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Miet- und Nebenkosten wurden als angemessen eingeschätzt. 60% der Befragten haben eine Mindestbewertung von 8 oder besser bei der Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung abgegeben. Der Mittelwert (7.6) lag nur knapp unter dem Overall Benchmark (7.7).

Die Umfrage war anonym. Die Bewirtschafter konnten über ein Tool, das vom beauftragten Schweizer Marktforschungsunternehmen LINK aufgesetzt wurde, Einsichten in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten.

Community Building und Mietereinbindung am Beispiel des Neubauprojekts «Tribsche» in Luzern



Mit dem Neubauprojekt «Tribtsche» in Luzern hat die SPA ein Quartier geschaffen, das durch eine vielfältige Community mitgestaltet wird: Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, der auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet ist und sich an deren Wünschen orientiert. Die 159 Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten. Die grosszügigen Grundrisse der 1.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen kommen sowohl den Wünschen von Singles als auch von Familien entgegen. Von der installierten Photovoltaikanlage und dem damit produzierten grünen Strom profitieren auch die Mieter. Das fortschrittliche Mobilitätskonzept beinhaltet eine sichere Velo-Einstellanlage sowie Elektromobilität. Das Quartier soll Begegnungszone sein: Bei der Aussenraumgestaltung wurde auf eine sorgfältige Begrünung geachtet, die zum Austausch oder zu Ruhepausen einlädt.

Durch die Nähe zum Vierwaldstättersee, gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote sowie die gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Personennahverkehr als auch an die Autobahn hat das Quartier gute Voraussetzungen, zu einer beliebten Wohn- und Arbeitsumgebung zu werden. Ein Migros-Markt und die Luzerner Bäckerei Macchi befinden sich direkt im Haus. Mit dieser Hauptmieterin wird das Areal auch für andere Gewerbetreibende attraktiv, denen sich helle Laden- und Büroflächen in verschiedenen Grössen bieten. Dank 42 Besucherparkplätzen bietet das Tribtsche eine bequeme Parkierungssituation. Bürogemeinschaften finden ebenfalls ausreichend Platz im Tribtsche-Quartier. Im Sommer 2022 eröffnete die Elron Club AG im Areal eine neue Co-Working-Lounge, die bis zu 30 Arbeitsplätze anbietet. Die Co-Working-Lounge wird auch von Mietern als Homeoffice-Lokalität genutzt. Durch die unterschiedlichen Nutzer entstehen Synergien und neue Vernetzungen.

Weiterentwicklung von Mitarbeitenden

Die SPA bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder in Zusammenarbeit mit bestqualifizierten Partnern und ihren Mitarbeitenden. Das Mandat für die Geschäftsführung und die Anlageberatung hat die SPA deshalb der Swiss Prime Site Solutions AG gegeben, die als Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden entwickelt. Wie erfolgreich die SPA ist, hängt dabei auch von der Kompetenz und dem Engagement der dort beauftragten Mitarbeitenden ab.

Der stetige Wandel in der Arbeitswelt bedarf eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site Solutions AG intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. So fand beispielsweise im Herbst eine Mitarbeiterschulung für alle Mitarbeitenden zum Thema Nachhaltigkeit statt. Der Online-Workshop soll Mitarbeitenden einen Einblick in allgemeine Nachhaltigkeitsthemen sowie spezifische Nachhaltigkeitsprojekte der SPA (z.B. CO₂-Absenkpfad, Energiecontrolling) vermitteln und sie für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren. Weitere Schulungen sind für 2023 geplant. Es werden auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden unterstützt. Durch die jährlichen Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgespräche wird sichergestellt, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und den Tätigkeitsbereich abgestimmt ist. Geförderte Massnahmen bezogen sich im Berichtsjahr vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse. Swiss Prime Site Solutions AG unterstützt in diesem Rahmen auch die Teilnahme an externen Weiterbildungslehrgängen an Universitäten und Fachhochschulen.

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



MEILENSTEINE 2022

«SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

4.15%

ANLAGERENDITE

2021: 6.39%

0.46%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2021: 0.49%

317.3

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2021: 340.0

24.6%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2021: 21.1%

2.43

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2021: 3.28

0.84%

VERZINSUNG

2021: 0.35%

38

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2021: 6

3

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2021: 2

3 667

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(CHF MIO.)

2021: 2 965

108.6

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2021: 87.1

85.4

REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

2021: 80.4

20.8

NICHT REALISIRTER
GEWINN (CHF MIO.)

2021: 54.9

56.47%

WOHNQUOTE

2021: 54.62%

2.45%

MIETAUSFALLQUOTE

2021: 4.06%

5.63

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2021: 6.87

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Starkes Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Im Berichtsjahr ist der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ein substantieller Wachstumsschritt gelungen. Der Wert des Portfolios beträgt neu rund CHF 3 667 Mio., was einem Wachstum von rund CHF 702 Mio. entspricht.

Die Anlagegruppe verzeichnet neben einer soliden Cashflow-Rendite auch einen Einwertungsgewinn von CHF 26.2 Mio. Diese Bewertungssteigerung ist hauptsächlich den abgeschlossenen Entwicklungsprojekten Tribsche I (Luzern), Riverside 1. Etappe (Zuchwil) und dem Leuenhof (Zürich) zu verdanken.

Im Berichtsjahr wurden 35 (2021: 6) Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekte (Biel Hochhaus, Biel Entwicklungspartzele und Menziken) erworben. Die Anlagestiftung ergänzt damit ihr diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Speziell zu erwähnen ist die abgeschlossene Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe im Wert von CHF 231 Mio. Im Sommer konnten mit dieser Sacheinlage 26 Bestandsliegenschaften ins Gesamtportfolio überführt werden. Die eingebrachten Liegenschaften überzeugen mit einer Wohnnutzung von rund 85% in den Kantonen Luzern, Aargau, Bern, Zug, Genf und Zürich und einer überdurchschnittlichen Bruttorendite (rund 3.9%), tiefen Leerständen sowie Mietzinserhöhungspotenzial. Das Gesamtportfolio setzt sich somit neu aus 81 (53) Wohnliegenschaften, 20 (14) kommerziell genutzten Immobilien, 15 (13) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 9 (7) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 48.62% (43.35%) auf Wohnobjekte, 35.10% (36.32%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 11.21% (11.60%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 5.07% (8.73%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten. Gesamthaft 56.47% (54.62%) der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten, 39.18% (41.47%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 4.35% (3.91%) aus Parking-Einnahmen.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von den unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert von CHF 3 667 Mio. (CHF 2 965 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.61% (2.67%).

Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte leicht auf 24.59% (21.13%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit dem Emissionserlös im Herbst 2022 von CHF 86 Mio. und der Sacheinlage von CHF 231 Mio. konnte die Eigenkapitalseite im Umfang von CHF 317 Mio. gestärkt werden. Per 31.12.2022 sind 320 (2021: 306) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert.

Das Nettovermögen beträgt CHF 2 664.7 Mio. (CHF 2 253.5 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 315.72 (CHF 1 263.30) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 108.6 Mio. (CHF 87.1 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den erfolgten Zukäufen sowie den abgeschlossenen Bauprojekten Tribsche 1 (Luzern), Riverside 1. Etappe (Zuchwil), Rivernest (Zuchwil) und Greenway (Thônex). Dank dem aktiven Asset Management konnten zudem die Leerstände auf tiefe 2.67% gesenkt werden (3.44%). Die Mietausfallquote betrug tiefe 2.45% (4.06%).

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.84% (0.35%) bei einer kürzeren Restlaufzeit von 2.43 Jahren (3.28 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 74.55% (72.77%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank auf 0.46% (0.49%). Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2022 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 20.8 Mio. (CHF 54.9 Mio.). Die latenten Steuern belasten die Erfolgsrechnung mit CHF 5.7 Mio. (CHF 12.7 Mio.).

Die Anlagerendite 2022 betrug 4.15% (6.39%). Dieser Wert liegt unter dem Rekordjahr 2021, was aufgrund der entfallenen Sondereffekte im Vorjahr den Erwartungen entspricht. Die erzielte Rendite ist in einem herausfordernden Marktumfeld als unverändert attraktiv zu beurteilen; die kommunizierte langfristige Zielrendite konnte übertroffen werden.

WESENTLICHE PORTFOLIOENTWICKLUNGEN 2022

Akquisitionen und Devestitionen

In einem durch die Zinswende geprägten Jahr wurden die Akquisitionsschwerpunkte auf eine regionale und nutzungs-spezifische Diversifikation, auf den Ausbau der Wohnquote sowie auf das Ermitteln von Opportunitäten in einem heterogenen Marktumfeld gelegt.

2022 konnte das Wachstum des SPA Immobilienportfolios durch attraktive Zukäufe fortgesetzt werden. Es wurden neun Transaktionen mit einem Marktwert in der Höhe von über CHF 563 Mio. getätigt.

Dazugekommen durch die Sacheinlage der PK Ringier sind 26 Liegenschaften in verschiedenen Kantonen (AG, BE, LU, ZH, ZG und GE) im Gesamtwert von rund CHF 231 Mio. Im Januar 2022 konnten zudem zwei Geschäftsliegenschaften in Bellinzona und Lugano (TI) gekauft werden. Die Nutzungsdiversifikation im Portfolio wurde weiter mit dem Kauf einer Logistikimmobilie in Avenches (VD) erfolgreich ausgebaut. Im ersten Halbjahr wurden in Lausanne (VD) sodann drei Mehrfamilienhäuser sowie in Genf (GE) ein Geschäftshaus im hälftigen Miteigentum mit Aufstockungspotenzial erworben. Im Juni konnte in Menziken (AG) ein Bauprojekt eines Wohngebäudes mit Geschäftsanteil an zentralster Lage und im Folgemonat in Nussbaumen (AG) eine bestehende Wohnliegenschaft mit einer Verkaufsfläche im EG angebunden werden. Mit der Übernahme eines weiteren Bauprojekts in Biel (BE), das einen Hochhausneubau mit klassischem Wohnen vorsieht, und einem im Jahr 2021 erstellten Mehrfamilienhaus in Huttwil (BE) wird das SPA Portfolio im Hinblick auf eine neuwertige und nachhaltige Bausubstanz weiter verbessert.

Verkäufe wurden 2022 keine getätigt.

Portfolio Management

Im Berichtsjahr 2022 wurde die Integration der neun Zukäufe, der Sacheinlage und diejenige von drei Entwicklungsprojekten (Tribtsche 1. Etappe, Riverside 1. Etappe und Thônex) erfolgreich abgeschlossen.

Weiter konnten im «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich im Berichtsjahr fast alle Mieter – mit Ausnahme eines Retail-Mieters – ihre Gewerbeflächen im Erdgeschoss beziehen. Der vollständige Betrieb aller Flächen erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2023.

Weiterhin wurden die Sanierungsprojekte in verschiedenen Bestandsimmobilien massgeblich vorangetrieben. In Füllinsdorf konnte beispielsweise eine Strangsanierung durchgeführt werden. Die konsequente laufende Identifikation von Optimierungspotenzial trägt zur Steigerung der Attraktivität des Portfolios bei. Als Beispiel dient aktuell eine Liegenschaft in Bern, an der Mutachstrasse, wo an attraktiver Wohnlage ein Ausbau des Dachstockes mit zwei zusätzlichen Wohnungen geplant ist.

Leerstandsquote von 2.67%

Die Leerstandsquote per Ende 2022 konnte nochmals reduziert werden und beträgt nun 2.67% (2021: 3.44%). Damit geht eine erneute Renditesteigerung einher. Massgeblichen für diesen Erfolg ist die stringente Fokussierung auf ein aktives Leerstandsmanagement durch die Bewirtschafter an der Front, im Asset Management und im Letting.

Veränderung der regionalen und nutzerspezifischen Allokation im Jahr 2022

Basierend auf den Sollmieterträgen erfuhr das Portfolio die grössten positive Änderungen in den Regionen Nordwestschweiz und Zentralschweiz. Hier haben die Erträge um je 1% (Nordwestschweiz und Zentralschweiz) zugenommen. Dies ist vor allem auf die Akquisition des Ringier-Portfolios und den Bezug der Wohnobjekte im Riverside 1 und im Tribsche 1 zurückzuführen.

Betrachtet man die Sollmieterträge auf Basis der verschiedenen Nutzungsarten, zeigt sich, dass es nur marginale Veränderungen gegenüber dem Vorjahr gegeben hat (Wohnbereich +2%; Verkauf -1%; Gewerbe -1%).

Letting

Nachdem im Oktober 2021 die ersten beiden Gebäude im Riverside (Zuchwil) bezogen wurden, sind nun im März 2022 zwei weitere dazugekommen, und im September 2022 folgte das letzte Gebäude der ersten Etappe «Wohnen». Es konnten bereits vor Fertigstellung alle Wohnungen vermietet werden.

Das Neubauprojekt in Thônex im Kanton Genf wurde Ende November 2022 termingerecht fertiggestellt. Der Bezug erfolgte ab Mitte Dezember 2022. Auch diese Liegenschaft ist Stand 31.12.2022 vollvermietet.

Die Komplettsanierung in Manno (TI) wurde per Ende Oktober 2022 erfolgreich abgeschlossen; alle Wohnungen sind vermietet.

Auch in Schlieren schreitet die Komplettsanierung plangemäss voran. Der Vermarktungsstart der 18 Wohnungen ist für Frühling 2023 vorgesehen.

In Visp (Litterna) und Zürich (Bucheggstrasse) verlaufen die Bauarbeiten plangemäss. Die Vermarktung ist in Vorbereitung.

In Genf (Route de Florissant 11–13) konnte bereits kurz nach Kauf der Liegenschaft mit zwei Bestandsmietern ein Flächentausch von rund 1200 m² zu langfristigen attraktiven Mietkonditionen vereinbart werden.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick

Im Berichtsjahr wurden drei Neubauprojekte abgeschlossen. Sämtliche Mietflächen sind vermietet. Das Projekt Tribsche 1 in Luzern mit 159 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurde im Februar 2022 bezogen. Die 1. Etappe «Living» auf dem Riverside-Areal in Zuchwil wurde im Herbst 2022 fertiggestellt. In die Überbauung in Thônex mit 77 Wohnungen und einer Kinderkrippe sind im Q3 2022 die Mieter eingezogen.

Bei der SNBS-Gold-zertifizierten Liegenschaft mit 24 Wohnungen an der Bucheggstrasse in Zürich wurde der Bau der Tiefgarage beendet. Die Fertigstellung der Liegenschaft erfolgt zeitnah.

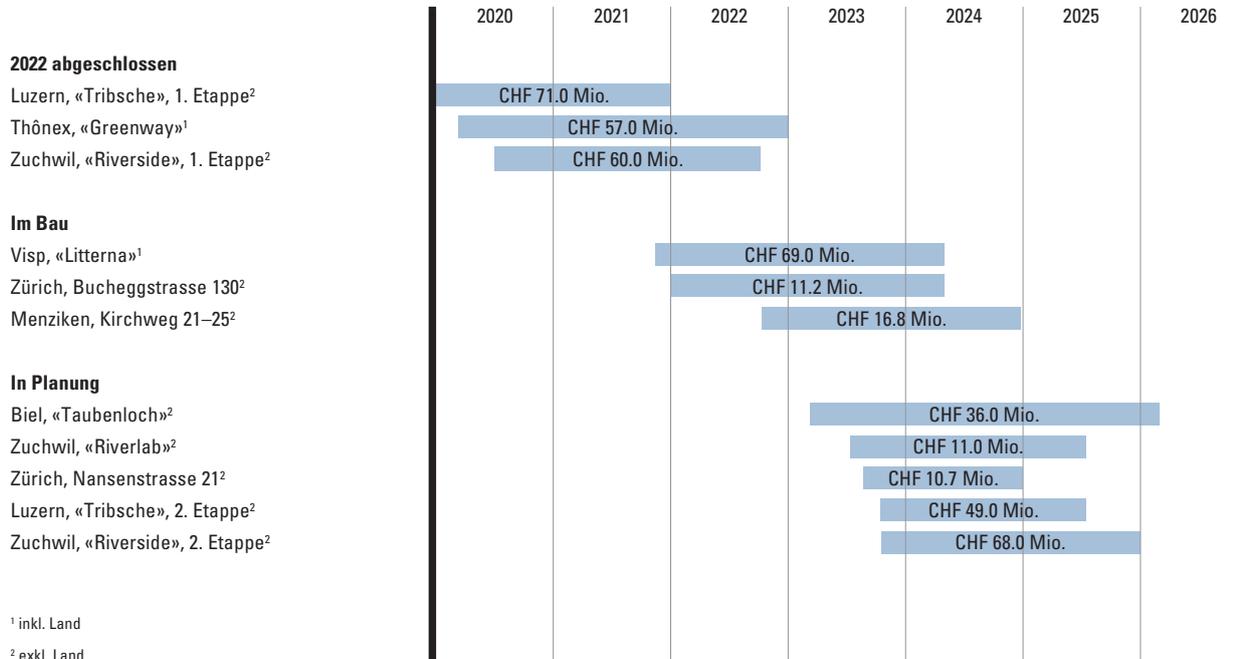
In Visp «Litterna» werden vier Gebäude mit 138 Wohnungen zwischen 1.5 und 5.5 Zimmern realisiert. Entstehen soll ein attraktives Wohnquartier auf einer Gesamtfläche von 15 700 m². Die Bauarbeiten laufen plangemäss.

Bei der Zentrumsüberbauung in Menziken mit 36 Wohnungen, Gastronomie, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen haben die Aushubarbeiten begonnen.

In Biel wurde der Landkauf für das Hochhausprojekt «Taubenloch» mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken und Gewerbeflächen im Erdgeschoss abgeschlossen. Entwicklungsstart ist auf Anfang 2023 vorgesehen.

Das Projekt Tribsche 2 konnte fertig entwickelt werden und die Baueingabe wurde im Sommer 2022 eingereicht. Das bestehende Geschäftshaus wird abgebrochen und weicht einer Überbauung mit rund 90 Wohnungen (davon acht Atelierwohnungen), Retail- und Gewerbeanteil. Das Projekt strebt eine Minergie- sowie eine SNBS-Zertifizierung an.

PROJEKTPEPIELINE



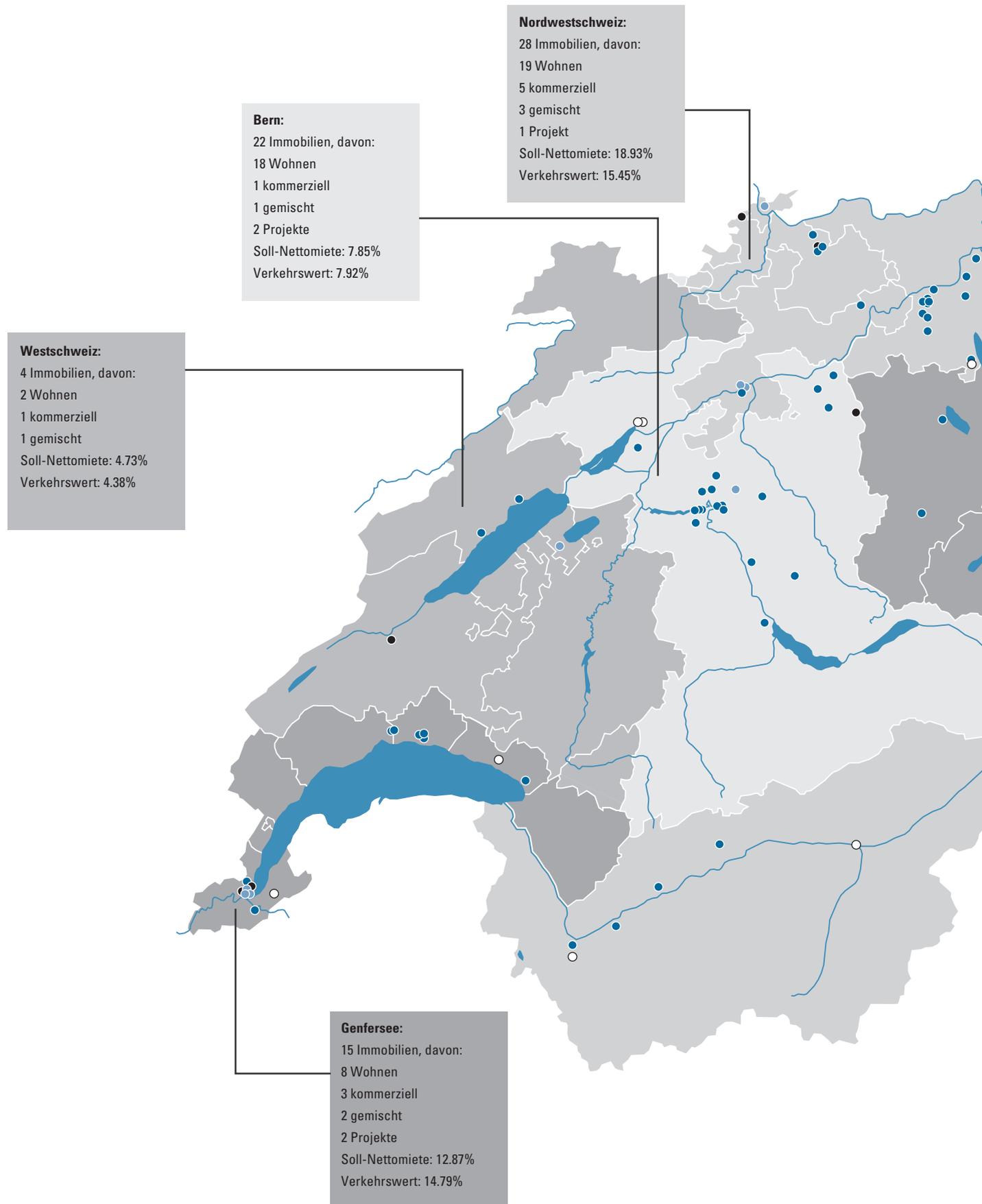
¹ inkl. Land

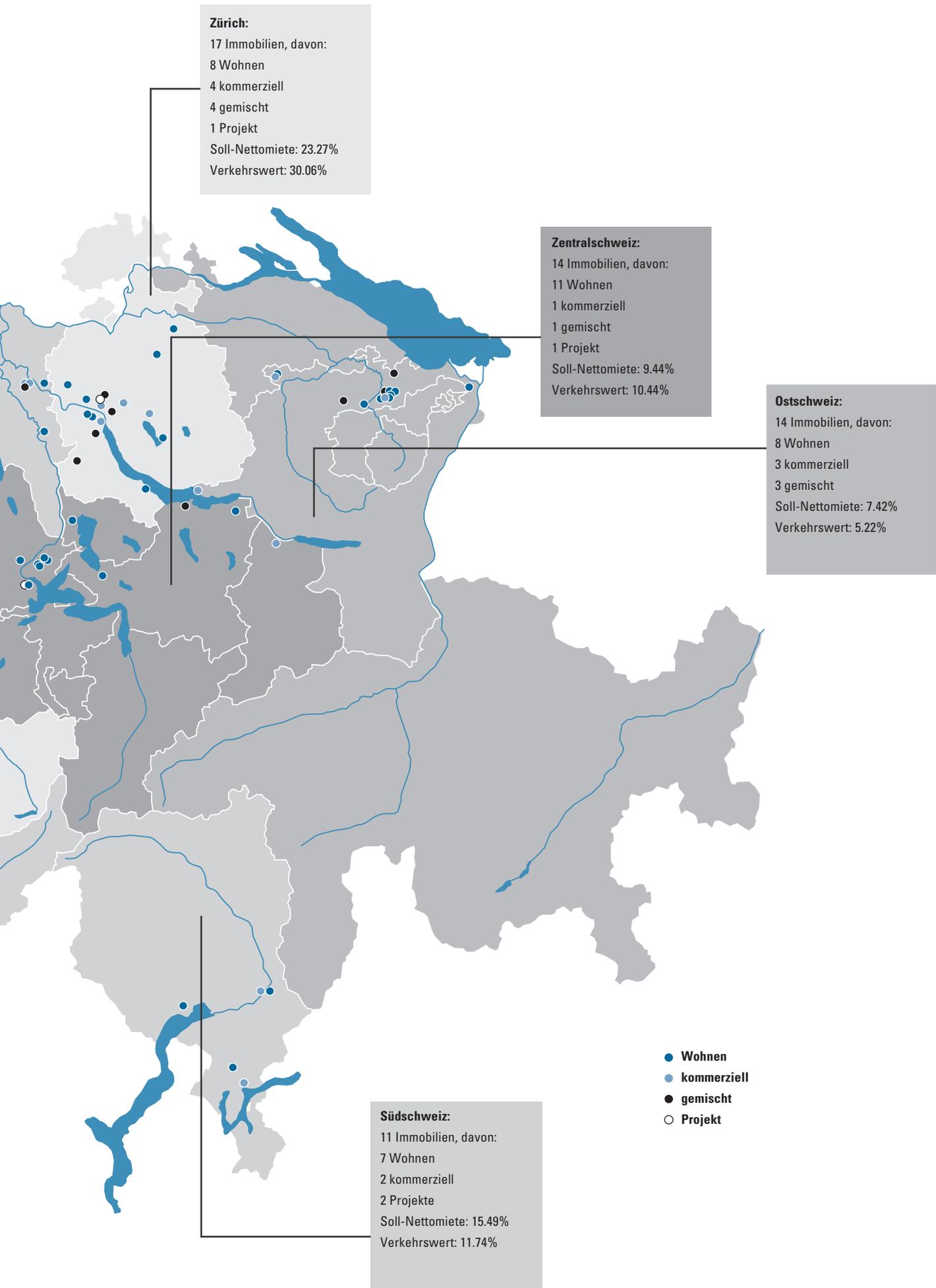
² exkl. Land





PORTFOLIO (31.12.2022)





GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	30.06	35.61
2 Nordwestschweiz	15.45	12.87
3 Genfersee	14.79	11.54
4 Südschweiz ²	11.74	11.99
5 Zentralschweiz	10.44	9.73
6 Bern	7.92	7.41
7 Ostschweiz	5.22	6.41
8 Westschweiz	4.38	4.44
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	23.27	26.57
2 Nordwestschweiz	18.93	17.63
3 Südschweiz ²	15.49	15.77
4 Genfersee	12.87	11.25
5 Zentralschweiz	9.44	8.20
6 Bern	7.85	6.48
7 Ostschweiz	7.42	9.18
8 Westschweiz	4.73	4.92
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

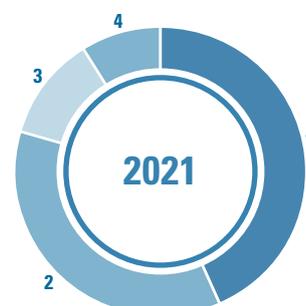
² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

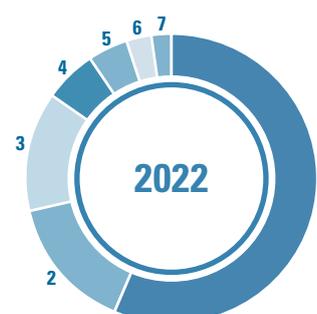
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	48.62	43.35
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.10	36.32
3 Gemischte Bauten	11.21	11.60
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5.07	8.73
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	56.47	54.62
2 Verkauf	15.15	16.21
3 Büro	13.37	13.34
4 Gewerbe	5.78	6.58
5 Parking	4.35	3.91
6 Kino und Gastronomie	2.74	2.87
7 Lager	2.14	2.47
Total	100.00	100.00

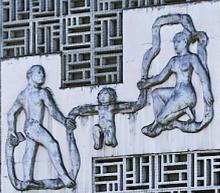




RESTAURANT

Hilfplan

OUTLET
LAGERVERKAUF



MIGROS BANK

PROJEKTAUSWAHL

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE 4, TRIBSCHENSTRASSE 62 / «TRIBSCHE 1»
(abgeschlossen, transferiert in Bestand Februar 2022)



Tribsche 1 Punkthaus, Blick von der Tribschenstrasse

Auf der Baulandreserve im Tribschen-Quartier in Luzern wurde bis Ende 2021 das Projekt «Tribsche» fertig gebaut.

Die Überbauung besteht aus dem Punkt- und dem Winkelhaus, in welchen 159 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie rund 1700 m² Gewerbeflächen entstanden sind. Mieter sind u. a. die Migros, die Luzerner Bäckerei «Macchi» und die Co-Working Space-Anbieterin «Elron».

Bei der Überbauung wurde Wert auf hochwertigen Innenausbau mit grosszügigen Wohnungen und lichtdurchfluteten Räumen gelegt. Der attraktive Innenhof zeugt von einer offenen Architektur und soll einen zentralen, wichtigen Begegnungsort innerhalb der Liegenschaft bilden.

In Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Dach des Winkelhauses mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Eine ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) für die Häuser sowie mehrere Elektroparkplätze sind bereits vorhanden. Die Überbauung hat die Minergie-Zertifizierung erhalten.

Weitere Informationen sind verfügbar unter:
<https://www.tribsche.ch>

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 71 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.7% (exkl. Land)
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 13000 m ²
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Realisierung	Mitte 2019 bis Ende 2021

**ZUCHWIL, «RIVERSIDE-AREAL»
(1. Etappe «Wohnen» abgeschlossen, transferiert in Bestand November 2022)**



Riverside, 1. Etappe «Wohnen»

Alle Annehmlichkeiten der Stadt geniessen und gleichzeitig naturnah leben. Dies verspricht das im Entstehen begriffene Quartier «Riverside». Wer hier einzieht, wird Zeitzuge einer kreativen Umwandlung des ehemaligen Sulzer-Industrieareals zu einem attraktiven Lebensraum mit hochwertigen Wohnangeboten, Arbeitsmöglichkeiten und mit fussgängerfreundlichen Erschliessungsflächen.

Die Baueingabe der ersten Investitionsetappe mit fünf sehr unterschiedlichen Wohnbauten entlang des belebten Aareuferwegs erfolgte im Herbst 2019. Die Baubewilligung wurde im Januar 2020 erteilt, sodass der Baustart wie geplant im April 2020 erfolgen konnte. Am 10. Juli 2020 wurde feierlich der Grundstein gelegt und der Wandel zum Quartier eingeläutet. Im Herbst 2022 haben zahlreiche Interessenten die ersten 140 fertiggestellten Wohnungen bezogen. Ein grosser Erfolg war, dass alle Einheiten noch vor Fertigstellung der Gebäude vermietet waren. Dies ist unter anderem auch auf die Ausstattung der Wohnungen, welche einen hohen Komfort bieten, und die hochwertige Materialisierung im Innenausbau zurückzuführen. Die neuen Gebäude befinden sich neben einer der grössten Photovoltaikanlagen der Schweiz und verfügen damit über ideale Bedingungen für ein nachhaltiges Energiekonzept. Sämtliche Dächer sowie die Fassade des höchsten Neubaus wurden mit weiteren PV-Anlagen ausgestattet. Mit Bezug der ersten Wohnungen wurde ein ZEV (Zusammen-

schluss zum Eigenverbrauch) lanciert, welcher in den nächsten Jahren über das gesamte Areal ausgeweitet wird.

Zur ersten Bauetappe gehört auch das «RiverNest». Dabei handelt es sich um einen zweigeschossigen modularen Bürobus aus Holz und Glas, der elegant über der bestehenden Halle 325 thront. Das Gebäude versorgt sich weitgehend autark mit Sonnenenergie. Im September 2022 wurde der Einzug der bereits auf dem Gelände aktiven Firma Helion in das neu entwickelte «RiverNest» gefeiert.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	1. Wohnbauetappe ca. CHF 60.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.7% (exkl. Land)
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in ein Wohn- und Arbeitsquartier
Nutzfläche	Umzoning von ca. 60 000 m ² ungebautem Land
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und neu Wohnen und Gastronomie
Realisierung	April 2020 bis September 2022 (Etappe 1)

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34/«GREENWAY»
(abgeschlossen, Transfer in Bestand Januar 2023)



Greenway, Thônex

Auf den drei im Dezember 2015 erworbenen Parzellen der Gemeinde Thônex wurde eine Wohnüberbauung mit sechs Geschossen und 77 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton Genf entwickelt. Das Wohngebäude besteht aus einem Mix aus 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Somit entstand Wohnraum für eine heterogene Mieterschaft. Das bestehende Bauernhaus wurde unter strengen Denkmalschutzaufgaben renoviert und in eine Krippe sowie einen Gemeinschaftsraum der Gemeinde umgewandelt. Die Kinderkrippe wurde Ende Oktober 2022 an den Mieter «TotUp» übergeben. Die Wohnungen wurden im November 2022 fertiggestellt. Der Bezug fand im Dezember 2022 statt.

Das insgesamt 14 333 m² grosse Grundstück ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. In nur zehn Minuten Gehdistanz befindet sich der neue Bahnhof Chêne-Bourg mit Anschluss an den «Léman Express». So erreicht man den Genfer Hauptbahnhof in nur gerade zehn Minuten. Zudem grenzt ein neuer Fahrrad- und Fussgängerweg direkt ans Grundstück. Dieser erlaubt es, mit dem Fahrrad in 15 Minuten im Stadtzentrum von Genf zu sein.

Das Objekt wurde nach dem Genfer Standard «très haute performance énergétique THPE» («sehr hohe Energieleistung») erstellt, was eine Minergie-Zertifizierung ermöglicht hat. Die Wärmeproduktion erfolgt durch Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden und entsprechend zu einer Regeneration des Bodens führen. Auf dem Dach generieren auf rund 550 m² Photovoltaikpaneele den Strom für den Eigenverbrauch des Gebäudes. Das Regenwasser wird kontrolliert im Boden versickert, was zu einer Reduktion der Rohrdimensionen führt und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert. Weitere Informationen sind verfügbar unter:

<https://www.greenway-thonex.ch>

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 57.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	4.6% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung und Kinderkrippe
Nutzfläche	ca. 7500 m ²
Nutzung	Wohnen
Realisierung	April 2020 bis November 2022

VISP, «LITTERNAGRUND»
 (in Realisierungsphase seit Oktober 2021)



Projektvisualisierung

Das Quartier Litterna befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof, zum Lonza-Areal sowie zum Zentrum der Stadt Visp. An dieser sehr guten Lage wird die Wohnüberbauung «Litterna» auf einer Gesamtfläche von 15 700 m² entwickelt.

«Litterna» umfasst vier Gebäude mit 138 Mietwohnungen (1½ bis 5½ 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 und attraktivem Wohnraum.

Die 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. (ohne Land). Mit der Bezugsbereitschaft der Wohnungen ist zwischen Q1 2023 und Q1 2024 zu rechnen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 69.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	3.6% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungen im EG
Nutzfläche	ca. 11 400 m ²
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Q4 2021 bis Q1 2024

ZÜRICH, BUCHEGGSTRASSE 130
(in Realisierungsphase ab Januar 2022)



Projektvisualisierung Bucheggstrasse

An der Bucheggstrasse in Zürich wird anstelle des bestehenden Wohngebäudes ein Ersatzneubau realisiert. Der Abriss ermöglicht eine bessere Ausnutzung und Verdichtung des Grundstücks. Die Liegenschaft liegt zentral in der Nähe des Bucheggplatzes. Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in Gehdistanz erreichbar. Eine Gartenanlage, die als Treffpunkt der Bewohner vorgesehen ist, befindet sich strassenabgewandt hinter der Liegenschaft.

Es entstehen 24 Wohnungen im Eco-Living-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen. Beim Projekt wird insbesondere der Nachhaltigkeit bei der Planung und Ausführung (Baumaterial, Energiequellen und Flexibilität) starkes Gewicht beigemessen. Dazu gehören unter anderem eine PV-Anlage, die Verwendung von nachhaltigem Beton, die Begrünung der Fassade zum Laubengang sowie ein sehr vielseitiger Innenhof. Zudem erhält das Gebäude die SNBS-Zertifizierung «Gold».

Die Baubewilligung ist Mitte November 2021 eingetroffen. Der Abbruch des bestehenden Hauses erfolgte im Januar 2022. Im Juni 2022 wurde der Grundstein gelegt. Die Übergabe an die Mieter ist für Q1 2024 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 11.2 Mio.
Rendite (on cost)	5.0% (exkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen
Nutzfläche	1 239 m ²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	Q1 2022 bis Q1 2024

BIEL, «TAUBENLOCH»
(Entwicklungsprojekt mit Erweiterungspotential)



Projektvisualisierung Taubenloch

Der Erwerb des Grundstücks «Taubenloch» in Biel erfolgte im Herbst 2022. Dort, wo der Bach «Schüss» aus der Taubenlochschlucht fliesst, beginnen im Januar 2023 die Arbeiten für die Taubenloch-Überbauung. Es entsteht ein Hochhaus mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken, mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, direkt am Wasser. Weiter sind ein Park mit Feuerstelle an der Schüss, der zu einem Begegnungsort für das ganze Quartier werden soll, sowie ein aufgewerteter Eingang in die Schlucht geplant.

Als zweithöchstes Gebäude der Stadt Biel wird das «Taubenloch» prägend für die Stadt Biel und die Region sein. Das Quartier Bözingen ist flächenmässig der grösste Ortsteil Biels. Das Bözingerfeld ist ein wichtiger lokaler wirtschaftlicher Entwicklungsstandort. In unmittelbarer Nähe der geplanten Überbauung sind zahlreiche namhafte Unternehmen wie zum Beispiel die Manufacture des Montres Rolex SA, der Multifunktionskomplex Tissot Arena sowie der Hauptsitz von Swatch angesiedelt. Die Innenstadt und der Bielersee sind in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

In Erarbeitung sind Nutzungsvarianten des zweiten, viergeschossigen Gebäudes. Denkbar sind Kleinwohnungen, ein Hotel, aber auch betreute Seniorenwohnungen oder ein Pflegeheim. Parallel werden Partnerschaften für die verschiedenen Nutzungsvarianten evaluiert. Für die Zwischennutzung der freien Flächen sind Pop-up-Restaurants vorgesehen. Es soll ein Aufenthaltsort für die zukünftigen Bewohner und das ganze Quartier Bözingerfeld geschaffen werden.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 36 Mio.
Rendite (on cost)	3.8% (exkl. Land)
Projektidee	Neues Quartierzentrum am Wasser im Entwicklungsschwerpunkt Bötzingfeld
Nutzfläche	ca. 5 100 m ²
Nutzung	Wohnen und Gastronomie
Geplante Realisierung	2023 bis 2025

**ZUCHWIL, «RIVERSIDE AREAL»
(2. Etappe «Wohnen» in Planung)**



Projektvisualisierung RiverLab

Nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe im Herbst 2022 ist nun die Planung für die zweite Etappe im Gange. Das Interesse an den geplanten 95 Wohnungen ist gross. An der Kombination Wohnen, Arbeiten und verkehrsberuhigtes Quartierleben wird auch in der zweiten Investitionsetappe festgehalten.

Eine wichtige Rolle spielt das «RiverLab». Die ehemalige Energiezentrale soll ein neues Kleid bekommen. Dank der attraktiven neuen Verpackung sowie der Aufstockung wird dieses spezielle Gebäude im Sinn und Geist weiterhin eine «Energiezentrale» bleiben. Das Eventlokal im Erdgeschoss, die beiden Bürogeschosse im ersten und zweiten Obergeschoss mit ca. 1 300 m² sowie das edle Rooftop-Restaurant sind bereits an erfolgreiche ortsansässige Firmen vermietet worden.

Mit dem Erstellen weiterer Gebäude direkt am Wasser soll die hohe Attraktivität der «Waterfront» noch übertroffen werden. Angestrebt wird auch hier eine Kombination aus edler Innenausstattung (Eigentumswohnungsstandard) mit marktgerechtem Wohnungsmix. Die Architektur ist einzigartig und entspricht den höchsten Anforderungen. Damit soll der einzigartigen Lage auf dem Areal Riverside direkt am

Wasser Respekt gezollt werden. Das städtebauliche Konzept verbindet Wohnen auf höchstem Anspruchsniveau mit urbanem «Chic». In der letzten Etappe wird die alte Industriehalle neu aufgebaut. Darin soll Raum für 17 kleine bis grosse Einheiten entstehen, welche jegliche gewerbliche Nutzung zulassen. Darüber entstehen in holzbauweise Wohnungen mit flexiblen Grundrissen. Wohnen und Arbeiten wird somit in einem Gebäude zusammengeführt, räumlich jedoch getrennt. Die Fertigstellung der zweiten Etappe ist auf 2025 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 80 Mio.
Rendite (on cost)	3.9% (exkl. Land)
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in ein Wohn- und Arbeitsquartier
Nutzfläche	15 000 m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Büro und Gastronomie
Geplante Realisierung	2023 bis 2025



KENNZAHLEN «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	243 813	272 768
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	2 363	7 041
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	2 025 251	1 783 801
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 315.72	1 263.30
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 326.25	1 273.40
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 305.19	1 253.19
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	3 666.7	2 965.0
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	3 684.6	2 977.7
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	2 664.7	2 253.5
Fremdfinanzierungsquote	%	24.59	21.13
Fremdkapitalquote	%	27.68	24.32
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.43	3.28
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.84	0.35
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.61/3.63	2.67/3.18
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	1.80–4.50	1.85–4.70
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	2.82–5.55	2.35–5.20
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.15	6.39
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.04	4.47
Anlagerendite	%	4.15	6.39
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.55	72.77
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.49
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	0.64	0.69
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	85.4	74.3
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	108.6	87.1
Mietausfallquote	%	2.45	4.06
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.63	6.87

JAHRESRECHNUNG

**ANLAGEGRUPPE
«SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ»**

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		1 025	920
Kurzfristige Forderungen		13 014	5 850
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 659	5 727
Umlaufvermögen		17 698	12 497
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	2	185 882	258 910
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	3 480 804	2 706 115
Anlagevermögen		3 666 886	2 965 225
Gesamtvermögen		3 684 584	2 977 722
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		8 944	8 617
Passive Rechnungsabgrenzungen		26 228	27 066
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	901 541	626 470
Latente Steuern	1	83 200	62 102
Fremdkapital		1 019 913	724 255
Nettovermögen		2 664 671	2 253 467
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1 783 801	1 518 074
Veränderungen im Berichtsjahr		241 450	265 727
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2 025 251	1 783 801
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 273.55	1 221.65
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		42.17	41.65
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 315.72	1 263.30
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 315.72	1 263.30
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		2 253 467	1 802 626
Zeichnungen		308 008	323 895
Rücknahmen		–2 985	–8 361
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		106 181	135 307
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		2 664 671	2 253 467

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Soll-Mietertrag	4	111 322	90 787
Minderertrag Leerstand	4	– 2 975	– 3 123
Inkassoverlust auf Mietzinsen	4	246	– 558
Mietertrag netto		108 593	87 106
Instandhaltung		– 4 476	– 3 695
Instandsetzung		5	– 69
Unterhalt Immobilien		– 4 471	– 3 764
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 477	– 1 623
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 2 996	– 2 116
Versicherungen		– 914	– 872
Bewirtschaftungshonorare		– 3 333	– 2 686
Vermietungs- und Insertionskosten		– 316	– 327
Steuern und Abgaben		– 1 858	– 1 743
Übriger operativer Aufwand		– 1 213	– 900
Operativer Aufwand		– 11 107	– 10 267
Operatives Ergebnis		93 015	73 075
Aktivzinsen		– 5	8
Übrige Erträge	6	835	2 885
Vertriebskosten		– 386	– 1 429
Sonstige Erträge		444	1 464
Hypothekarzinsen	3	– 4 073	– 2 411
Sonstige Passivzinsen		– 2	– 16
Baurechtszinsen		– 371	– 368
Finanzierungsaufwand		– 4 446	– 2 795
Geschäftsführungshonorar	5	– 11 164	– 9 591
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	– 319	– 399
Entschädigung Stiftungsrat	5	– 262	– 302
Übriger Verwaltungsaufwand	5	– 386	– 562
Verwaltungsaufwand		– 12 131	– 10 854
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		8 641	13 757
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 119	– 359
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		8 522	13 398
Nettoertrag des Rechnungsjahres		85 404	74 288
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		– 16	6 084
Realisierter Erfolg		85 388	80 372
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		26 509	67 588
Veränderungen latente Steuern	1	– 5 716	– 12 653
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		20 793	54 935
Gesamterfolg der Berichtsperiode		106 181	135 307

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		85 404	74 288
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		85 404	74 288
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–85 404	–74 288
Vortrag auf neue Rechnung		–	–







ANHANG «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Keine Änderung.

1.2 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.3 IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Olten; HFS Lake GmbH, Olten

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, SPA Immobilien Schweiz. Der Stimmenanteil beträgt 100%.

1.4 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2022:

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Netto- vermögen der Anlagegruppe	Position in % des Netto- vermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	2 664 671	0.008%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.
2	SPA Immobilien Schweiz	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 664 671	3.007%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 664 671	1.536%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert einer Liegenschaft höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» überschreitet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 576.9 Mio. (CHF 561.7 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 0.7% (3.9%). Das kontinuierliche Wachstum durch Akquisitionen und Entwicklungsprojekte wird das mögliche Klumpenrisiko weiter reduzieren. Die Liegenschaft «Leuenhof» weist aufgrund der Lage und der langfristigen Vermietung an einen Ankermieter sowie der drei Vermietungserfolge im Jahr 2021 ein tiefes Risikoprofil auf. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch Wachstum der Anlagegruppe bis zum 28. September 2024 abgebaut werden kann. Die OAK BV hat dies mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2021	266 564	2 305 543	2 572 107
Käufe	–	189 293	189 293
Folgeinvestitionen	124 908	28 377	153 285
Umklassierungen	– 141 756	141 756	–
Verkäufe	–	– 16 897	– 16 897
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	9 194	58 043	67 237
Total per 31.12.2021	258 910	2 706 115	2 965 025
Käufe	12 958	550 278	563 236
Folgeinvestitionen	71 408	40 842	112 250
Umklassierungen	– 170 830	170 830	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	13 436	12 739	26 175
Total per 31.12.2022	185 882	3 480 804	3 666 686

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2022 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	01.06.2022	25 490
Lausanne, Chemin des Lys 14	01.06.2022	12 050
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	01.06.2022	35 210
Aarau, Dammweg 5, 5b ¹	01.07.2022	15 120
Brittnau, Glurimattweg 2, 4, 6, 8 ¹	01.07.2022	8 792
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a ¹	01.07.2022	5 467
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a ¹	01.07.2022	11 570
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8 ¹	01.07.2022	8 978
Ebikon, Höchweidstrasse 9 ¹	01.07.2022	5 097
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43 ¹	01.07.2022	7 050
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c ¹	01.07.2022	21 190
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19 ¹	01.07.2022	6 579
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31 ¹	01.07.2022	14 500
Lyss, Libellenweg 1 ¹	01.07.2022	7 426
Madiswil, Untergässli 19 ¹	01.07.2022	4 143
Menziken, Eichenstrasse 1, 2 ¹	01.07.2022	8 977
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12 ¹	01.07.2022	14 110
Oftringen, Obristweg 8–18 ¹	01.07.2022	13 160
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20 ¹	01.07.2022	12 990
Schlieren, Kleinzelliglistrasse 8, 10, 12 ¹	01.07.2022	12 120
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6 ¹	01.07.2022	5 105
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34 ¹	01.07.2022	4 232
Zofingen, Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11 ¹	01.07.2022	10 800
Zofingen, Gotthelfstrasse 13 ¹	01.07.2022	3 021
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33 ¹	01.07.2022	7 097
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74 ¹	01.07.2022	5 623
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		285 897

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Bellinzona, Viale Stazione 19	01.01.2022	16 750
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	01.01.2022	38 620
Avenches, Route de la Plaine 61	22.02.2022	25 680
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	03.06.2022	105 260
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40 ¹	01.07.2022	11 293
Baden, Badstrasse 17 ¹	01.07.2022	2 793
Genève, Route de Pré-Bois 20 ¹	01.07.2022	9 262
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		209 657

Gemischte Bauten

Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	01.07.2022	27 440
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	09.12.2022	29 320
Total gemischte Bauten		56 760

Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Menziken, Hauptstrasse 40	10.06.2022	9 530
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	01.11.2022	11 000
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	01.11.2022	2 861
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		23 391

Total Käufe		575 705
--------------------	--	----------------

¹ Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per 31.12.2021 in CHF 1 000
Keine Verkäufe im Geschäftsjahr 2022		

3 HYPOTHEKARSCHULDEN INKL. ANDERER VERZINSLICHER DARLEHEN UND SCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.84% (0.35%).

Fälligkeit der Hypothekarschulden und Darlehen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
< 1 Jahr	434 192	259 100
1–3 Jahre	175 000	92 935
3–5 Jahre	80 000	100 000
5–10 Jahre	210 925	172 677
> 10 Jahre	–	–
Total Hypothekarschulden und Darlehen (nominal)¹	900 117	624 712

¹ Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 2.43 (3.28) Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil >5%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2022 Anteil in %	31.12.2021 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	10.64	13.31
Tertianum	Diverse	8.04	9.82
Migros	Diverse	7.24	8.79
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	4.77	6.00

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2022 Soll- Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2022 Anteil in %	31.12.2021 Soll- Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2021 Anteil in %
< 1 Jahr ¹	49 584	40.30	33 668	35.25
1–3 Jahre	8 719	7.09	8 624	9.03
3–5 Jahre	11 288	9.17	5 480	5.74
5–10 Jahre	21 569	17.53	15 977	16.73
> 10 Jahre	31 878	25.91	31 767	33.25
Total	123 038	100.00	95 515	100.00

¹ Inkl. unbefristeter Mietverträge

5 VERWALTUNGSaufWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Geschäftsführungshonorar	–11 164	–9 591
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–319	–399
Entschädigung Stiftungsrat	–262	–302
Übriger Verwaltungsaufwand	–386	–562
Total Verwaltungsaufwand	–12 131	–10 854

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet im Wesentlichen die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG, die Zahlungen an die Depotbank und die Entschädigung des Geschäftsführers.

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrates beinhaltet die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees und der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Honorare des Stiftungsrates sowie des Finanz- und Risikokomitees werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2022 fanden 12 (10) Stiftungsratssitzungen und Sitzungen der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz» sowie 5 (4) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2022 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2022 effektiv	2022 maximal	2021 effektiv	2021 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.31 ¹	0.32	0.32 ²	0.32
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	0.98	1.25	1.25	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	1.25	1.25	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.07	5.00	2.94	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	1.00	0.80	1.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	1.00	0.80	1.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.021	0.03	0.022	0.03

¹ Reduktion von 0.31% auf 0.30% p.a. seit dem 1.7.2022

² Reduktion von 0.32% auf 0.31% p.a. seit dem 1.7.2021

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

Wincasa AG

Zwischen der zur Swiss Prime Site gehörenden Wincasa AG und der Swiss Prime Anlagestiftung wurde ein Liegenschaftsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen. Im Weiteren hat Wincasa Dienstleistungen für Vermietungen und Neupositionierungen, Bauherrenvertretung sowie Nachhaltigkeitsberatung zu marktüblichen Konditionen erbracht.

Anleger

Die Stiftung hat bei einem Anleger Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufgenommen:

- Hypothekarkredit über CHF 100 Mio. vom 01.11.2020 bis 31.10.2025 zu 0.22% p.a.
- Hypothekarkredit über CHF 20 Mio. vom 31.08.2021 bis 31.08.2022 zu 0.05% p.a.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Per 19. Juli 2022 wurde von der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe ein Immobilienportfolio gegen Ausgabe von Anteilen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» erworben. Nutzen und Gefahr ging per 1. Juli 2022 auf die Swiss Prime Anlagestiftung über. Das Portfolio besteht aus 23 Wohnliegenschaften und 3 gemischten Liegenschaften. Der Übernahmepreis von CHF 231 Mio. wurde durch Ausgabe von 178 691 Ansprüchen an der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» getilgt. Die Berechnung der Anzahl Ansprüche erfolgte anhand des Nettovermögens im Sinne von Art. 41 Abs. 1 ASV der Anlagegruppe per Stichtag 30. Juni 2022. In Übereinstimmung mit dem Reglement wurde für diese Sacheinlage keine Ausgabekommission erhoben. Die Bewertung der eingebrachten Liegenschaften wurde durch zwei unabhängigen Schätzungsexperten beurteilt.

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLungsverpflichtungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Grundstückkäufe	101 000	54 000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	243 899	246 658
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	344 899	300 658

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	2 824 242	2 369 707
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 599 338	1 301 920
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	900 117	624 712

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	2.45	4.06
Fremdfinanzierungsquote	24.59	21.13
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.55	72.77
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.46	0.49
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.64	0.69
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.15	6.39
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.04	4.47
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	4.15	6.39
Volatilität ¹	0.64	1.11
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.61/3.63	2.67/3.18
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.80–4.50	1.85–4.70
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2.82–5.55	2.35–5.20

¹ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2022 (Bilanzstichtag) und dem 6. April 2023 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zürich, 13. Februar 2023

Bewertungsbericht SPA Immobilien Schweiz
per 31. Dezember 2022

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Ergebnisse

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2022 wie folgt:

– 118* Bestandesliegenschaften	CHF 3'480'804'000
– 9 Entwicklungsliegenschaften	CHF 185'882'000
– 127* Liegenschaften¹ total	CHF 3'666'686'000

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 13. Februar 2023



Ivan Anton
Partner



Nico Müller MRICS
Partner

¹ *Die Liegenschaften mit den Nummern 8064, 8064b und 8370 sind als nur eine Liegenschaft zu zählen. Entsprechend sind es effektiv nur 116 Bestandesliegenschaft und somit gesamthaft 125 Liegenschaften.

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	A	15 120	253	165	65.2	88
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	16 150	655	55	8.4	600
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	21 740	854	6	0.6	848
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5 109	152	–	–	152
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 790	118	3	2.3	115
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 392	109	–	–	109
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 827	94	–	–	94
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 747	106	18	16.7	89
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 146	93	–	–	93
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 610	551	119	21.6	432
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	A	8 792	176	3	1.6	173
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	A	5 467	88	4	4.6	84
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	A	11 570	179	4	2.3	175
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	82 190	2 903	23	0.8	2 880
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	10 350	498	76	15.4	421
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 560	541	–	–	541
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	A	8 978	172	–	0.2	171
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	A	5 097	101	1	0.5	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 050	128	1	0.5	127
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	A	27 570	759	77	10.2	681
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	77 530	2 250	73	3.2	2 177
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	15 910	575	5	0.9	570
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	A	21 190	300	–	–	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	A	6 579	134	7	5.4	127
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	A	14 500	295	5	1.8	290
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	A	25 490	417	12	2.9	405
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	A	12 050	206	2	0.8	205
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	A	35 210	567	10	1.8	556
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	7 024	278	8	3.0	270
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 824	88	–	–	88
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	A	7 675	361	138	38.3	222
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43 ³	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	126 650	3 564	152	4.3	3 412
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	A	7 426	122	1	0.6	121
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 143	86	1	0.6	85
Manno, Via Norello 17a	2 365	2 922	2008	01.10.2017	A	11 740	167	70	41.8	97
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	A	8 977	201	14	6.9	187
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 680	1 114	53	4.8	1 061
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	A	14 110	233	2	0.8	231
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	13 160	258	1	0.3	257
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	A	12 990	211	4	2.0	207
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	A	32 930	985	24	2.4	962
Schlieren, Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	A	12 120	58	50	86.8	8
Schöpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 590	951	83	8.7	868
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	A	3 319	108	19	17.5	89
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 737	147	1	0.8	146

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

³ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten (Betreiber-Modell) nach Neubau

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1000	Soll-Mietertrag in CHF 1000 ²	Mietauffälle in CHF 1000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1000
St. Gallen , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4663	150	13	8.4	137
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3948	141	–	–	141
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	A	1959	81	12	14.8	69
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	A	7209	282	1	0.3	281
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	A	5105	101	2	1.9	99
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	A	8737	343	1	0.4	342
Trimbach , Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	A	6052	261	27	10.2	234
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	A	7853	349	74	21.1	275
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	B	10410	641	8	1.3	633
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	3195	88	–	–	88
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	A	4232	114	5	4.0	110
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	A	5113	228	19	8.3	209
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	A	11610	415	2	0.5	413
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1649	59	3	4.9	56
Windisch , Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	A	7846	324	3	0.9	321
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	A	6070	224	24	10.8	200
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	A	9100	297	–	–	297
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	A	10800	200	–	–	200
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	A	3021	47	–	–	47
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1218	4024	1974	01.07.2022	A	7097	126	17	13.5	109
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	A	5623	94	–	–	94
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe ³	12112	12200	2022	01.12.2015	A	76320	2038	2	0.1	2035
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	A	24160	586	1	0.1	585
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2015	01.12.2015	A	194060	5218	13	0.3	5204
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	175347	210385				1221641	34611	1515	4.4	33096
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	A	44220	1830	–	–	1830
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	1920/1958	05.01.2021	A	49920	1851	–	–	1851
Crans-Montana , Route des Cheminots ⁴	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	A	168430	8525	–	–	8525
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	A	4135	185	–	–	185
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	A	1939	84	–	–	84
Glion , Route de Glion 111 ⁵	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	A	90010	4694	–	–	4694
Heimenschwand , Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	A	10870	532	–	–	532
Liestal , «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	A	69500	2495	–	–	2495
Martigny , Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	A	55880	2182	297	13.6	1885
Saxon , Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	A	29660	1385	–	–	1385
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	A	32120	526	–284	–54.0	811
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	A	4365	171	–	–	171
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82839	94894				561049	24460	12	0.1	24448
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Avenches , Route de la Plaine 61	7146	25354	2002	22.02.2022	A	25680	812	–	–	812
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1900	4108	1981, 1983	01.07.2022	D	11293	272	3	1.1	269
Baden , Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	D	2793	63	3	5.0	60
Basel , Horburgstrasse 105	2502	919	1964	05.08.2016	A	9606	565	96	17.0	469
Bellinzona , Viale Stazione 19 ⁶	2676	751	1993	01.01.2022	A	16750	662	–	–	662
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7528	5270	2010	01.06.2019	A	29380	1197	–	–	1197
Genève , Place Cornavin 10	2845	381	1958	01.10.2015	C	31500	1101	–	–	1101
Genève , Route de Pré-Bois 20	1737	29467	1988	01.07.2022	D	9262	294	44	14.9	251

¹ A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.³ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Baute in Wohnbauten nach Neubau⁴ Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH⁵ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH⁶ Klassierung aus Wohnbauten (Direktvermietung) in kommerziell genutzte Liegenschaften

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18³	12 860	4 310	1981	03.06.2022	D	105 260	1 781	42	2.4	1 739
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	38 620	1 282	–	–	1 282
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 500	658	–	–	658
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	100 800	3 442	162	4.7	3 280
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	31 590	1 445	77	5.4	1 367
				06.08.2015,						
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 910	1 077	17	1.6	1 060
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	29 060	1 254	–190	–15.1	1 444
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	A	74 530	3 124	–	–	3 124
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 440	1 212	69	5.7	1 144
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 736	190 420	1943	01.12.2015	A	117 650	7 840	224	2.9	7 616
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	A	576 930	10 289	77	0.7	10 212
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	18 470	450	10	2.2	440
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	195 177	319 470				1 287 023	38 821	635	1.6	38 185
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	54 540	1 968	49	2.5	1 919
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 390	542	59	10.9	483
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	20 090	880	90	10.2	790
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	A	39 280	1 193	28	2.4	1 165
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	6 249	211	21	10.1	189
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	3 954	3 092	2021	09.12.2022	A	29 320	–	–	–	–
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	38 830	1 291	44	3.4	1 247
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	A	27 440	448	4	0.8	444
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	74 060	2 815	31	1.1	2 784
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 960	850	63	7.5	787
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 930	1 463	47	3.2	1 416
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	18 190	584	2	0.4	582
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 920	534	10	1.9	524
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	10 840	250	–	–	250
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	9 052	221	1	0.3	220
Total gemischte Bauten	60 736	46 995				411 091	13 250	451	3.4	12 799
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten										
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	A	2 861	–	–	–	–
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	A	11 000	–	–	–	–
Luzern, Weinberglistrasse 4⁴	–	5 158	1991	01.10.2015	A	32 140	75	–	–	75
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	A	2 318	54	–	–	54
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	9 530	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 933	–	–	–	–
Thônex, Route de Jussy	3 852	14 335	2022	04.12.2015	A	70 360	38	–	–	38
				01.10.2019,						
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	A	36 210	–	–	–	–
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	A	11 530	15	–	–	15
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	4 051	63 695				185 882	181	–	–	181
Gesamttotal	518 150	735 439				3 666 686	111 322	2 614	2.4	108 709

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.³ Klassierung aus Wohnbauten (Direktvermietung) in kommerziell genutzte Liegenschaften⁴ Klassierung aus kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten zwecks Neubau







SPA LIVING+ EUROPE



MEILENSTEINE 2022 «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

6.37%

ANLAGERENDITE

2021: 14.59%

1.52%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2021: 2.11%

6.1

EMISSIONSVOLUMEN
(EUR MIO.)

2021: 24.6

34.7%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2021: 40.8%

3.42

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2021: 4.42

0.89%

VERZINSUNG

2021: 0.89%

1

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2021: 5

0

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2021: 0

53.8

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(EUR MIO.)

2021: 45.7

2.2

MIETZINSEINNAHMEN
(EUR MIO.)

2021: 1.2

1.5

REALISierter ERFOLG
(EUR MIO.)

2021: 0.5

0.7

NICHT REALISierter
GEWINN (EUR MIO.)

2021: 3.1

100%

WOHNQUOTE

2021: 100%

1.12%

MIETAUSFALLQUOTE

2021: 0.49%

13.43

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2021: 14.26

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Erfolgreicher erster Schritt in das europäische Ausland

Seit der Lancierung des Anlageprodukts «SPA Living+ Europe» steht der Bereich Senior Living im Fokus. Schwerpunkt der Investition in der Eurozone bildet der deutsche Immobilienmarkt, dies aufgrund der vergleichsweise starken Wachstumschancen und des sehr ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles. Mittelfristig ist eine Ausweitung auf Frankreich, Niederlande und Belgien angestrebt.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert per 31.12.2022 von EUR 53.8 Mio. (EUR 45.7 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 3.10% (31.12.2021: 3.18%). Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Alters- und Pflegeeinrichtung in Bitterfeld.

Das Nettovermögen beträgt EUR 36.1 Mio. (EUR 28.2 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von EUR 1218.96 (EUR 1 145.96) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund EUR 2.2 Mio. Die Mietausfallquote beträgt 1.12%, bezogen auf die Mietfläche.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt aktuell 34.7%. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.89%, bei einer Restlaufzeit von 3.42 Jahren zum Jahresende 2022.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 58.39%. Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beläuft sich auf 1.52%. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2022 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von EUR 0.7 Mio. Die latenten Steuern belasten die Erfolgsrechnung mit EUR 0.26 Mio.

Die Anlagerendite liegt bei 6.37% und liegt damit über dem langfristigen Renditeziel von 4% bis 5%. Die hohe Anlagerendite unterstreicht das Potenzial der europäischen Wachstumsstrategie sowie des Anlagesegments Senior Living.

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2022

Transaktionen

Ende Dezember 2022 konnte die Akquisition einer Immobilie in Bitterfeld (Deutschland) mit einem Marktwert von rund EUR 7.45 Mio. abgeschlossen werden. Das denkmalgeschützte, äusserst repräsentative Pflegeheim ist mit einem 15-jährigen, voll indexierten Mietvertrag ausgestattet und operiert mit einer fast 100%-igen Auslastung. Wie bei allen Investitionen steht hier der Pflegeheimbetreiber «Curata Holding» mit einer Patronatserklärung für 20 Jahre für die Erfüllung der Pflichten aus dem jeweiligen Pachtvertrag ein.

Mit dieser Akquisition steigt der Marktwert des Gesamtportfolios auf rund EUR 53.8 Millionen. Der Erwerb weiterer Objekte befindet sich in Prüfung.

Aktuelles Marktumfeld

Der deutsche Immobilienkapitalmarkt stellt sich ausgesprochen positiv dar. Es bieten sich mannigfaltige Investitionsmöglichkeiten bei einem optimalen Rendite-Risiko-Profil, da der überwiegende Teil der fremdkapitalgetriebenen Investoren in der aktuellen Marktphase die Akquisitionstätigkeit signifikant reduziert hat. Der aktuelle Fokus des «SPA Living+ Europe» liegt weiterhin klar auf dem Segment Pflegeimmobilien, da hier überdurchschnittliche Wachstumschancen bestehen.

Der steigenden Nachfrage aufgrund einer alternden Gesellschaft mit einer höheren Lebenserwartung steht ein begrenztes Angebot an Pflegeeinrichtungen mit einer hohen Belegung von zumeist über 90% und langen Wartelisten gegenüber. Mittelfristig wird sich dieser Nachfrageüberhang noch verstärken, gehen doch in den nächsten Jahren die äusserst geburtenstarken Jahrgänge 1958 bis 1964 in Rente, was rund 5 Mio. Arbeitnehmern entspricht. Der Zahlungsstrom von Pflegeimmobilien ist vorwiegend an langfristige Mietverträge gekoppelt, bei quasi staatlich garantierten Einnahmen.

Der Gleichklang von signifikantem Nachfrageüberhang, langfristigen Mietverträgen, staatlich garantierten Einnahmen sowie einer nahezu vollständigen Konjunkturunabhängigkeit sind die Charakteristika der resilienten deutschen Pflegeimmobilien – dem Kernthema des «SPA Living+ Europe». Dieses Segment erscheint prädestiniert für institutionelle Schweizer Anleger mit einem langfristigen orientierten, defensiven Anlageprofil.

Strategischer Portfolioaufbau

Für den weiteren strategischen Portfolioaufbau werden nebst der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Angestrebt wird eine Erweiterung des Portfolios in den nächsten Jahren.

Portfolio Management

Die Pachtverträge aller Liegenschaften umfassen, mit Ausnahme eines Objekts in Berlin-Lichtenberg, jeweils die gesamte Liegenschaft. So konnte der Leerbestand nahezu bei null gehalten werden. Die Leerstandsquote per Ende 2022 beträgt entsprechend tiefe 1.12%. Die Mietflächenerweiterung des aktuellen Mieters AlexA im Untergeschoss des Berliner Objektes wird aller Voraussicht nach bis Ende März 2023 umgesetzt werden. Damit wird das Portfolio vollvermietet sein. Es sind keine Mietzinsausstände zu verzeichnen.

Für das kommende Jahr steht die Ausarbeitung von Nachhaltigkeitskonzepten im Vordergrund. Entsprechende Machbarkeitsstudien betreffend die Implementierung von Photovoltaikanlagen wurden bereits im Jahre 2022 in Auftrag gegeben. Das Objekt in Cottbus wird demnächst kostenneutral für die Anlagegruppe an das Fernwärmenetz angeschlossen.

PORTFOLIO (31.12.2022)



Deutschland:
6 Immobilien, davon:
6 Wohnen
0 kommerziell
0 gemischt
Soll-Nettomiete: 100%
Verkehrswert: 100%

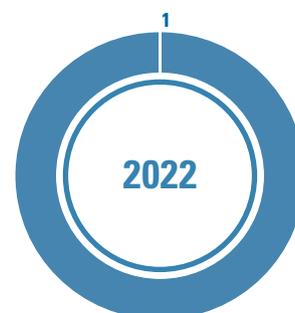


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

PORTFOLIOALLOKATION

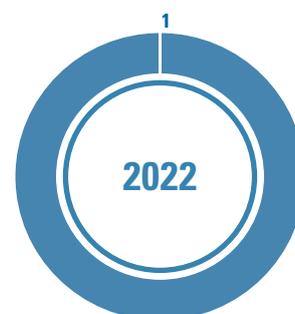
AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR-WÄHRUNGSRAUM 80–100%)¹

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Deutschland	100.00	100.0
2 Frankreich	0.00	0.00
3 Niederlande	0.00	0.00
4 Belgien	0.00	0.00
5 Rest Europa	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



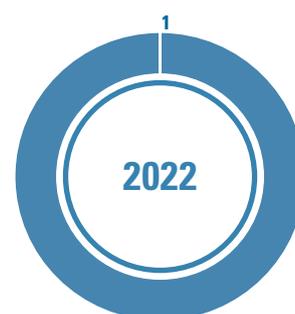
AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE¹

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Projektentwicklung	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Betreiberimmobilien ²	100.00	100.00
2 Kommerzielle Nutzungsarten ³	0.00	0.00
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



¹ Basierend auf Soll-Mieterträgen

² Senior Living als Fokus, andere Betreiber-Modelle (unter anderem Student Housing, Serviced Apartments, Hotels) als Beimischung zur Optimierung der Portfoliostruktur und Rendite (strategische Nutzung der doppelten Hybridisierung von Wohnimmobilien)

³ Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

In einer ersten Phase werden die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und die Niederlande im Fokus sein. Bei der Akquisition von Bestandsobjekten werden verschiedene Betreiber-Modelle berücksichtigt aufgrund der hybriden Wohnnutzungsstruktur, Diversifikation der Portfoliostruktur sowie der Optimierung der risikoadjustierten Rendite für die Investoren.

Aufgrund der demografischen Entwicklungen in Europa und der spezifischen Marktgegebenheiten im Fokus-Segment «Senior Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

NEUES OBJEKT

BITTERFELD, WALTHER-RATHENAU-STRASSE 68, SACHSEN-ANHALT



Die Liegenschaft befindet sich 35 km nördlich von Leipzig. Aus der ehemaligen Diesterwegschule entstand durch Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes im Jahr 2012 ein Pflegeheim für vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege mit 58 Plätzen (58 Einzelzimmer).

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Sachsen-Anhalt
Ort	Bitterfeld
Baujahr	1874
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	3.91%
Marktwert	EUR 7.45 Mio.





KENNZAHLEN

«SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer	Nummer	56 192 676	56 192 676
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	4 972	24 616
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	29 588	24 616
Inventarwert pro Anspruch	EUR	1 218.96	1 145.96
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 231.15	1 157.42
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 206.77	1 134.50
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	EUR Mio.	53.8	45.7
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	56.1	48.1
Nettovermögen (NAV)	EUR Mio.	36.1	28.2
Fremdfinanzierungsquote	%	34.73	40.85
Fremdkapitalquote	%	35.73	41.40
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	3.42	4.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.89	0.89
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	3.10/5.16	3.18/4.72
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	2.80–3.40	2.80–3.51
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	4.86–5.47	4.34–5.05
Renditeangaben			
Ausschüttung	EUR	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.37	14.59 ¹
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.94	7.68 ¹
Anlagerendite	%	6.37	14.59 ¹
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	58.39	46.55 ²
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	1.52	2.11 ³
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	2.52	3.60 ³
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	EUR Mio.	1.4	0.5
Mietzinseinnahmen	EUR Mio.	2.2	1.2
Mietausfallquote	%	1.12	0.49
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) ⁴	Jahre	13.43	14.26

¹ Nicht annualisiert: Kennzahl bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

² Beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

³ Kennzahl annualisiert. Beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe.

⁴ Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsgarantie mit der Curata Care Holding GmbH, erhöht sich der WAULT auf 22.05 Jahre.

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

«SPA LIVING+

EUROPE UNHEDGED»

VERMÖGENSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		2 303	2 304
Kurzfristige Forderungen		13	71
Aktive Rechnungsabgrenzungen		29	41
Umlaufvermögen		2 345	2 416
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	53 770	45 720
Anlagevermögen		53 770	45 720
Gesamtvermögen		56 115	48 136
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		202	406
Passive Rechnungsabgrenzungen		202	141
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	18 675	18 675
Latente Steuern		970	705
Fremdkapital		20 049	19 927
Nettovermögen		36 066	28 209
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		24 616	–
Veränderungen im Berichtsjahr		4 972	24 616
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		29 588	24 616
Kapitalwert je Anspruch in EUR		1 170.13	1 126.75
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in EUR		48.83	19.22
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in EUR		1 218.96	1 145.96
Ausschüttung in EUR		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in EUR		1 218.96	1 145.96
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		28 209	–
Zeichnungen		5 698	24 616
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		2 160	3 593
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		36 066	28 209

ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Soll-Mietertrag	4	2 185	1 240
Minderertrag Leerstand	4	–24	–6
Mietertrag netto		2 160	1 234
Instandhaltung		–46	–4
Unterhalt Immobilien		–46	–4
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		–0	–2
Versicherungen		–24	–9
Bewirtschaftungshonorare		–51	–33
Steuern und Abgaben		–105	–64
Übriger operativer Aufwand		–17	–
Operativer Aufwand		–197	–108
Operatives Ergebnis		1 916	1 122
Negativzinsen aus Bankguthaben		–1	–
Übrige Erträge	6	76	231
Vertriebskosten		–18	–105
Sonstige Erträge		57	126
Hypothekarzinsen	3	–167	–96
Sonstige Passivzinsen		–13	–6
Finanzierungsaufwand		–180	–102
Geschäftsführungshonorar	5	–335	–173
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	–66	–60
Entschädigung Stiftungsrat	5	–54	–29
Übriger Verwaltungsaufwand	5	–257	–411
Verwaltungsaufwand		–712	–673
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		364	–
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		364	–
Nettoertrag des Rechnungsjahres		1 445	473
Realisierter Währungserfolg		3	–2
Realisierter Erfolg		1 448	471
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		977	3 827
Veränderungen latente Steuern		–265	–705
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		712	3 122
Gesamterfolg der Berichtsperiode		2 160	3 593
in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		1 445	473
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		1 445	473
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–1 445	–473
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.2 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

Firma/Bezeichnung	Land	Ort	Beteiligung & Stimmrecht
SPA Living+ Holding AG	Schweiz	Olten	100.0%
RELIV Europe AG¹	Schweiz	Olten	100.0%
Luise Verwaltung GmbH¹	Deutschland	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG¹	Deutschland	Berlin	100.0%

¹ Indirekt gehalten

² Indirekt gehalten; Vollkonsolidierung aufgrund 100.0% wirtschaftlicher Berechtigung; 10.1% Beteiligung über ein Anlagevehikel, das zu 100.0% gehalten wird

1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN VON DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2022:

Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften überschreitet 50% des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Ziff. 2.2.2 Abs. 5 der Anlagerichtlinien. Diese Überschreitung liegt im Interesse der Anleger, da der Anlagegruppe sonst wirtschaftliche Nachteile erwachsen wären. Die OAK BV hat diese Überschreitung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch das Wachstum der Anlagegruppe innert nützlicher Frist abgebaut werden kann.

Die Liegenschaften in Berlin, Chemnitz und Eberswalde überschreiten 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Diese Anlagebeschränkung muss jedoch erst 5 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.

Die Belehnungsquote überschreitet einen Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke. Diese Anlagebeschränkung darf gemäss Art. 27 Abs. 6 ASV ausnahmsweise und vorübergehend überschritten werden. Nach Einschätzung des Stiftungsrates sind die entsprechenden Voraussetzungen vorliegend erfüllt. Namentlich ist die Ausnahme zum raschen Aufbau des Portfolios und zur Erreichung einer angemessenen Diversifikation im Interesse der Anleger. Die Belehnungsquote soll durch weitere Zukäufe innert angemessener Frist unter 1/3 reduziert werden.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in EUR 1000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.06.2021	–	–	–
Käufe	–	42 598	42 598
Folgeinvestitionen	–	–	–
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	3 122	3 122
Total per 31.12.2021	–	45 720	45 720
Käufe	–	7 069	7 069
Folgeinvestitionen	–	–	–
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	981	981
Total per 31.12.2022	–	53 770	53 770

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2022 in EUR 1000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)		
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Straße 68	29.12.2022	7 450
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		7 450
Total Käufe		7 450

3 HYPOTHEKARSCHULDEN INKL. ANDERER VERZINSLICHER DARLEHEN UND SCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.89%.

Fälligkeit der Hypothekarschulden und Darlehen

in EUR 1000	31.12.2022	31.12.2021
3–5 Jahre	18 675	18 675
Total Hypothekarschulden und Darlehen (nominal)	18 675	18 675

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.42 Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil >5%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2022 Anteil in %	31.12.2021 Anteil in %
AlexA Seniorendienste GmbH	Diverse	60.62	68.59
gemeinnützige ProCurand GmbH	Diverse	27.76	31.41
cum laude GmbH	Bitterfeld	11.63	–

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2022 Soll- Mietertrag in EUR 1000	31.12.2022 Anteil in %	31.12.2021 Soll- Mietertrag in EUR 1000	31.12.2021 Anteil in %
5–10 Jahre	113	4.62	113	5.23
> 10 Jahre	2 331	95.38	2 047	94.77
Total	2 444	100.00	2 160	100.00

5 VERWALTUNGSaufWAND

in EUR 1000	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Geschäftsführungshonorar	–335	–173
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–66	–60
Entschädigung Stiftungsrat	–54	–29
Übriger Verwaltungsaufwand	–257	–411
Total Verwaltungsaufwand	–712	–673

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Capital Bay Fund Management S.à r.l. von EUR 0.223 Mio. (EUR 0.112 Mio.) und die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von EUR 0.112 Mio. (EUR 0.061 Mio.).

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrats beinhaltet die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees, der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» und neu des Delegierten des Stiftungsrates. Die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees und des Delegierten des Stiftungsrates werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. Durch eine pauschale Reduktion der Management Fee der Swiss Prime Site Solutions AG werden die Zusatzkosten des Stiftungsrates überkompensiert. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2022 fanden 12 (10) Stiftungsratssitzungen, 4 (3) Sitzungen der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» sowie 5 (4) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2022 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2022 effektiv	2022 maximal	2021 effektiv	2021 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.65	1.00	0.63	1.00
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	n/a	3.00	n/a	3.00
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	0.40	2.00	1.10	2.00
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	2.00	n/a	2.00
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2.38	5.00	2.64	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	1.00	2.00	1.00	2.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	n/a	2.00	n/a	2.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.050	0.05	0.024	0.05

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Keine

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in EUR 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	46 320	45 720
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	18 675	18 675
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	18 675	18 675

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	1.12	0.49
Fremdfinanzierungsquote	34.73	40.85
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	58.39	46.55 ¹
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	1.52	2.11 ²
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	2.52	3.60 ²
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.37	14.59 ³
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.94	7.68 ³
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	6.37	14.59 ³
Volatilität ⁴	1.33	n/a
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.10/5.16	3.18/4.72
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.80–3.40	2.80–3.51
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4.86–5.47	4.34–5.05

¹ Beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

² Kennzahl annualisiert; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

³ Nicht annualisiert; Kennzahl bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

⁴ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2022 (Bilanzstichtag) und dem 6. April 2023 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zürich, 1. Januar 2023

Bewertungsbericht der Anlagegruppe SPA
Living+ Europe unhedged der Swiss Prime
Anlagestiftung per 31. Dezember 2022

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgt. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Bewertungsmethode

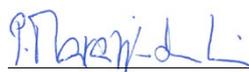
Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2022 wie folgt:

	Marktwert
6 Bestandsliegenschaften	EUR 53'770'000
6 Liegenschaften total	EUR 53'770'000

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 1. Januar 2023



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis¹	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000²	Mietausfälle in EUR 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in EUR 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)											
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	13 100	488	24	5.02	463
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Straße 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	7 450	-	-	-	-
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 800	687	-	-	687
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 990	113	-	-	113
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 800	565	-	-	565
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 630	331	-	-	331
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		30 928	21 309				53 770	2 185	24	1.12	2 160
Gesamttotal		30 928	21 309				53 770	2 185	24	1.12	2 160

¹ A = Alleineigentum indirekt gehalten

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

KENNZAHLEN «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer	Nummer	56 192 668	56 192 668
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	2 099	3 866
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	5 965	3 866
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 194.68	1 135.89
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 206.63	1 147.25
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 182.74	1 124.53
Vermögensrechnung			
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	7.2	4.4
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	7.1	4.4
Fremdkapitalquote	%	0.60	0.63
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.18	13.59 ¹
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.53	11.89 ¹
Anlagerendite	%	5.18	13.59 ¹
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	2.77	3.68 ²

¹ Kennzahl nicht annualisiert; bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

² Kennzahl annualisiert, inkl. Betriebsaufwand der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged»; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe.

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

«SPA LIVING+

EUROPE HEDGED»

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		231	193
Kurzfristige Forderungen		–	2
Umlaufvermögen		231	195
Beteiligung an SPA Living+ Europe unhedged	1	6 938	4 224
Anlagevermögen		6 938	4 224
Gesamtvermögen		7 169	4 419
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		13	–
Passive Rechnungsabgrenzungen		1	–
Finanzinstrumente	4	29	28
Fremdkapital		43	28
Nettovermögen		7 126	4 391
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		3 866	–
Veränderungen im Berichtsjahr		2 099	3 866
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		5 965	3 866
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 174.68	1 132.83
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		20.01	3.06
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 194.68	1 135.89
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 194.68	1 135.89
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		4 391	–
Zeichnungen		2 384	3 866
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		351	525
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		7 126	4 391

ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Ausgabekommission		25	38
Vertriebskosten		-14	-19
Sonstige Erträge		12	19
Management Fee Währungsabsicherung	2	-12	-5
Übriger Verwaltungsaufwand	2	-3	-3
Verwaltungsaufwand		-16	-8
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		124	-
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		124	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		119	11
Realisierter Währungserfolg		198	205
Realisierter Erfolg		317	216
Nicht realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		247	532
Nicht realisierter Währungserfolg		-213	-223
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		34	309
Gesamterfolg der Berichtsperiode		351	525

in EUR 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		119	11
Vortrag des Vorjahres		-	-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		119	11
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		-119	-11
Vortrag auf neue Rechnung		-	-







ANHANG

«SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

1 BETEILIGUNG AN «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Per 31.12.2022 wurden 5 727 Ansprüche an der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» unhedged gehalten, was einer Beteiligung in der Höhe von EUR 6.981 Mio. beziehungsweise umgerechnet CHF 6.938 Mio. entspricht.

2 VERWALTUNGSAUFWAND

Der Verwaltungsaufwand umfasst die vertraglich vereinbarte Mindestgebühr an die Zürcher Kantonalbank in der Höhe von CHF 10 000 pro Jahr für die Absicherung des Fremdwährungsexposures sowie den übrigen Verwaltungsaufwand.

3 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2022 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen ausbezahlt.

4 DERIVATE

In Übereinstimmung mit Art. 56a BVV 2, den Anlagerichtlinien und dem Prospekt der Anlagegruppe, werden Derivate ausschliesslich zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos eingesetzt. Per 31.12.2022 wurde ein Devisenterminkontrakt zum Verkauf von EUR 6.632 Mio. gegen CHF per 31.03.2023 zu einem Kurs von 0.986145 CHF/EUR mit einem Marktwert von CHF -28 979 gehalten. Die Absicherungsquote des EUR-Exposures per 31.12.2022 belief sich auf 95%.

5 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

7 KENNZAHLEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
Betriebsaufwandquote TER KGAST	2.77	3.68 ¹
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.18	13.59 ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.53	11.89 ²
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	5.18	13.59 ²
Volatilität ³	1.09	n/a

¹ Kennzahl annualisiert, inkl. Betriebsaufwand der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged»; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe.

² Nicht annualisiert: Kennzahl bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021.

³ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value.

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquote TER KGAST beinhaltet die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind, inklusive der betreffenden Aufwände des zugrundeliegenden Investments in die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» unhedged. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2022 (Bilanzstichtag) und dem 6. April 2023 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

JAHRESRECHNUNG

**STAMMVERMÖGEN
SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG**

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven		
Flüssige Mittel	89	63
Kurzfristige Forderungen	449	363
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11	–
Total Umlaufvermögen	549	426
Total Aktiven	549	426
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	55	237
Passive Rechnungsabgrenzungen	394	89
Total Fremdkapital	449	326
Widmungsvermögen	100	100
Total Eigenkapital	100	100
Total Passiven	549	426

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppen	450	727
Total Ertrag	450	727
Aufwand		
Organe	–175	–345
Anlegerversammlung, Anlässe	–37	–20
Aufsicht	–89	–41
Revisionsaufwand	–21	–10
Berichterstattung, Jahresbericht	–64	–38
Übriger Verwaltungsaufwand	–64	–273
Total Aufwand	–450	–727
Jahresgewinn	–	–

ANHANG UND TESTATE

ANHANG ALLGEMEIN

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGE UND ZWECK

Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde am 30. März 2015 gegründet. Bei der Swiss Prime Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V. m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Olten.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

1.2 ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert.

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Stiftungsrat und Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident und Delegierter	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vizepräsident	Chefökonom Raiffeisen Schweiz
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Rolf Maurer	Mitglied	Portfoliomanager Berner Kantonalbank
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

Anlagekommission «SPA Living+ Europe»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Dr. Luca Stäger	Externes Mitglied	CEO Tertianum

Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Vorsitzender	Immobilien und Finanzen
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung: Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

Prüfgesellschaft: KPMG AG, Zürich

Schätzungsexperten: Wüest Partner AG, Zürich; PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: Zürcher Kantonalbank, Zürich

Liegenschaftsverwaltung: Wincasa AG, Winterthur

1.3 PROSPEKTE

Die Prospekte der Anlagegruppen und allfällige Anpassungen desselben werden auf der Website www.swiss-prime-anlage-stiftung.ch publiziert.

2 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

2.1 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

2.2 VERGLEICHSAHLEN DER VORPERIODE

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in Klammern () angegeben.

2.3 BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Immobilien werden halbjährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

2.4 BEWERTUNG DER HYPOTHEKEN UND ANDERER VERZINSLICHER VERBINDLICHKEITEN

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum fortgeführten Marktwert bilanziert.

2.5 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern sind die Swiss Prime Anlagestiftung und deren Anlagegruppen in der Schweiz nicht steuerpflichtig. Die durch die Anlagestiftung gehaltenen Gesellschaften sind jedoch steuerpflichtig gemäss den massgebenden in- und ausländischen Steuergesetzen.

Die latenten Steuern werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zehn Jahren zugrunde gelegt.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 54 bis 56, 88 bis 89 und 99 bis 100), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 107) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 60 bis 65, 90 bis 93, 104 bis 105 und 109 bis 110), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Erich Meier
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2023



IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Grafik | Realisation | Ausführung

NeidhartSchön AG, Zürich

Übersetzung

Robert Palivoda, Genf

Bildmaterial

Severin Jakob Fotografie AG, Zürich

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 wird 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. Die Total Expense Ratio (TERISA 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 gleichbleibenden Voraussetzungen.

