

Swiss Prime Anlagestiftung
SPA Immobilien Schweiz
Prospekt der Anlagegruppe

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten,
dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Swiss Prime Anlagestiftung.

Version 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Informationen über die Anlagestiftung..... 3

2 Beschreibung gewisser für die Transaktion massgeblicher Vereinbarungen, Gremien und Parteien ... 3

3 Die Anlageklasse Immobilien 4

4 Anlagerichtlinien..... 5

5 Due Diligence Verfahren 6

6 Ansprüche 6

7 Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge..... 7

8 Nettoinventarwert 7

9 Gebühren, Kosten und Aufwendungen 8

10 Risikohinweise..... 9

11 Für die Anleger relevante Steuervorschriften..... 10

12 ISIN- und Valorenummern 10

13 Änderungen..... 10

14 Inkrafttreten..... 10

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf folgender Webseite publiziert:
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Emittent der Anlagegruppe ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank der Anlagegruppe ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur Anleger gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Dieser Prospekt, die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Swiss Prime Anlagestiftung. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

1 Informationen über die Anlagestiftung

Angaben zur Anlagestiftung

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 sowie Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und untersteht der Aufsicht des Bundes.

Die Swiss Prime Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Wertschriften und Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung stellen eine indirekte Anlage nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) vom 18. April 1984 dar.

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a) in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- b) juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

Angaben zum Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird.

Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen sowie deren freier Handel sind nicht zugelassen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung investiert in liquide Wertschriften, Hypotheken und/oder in Immobilien entsprechend dem Anlagefokus der jeweiligen Anlagegruppen, und zwar unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen des BVG und der zugehörigen Ausführungserlasse, d.h. namentlich der ASV.

Zession von Ansprüchen

Eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern ist in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Zessions-Reglements vom 1. Mai 2019 zulässig. Die Zession von Ansprüchen hat exklusiv über die Swiss Prime

Anlagestiftung zum letzten gerechneten Nettoinventarwert zu erfolgen. Die Zession von Ansprüchen bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung. Der Entscheid der Geschäftsführung ist endgültig.

2 Beschreibung gewisser für die Transaktion massgeblicher Vereinbarungen, Gremien und Parteien

Für die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betreffend die Anlagegruppe hat die Swiss Prime Anlagestiftung mit der Swiss Prime Site Solutions AG entsprechende Verträge abgeschlossen.

Stiftungsrat

- Jérôme Baumann, Präsident
- Martin Neff, Vizepräsident
- Urs Bracher, Mitglied
- Daniel Fässler, Mitglied
- Rolf Maurer, Mitglied
- Franz Rutzer, Mitglied

Geschäftsführende Gesellschaft

Für die Geschäftsführung ist die Swiss Prime Site Solutions AG (nachstehend die "**geschäftsführende Gesellschaft**") verantwortlich. Die geschäftsführende Gesellschaft ist nicht von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt. Sie verfügt über eine Zulassung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV zur Verwaltung von Vermögen von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Die Swiss Prime Site Solutions AG ist unter anderem auf Immobilienportfoliomanagement spezialisiert. Sie verfügt über ein einbezahltes Aktienkapital von CHF 100'000.

Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm und der Anlagekommission Immobilien Schweiz (vgl. dazu untenstehenden Abschnitt "Die Anlagekommission Immobilien Schweiz") regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Einzelheiten regelt ein zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und Swiss Prime Site Solutions AG abgeschlossener Geschäftsführungsvertrag. Insbesondere ist die geschäftsführende Gesellschaft für die Nettoinventarwertberechnung und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich. Zudem ist sie für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen zuständig.

Vermögensverwaltung

Betreffend die einzelnen Anlagegruppen wird die Vermögensverwaltung grundsätzlich durch die geschäftsführende Gesellschaft ausgeübt. Zu diesem Zwecke wurde zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und dem Vermögensverwalter Swiss Prime Site Solutions AG (nachstehend der "**Vermögensverwalter**") – nebst dem Geschäftsführungsvertrag – auch ein Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen. Der Vermögensverwalter ist verantwortlich für das Treffen der Anlageentscheide (vorbehalten ist die Genehmigung der Anlageentscheide durch den Stiftungsrat), die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen. Er kann Vorschläge zur

Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Betreffend einzelne Anlagegruppen kann die geschäftsführende Gesellschaft die Vermögensverwaltung auch an qualifizierte Dritte delegieren, welche über den zur Ausübung dieser Tätigkeit erforderlichen regulatorischen Status verfügen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Anlagegruppe ist keine derartige Delegation geplant.

Delegation von Teilaufgaben

Die geschäftsführende Gesellschaft kann Teilaufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die geschäftsführende Gesellschaft die Verantwortung trägt.

Die Anlagekommission Immobilien Schweiz

Die Anlagekommission Immobilien Schweiz wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Sie überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagepolitik und übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement ("OGR") aus. Die Anlagekommission kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Immobilienbewirtschaftung

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat der Swiss Prime Site Solutions AG auch verschiedene Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und der Immobilienbewirtschaftung delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt können an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort delegiert werden.

Schätzungsexperten

Die Swiss Prime Anlagestiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Bei Geschäften mit Nahestehenden wird ein zweiter unabhängiger Schätzungsexperte beigezogen (Second Opinion). Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Swiss Prime Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Wüest Partner AG, Zürich;
- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

Depotstelle

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Es können vom Stiftungsrat auch andere Depotstellen bestimmt werden.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, die KPMG AG, prüft, ob die geschäftsführende Gesellschaft die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten einhält. Sie plausibilisiert zudem, den Wert einer Sacheinlage gemäss nachstehender Ziffer 6 "Sacheinlagen".

Anleger

Die Namen der Anleger werden vertraulich behandelt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht.

3 Die Anlageklasse Immobilien

Die Anlageklasse Immobilien umfasst i.d.R. Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Immobilienentwicklung;
- Bauland und Abbruchobjekte;
- Spezialbauten (wie z.B. Logistikzentren, Rechenzentren, Freizeitanlagen, etc.).

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich i.d.R. durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

Die Kapitalanlage in Immobilien kann sowohl direkt (Investor wird Eigentümer der Immobilien) als auch indirekt über Immobiliengefässe (Immobilienfonds, Immobilienanlagegruppen, Beteiligungen an Immobilieninvestmentgesellschaften oder Immobiliengesellschaften) getätigt werden.

Der Vorteil der direkten Anlage besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem steht jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die optimale Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten beim Erwerb/bei der Veräusserung der Immobilien gegenüber.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und allenfalls Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

Eine Anlage in Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Insbesondere folgende Vorteile können wesentlich zu einer positiven Rendite- und Wertentwicklung beitragen:

- grosse geografische Diversifikation;
- Verbesserung der Risikomischung;
- Vermeidung von Klumpenrisiken;
- attraktives Preis- / Leistungsverhältnis;
- aktive Vermietungspolitik;
- selektive Akquisitionspolitik.

4 Anlagerichtlinien

Anlageuniversum

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ("**SPA Immobilien Schweiz**") investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

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

Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldmarktanlagen anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

Anlagestrategie

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

Anlagerestriktionen

Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portfeuille, welches sowohl Wohnimmobilien als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung umfasst und marktabhängig entweder Wohnimmobilien oder Immobilien mit kommerzieller Nutzung leicht über oder untergewichtet.

- Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Leben & Wohnen im Alter oder studentisches Wohnen) müssen mindestens 30% des Gesamtvermögens ausmachen.
- Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung (Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe, Freizeitanlagen und Hotels) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 60% des Gesamtvermögens erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:
 - Büro: max. 30% des Gesamtvermögens;
 - Verkauf: max. 25% des Gesamtvermögens;
 - Gewerbe, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Bio-/Hightech-Gebäude, zusammen: max. 20% des Gesamtvermögens;
 - Hotels und Gastronomie: max. 20% des Gesamtvermögens.
- Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der

Erwerb und die Erteilung dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

- Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt. Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.
- Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.
- Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.
- Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
- Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von 5 Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

- Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.
- Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

5 Due Diligence Verfahren

Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft. Die Due Diligence kann an externe Spezialisten delegiert werden.

Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

6 Ansprüche

Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die geschäftsführende Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. I.d.R. erfolgt sie tranchenweise, wobei die geschäftsführende Gesellschaft über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien erfolgen.

Zeichnungsmitteilung

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die geschäftsführende Gesellschaft publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungstag ungeprüft ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einem von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Zuschlag (Ausgabekommission gemäss Ziffer 9). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebührenreglement.

Rückgabe von Ansprüchen

Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende hin möglich.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die geschäftsführende Gesellschaft nach Rücksprache mit dem Vermögensverwalter Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen.

Rückgabemitteilung

Die Rückgabemitteilung von Ansprüchen muss schriftlich bis spätestens um 16:30 des jeweiligen Bankarbeitstages bei der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung eintreffen (Auftragstag). Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Abschlags (Rücknahmekommission gemäss Ziffer 9). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebührenreglement.

Settlement / Valuta

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Der Rücknahmepreis wird jeweils am Monatsende auf der Homepage der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert. Valutadatum ist zwei Bankarbeitstage nach Monatsende.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der

Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der geschäftsführenden Gesellschaft Ansprüche an einer Anlagegruppe unter den Anlegern zediert (d.h. von einem Anleger an einen anderen Anleger übertragen) werden.

Sacheinlagen

Die geschäftsführende Gesellschaft kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt, d.h. ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages.

Der Vermögensverwalter erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und aus dem sich der Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich ergeben.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.

Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

7 Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

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

8 Nettoinventarwert

Das Nettoinventarvermögen einer Anlagegruppe besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Bei Immobilien-Anlagegruppen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens halbjährlich berechnet. Bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen wird der Nettoinventarwert ebenfalls neu berechnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie jährlich über den Gesamtbestand nach der Discounted Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den Experten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

9 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

■ Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird jeweils eine Ausgabe- bzw. eine Rücknahmekommission von max. 1% (Spread) verrechnet, welche der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. Zudem können Vertriebsgebühren in unten genannter Höhe an Vertriebsträger ausgerichtet werden.

■ Vertriebsgebühren

Die Kosten des Vertriebs betragen max. 0.5% auf zugeleiteten Ansprüchen.

■ Management Fee

Die Management Fee wird quartalsweise ausgerichtet und auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe per 1. des jeweiligen Quartals erhoben. Diese beträgt:

- per 01.01.2020: 0.32%;
- bei einem Gesamtvermögen von über CHF 2.75 Milliarden: 0.31%;
- bei einem Gesamtvermögen von über CHF 3.25 Milliarden: 0.30%.

Die Management Fee entschädigt die Swiss Prime Site Solutions AG für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr). Diese Gebühr deckt die Managementdienstleistungen (Geschäftsführung, Administration, IT, etc.) sowie die Vermögensverwaltung. Zusätzlich werden der Anlagegruppe nach dem Verursacherprinzip folgende Kosten belastet: jährlich wiederkehrende Schätzungskosten, ordentliche Revisionskosten der Anlagegruppe, Marketingkosten, sowie weitere Aufwendungen der Swiss Prime Anlagestiftung (z.B. Beratungs- und Anwaltskosten, Honorare der Stiftungsräte und externer Dienstleister). Administrative Aufgaben können in zulässigem Umfang an Dritte delegiert werden. Gemäss Vermögensverwaltungsvertrag zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und dem Vermögensverwalter wird eine doppelte Honorierung gleicher Leistungen ausgeschlossen, falls der Vermögensverwalter bei der Anlage von Stiftungsvermögen von ihm selbst verwaltete kollektive Kapitalanlagen einsetzt.

■ Kauf- und Verkaufskommission

Beim Kauf- und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belastet die Swiss Prime Site Solutions AG der Anlagegruppe für die Entschädigung ihrer eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission. Diese beträgt:

- bis CHF 50 Mio. 1.25%;
- von CHF 50 Mio. bis 100 Mio. 0.90%;
- ab CHF 100 Mio. 0.40%.

■ Baukommission

Als Entschädigung für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovierungen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erhält die Swiss Prime Site Solutions AG für ihre Dienstleistungen eine Entschädigung von max. 1.5% p.a. der jeweiligen Gesamtbaukosten netto.

■ Liegenschaften-/Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 5.00% der jährlichen IST-Mietzinseinnahmen. Verrechnet werden die effektiven Aufwendungen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die Swiss Prime Site Solutions AG.

■ Depotbank

Es werden Depotbankgebühren von max. 0.03% des monatlichen Nettoinventarwerts zu Beginn jedes Monats erhoben.

Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe;
- Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern und weitere Steuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, etc.);
- marktkonforme Kommissionen für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentliche Revision;
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie deren Hilfspersonen;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technische Berater;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnung und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten);
- externe Drittkosten im Zusammenhang mit abgebrochenen Transaktionen;
- externe Drittkosten im Zusammenhang mit Due Diligence Abklärungen;
- Kosten für allfällig nötig werdende ausserordentliche Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Weiter werden die weiteren Aufwendungen aus dem Betrieb der Swiss Prime Anlagestiftung (z.B.

Transaktionskosten, Honorare der Stiftungsräte) nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Anlagegruppen belastet.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe – nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen – Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

Erwirbt der Vermögensverwalter Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

10 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Die vorliegende Anlagegruppe fällt voraussichtlich in die Risikoklasse "Core" (geringes Risiko) bis "Value Added" (mittleres Risiko).

Investoren sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Investoren getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

■ Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

■ Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen deshalb bis zu zwei Jahre

aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

■ Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

■ Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragsituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

■ Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mierechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt i.d.R. direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen gewisse Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

■ Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können

Die Anlagegruppe kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber, kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen.

■ Risiken, die sich aufgrund von Interessenkonflikten ergeben können

Die Swiss Prime Site Solutions AG kann im Zusammenhang mit der Swiss Prime Anlagestiftung verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie betreffend die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz sowohl als geschäftsführende Gesellschaft als auch als Vermögensverwalter für die Anlagegruppe tätig. Zudem ist die

Swiss Prime Site Solutions AG (sowie die Swiss Prime Site AG bzw. die SPS-Gruppe, inkl. deren kollektiver Kapitalanlagen) ebenfalls in der Immobilienbranche tätig. Aufgrund dieser Konstellation können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Swiss Prime Anlagestiftung sowie die Swiss Prime Site Solutions AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern.

■ **Umweltrisiken**

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

■ **Bewertungsrisiken**

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielendem Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

■ **Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekenzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

■ **Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können**

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatil als direkte Immobilienanlagen und weisen eine höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten auf.

■ **Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagerichtlinien ergeben können**

Aus Sicht der Swiss Prime Anlagestiftung ist nicht ausgeschlossen, dass ein Vermögensverwalter der Anlagegruppen de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppen widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagerichtlinien können für die Swiss Prime Anlagestiftung regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die

Swiss Prime Anlagestiftung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

11 Für die Anleger relevante Steuervorschriften

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (analog Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)). Hingegen unterliegt die Anlagestiftung den Objektsteuern, Liegenschaftsteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern).

Die Ertragsausschüttung der Swiss Prime Anlagestiftung unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

12 ISIN- und Valorenummern

ISIN: CH0263627355 / Valorenummer: 26362735

13 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

14 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Swiss Prime Anlagestiftung per 1. Januar 2020 in Kraft und ersetzt die Version vom 29. August 2019.