

REPORTING

4. QUARTAL 2018

ANLAGE-
GRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ

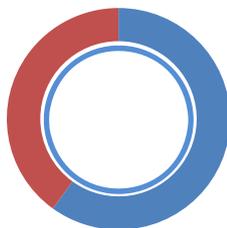
ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von ca. 60% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

STRATEGISCHE ZIELALLOKATION

Nach Nutzungsart

■ Wohnen	60%
■ Kommerziell genutzte Liegenschaften	40%



Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

ANLAGEZIELRENDITE

Die langfristige Anlagezielrendite der Immobilienanlagegruppe soll bei 3.0% bis 4.0% p.a. liegen. Die Fremdfinanzierungsquote wird maximal 33.33% betragen.

INFORMATIONEN ANLAGEGRUPPE

Name	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mindestens 30% Wohnen
Benchmark	KGAST Immo-Index
Investment Manager	Swiss Prime Site Solutions AG
Revisionsstelle	KPMG AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank (ZKB)
Schätzungsexperten	Jones Lang LaSalle AG Ernst & Young
Aufsichtsbehörde	OAK BV, Bern
Geschäftsjahr	01.01.– 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben und Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Monat mit Vorankündigung von 3 Monaten
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.80% ¹
Ertragsverwendung	Thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Management Fee	0.33% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- resp. Rücknahmekommission von je 0.80% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient zur Deckung der Vertriebskosten und Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	Angaben in	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018 ²
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	494.0	1 083.0	1 434.7	1 630.1
Anzahl Liegenschaften		19	35	42	52
davon Projekte		–	5	6	6
Gesamtvermögen	CHF Mio.	564.5	1 088.1	1 442.8	1 635.1
Inventarwert (NAV)	CHF	1 004.50	1 037.44	1 070.94	1 106.51
Ausgabepreis	CHF	1 008.52	1 045.74	1 079.51	1 115.36
Rücknahmepreis	CHF	1 000.48	1 029.14	1 062.37	1 097.66
Leerstandsquote	%	8.75	6.99	5.93	4.57
Fremdfinanzierungsquote	%	0.49	3.55	24.13	16.72
Fremdkapitalquote (jährlich)	%	2.14	4.66	26.79	20.23
TER _{ISA} (GAV) (jährlich)	%	0.63	0.61	0.60	– ³
TER _{ISA} (NAV) (jährlich)	%	0.64	0.78	0.70	– ³
Anlagerendite	%	–	3.74 ¹	3.23	3.32

¹ Berechnung für 460 Tage

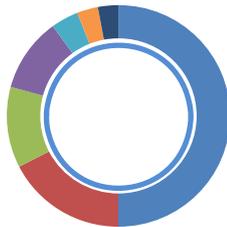
² alle Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht wird anfangs April 2019 publiziert

³ diese Kennzahl wird im April mit der Publikation des Jahresberichts veröffentlicht, per 01.04.2018 wurden die Gebühren für die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung von 0.40% auf 0.33% des Gesamtvermögens reduziert

ALLOKATION NACH NUTZUNGSART (31.12.2018)

Soll-Mieterträge

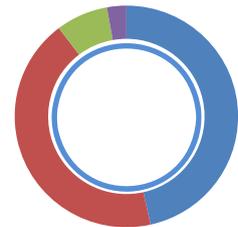
Wohnen	50.03%
Büro	17.38%
Verkauf	11.80%
Übrige kommerzielle Nutzung	10.79%
Kino und Gastronomie	3.99%
Parking	3.05%
Lager	2.96%



ALLOKATION NACH NUTZUNGSART (31.12.2018)

Verkehrswerte

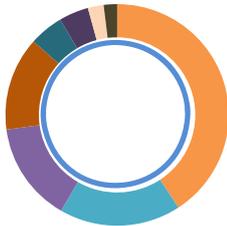
Kommerziell genutzte Liegenschaften	46.53%
Wohnbauten	43.15%
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.53%
Gemischte Bauten	2.79%



GEOGRAFISCHE ALLOKATION (31.12.2018)

Verkehrswerte

Zürich	40.74%
Südschweiz ¹	17.62%
Genfersee	14.52%
Nordwestschweiz	13.65%
Ostschweiz	4.96%
Zentralschweiz	4.30%
Bern	2.28%
Westschweiz	1.93%



KONTAKT

Marcel Hug, Geschäftsführer
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch
 Telefon +41 58 317 17 90

¹Tessin und Wallis

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend «SPA») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien 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 Anlagenrichtlinien 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 domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TER_{ISA} GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.