



**Swiss Prime Anlagestiftung**

**Bericht über das 2. Quartal 2019**

## INFORMATIONEN ANLAGEGRUPPE

Name	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Geschäftsführung & Vermögensverwaltung	Swiss Prime Site Solutions
Revisionsstelle	KPMG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperten	Jones Lang LaSalle Ernst & Young
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Geschäftsjahr	01.01.– 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Monat mit Vorankündigung von 6 Monaten
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.80% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr	0.33% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

## PORTFOLIOKENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 200.1
Anzahl Liegenschaften		35	42	52	76
davon Projekte		5	6	6	5
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 206.3
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 124.65
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 133.65
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 115.65
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	5.09
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	29.69
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	31.90
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	–
Anlagerendite	%	3.74 <sup>1</sup>	3.23	3.32	1.64 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Berechnung für 460 Tage

<sup>2</sup> Berechnung year-to-date 2019

## DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

### Erläuterungen zum 2. Quartal 2019

Allgemeines	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das erste Halbjahr 2019 schliesst mit einer sehr erfreulichen Anlagerendite von 1.64% (3.28% auf annualisierter Basis) ab.</li><li>• Die zugekauften 24 Liegenschaften wiesen ein Volumen von CHF 533 Mio. auf und ergänzen das Portfolio ideal.</li><li>• Mit diesen Transaktionen stieg der Immobilienbestand von CHF 1.63 Mia. (31.12.2018) auf CHF 2.2 Mia. per 30.6.2019.</li><li>• Aufgrund der fokussierten quantitativen und qualitativen Wachstumsstrategie konnte der Umbau im «Leuenhof» Zürich und der damit verbundene Mietausfall von rund CHF 3.9 Mio. (über 13% des Netto-Mietertrags per Juni 2019) kompensiert werden.</li><li>• Die 4. Emission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurde im April mit einem Emissionsvolumen von CHF 180 Mio. erfolgreich abgeschlossen.</li><li>• An der 3. ordentlichen Anlegerversammlung vom 2. Mai 2019 wurden alle Anträge genehmigt und die sechs Stiftungsräte für ein weiteres Amtsjahr bestätigt.</li><li>• Das Portfolio wird neu im Interesse einer zeitnahen Beurteilung (Ausgabe- und Rücknahmepreis) zugunsten der Anleger jeweils halbjährlich bewertet.</li></ul>
Finanzen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Netto-Mietertrag wuchs per 2. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahr von CHF 26.2 Mio. auf CHF 28.6 Mio. an.</li><li>• Der Netto-Ertrag für die ersten sechs Monate 2019 stieg auf CHF 20.0 Mio. (2018: CHF 15.8 Mio.).</li><li>• Die nicht realisierten Kapitalgewinne erhöhten sich in der gleichen Periode von CHF 1.2 Mio. auf CHF 4.3 Mio.</li><li>• Der Gesamterfolg des ersten Halbjahrs 2019 beläuft sich entsprechend auf CHF 24.2 Mio. (2018: CHF 17.0 Mio.).</li></ul>
Portfolio Management	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Entwicklungsprojekt in Ascona wurde per Juni 2019 ins Portfolio überführt. Die Vermietung des Objekts läuft plangemäss und die ersten Wohnungen werden im 3. Quartal 2019 bezogen.</li><li>• Die Leerstandsquote konnte im Vergleich zum 1. Quartal 2019 von 5.20% auf 5.09% reduziert werden. Dies ist u.a. auf eine weitere Vermietung von ca. 3'500m<sup>2</sup> an die Schaerer AG in Zuchwil zurückzuführen.</li><li>• Das Portfolio wurde per Stichtag 2. Quartal 2019 neu bewertet, was zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von rund CHF 6.8 Mio. (ca. 0.31% vom Bestand) führt. Nach Abzug der latenten Steuern von CHF 2.7 Mio. beträgt der positive Nettoeffekt CHF 4.1 Mio.</li></ul>
Acquisitions & Sales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im zweiten Quartal 2019 konnten gesamthaft 13 Transaktionen im Umfang von rund CHF 298 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Mehr Details dazu finden Sie unter «Im Fokus».</li></ul>
Development & Construction	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im April erfolgte in Martigny der Baustart des Wohn- und Geschäftshauses mit integriertem Wohn- und Pflegezentrum der Tertianum Gruppe. Der Abschluss der Arbeiten ist für den Frühling 2021 vorgesehen.</li><li>• Die beiden Bauprojekte in Liestal sind auf Kurs. Ende August wird der «Rebgarten» an die Betreiberin Tertianum übergeben. Zum gleichen Zeitpunkt wird der Rohbau des Projekts «Neugstadig» ebenfalls erstellt sein.</li><li>• Im «Leuenhof» Zürich sind 40% der Arbeiten abgeschlossen. Der Mietbeginn für den Ankermieter Pictet Group wird im Juli 2020 sein.</li></ul>

## Im Fokus

Per 1. April 2019 erfolgte die Eigentumsübertragung des Wohngebäudes in Dinhard ZH, unweit von Winterthur. Die Netto-Sollmiete beträgt CHF 0.54 Mio. pro Jahr, der Marktwert per 30.06.2019 liegt bei CHF 15.1 Mio.

Im Juni 2019 erfolgte zudem die Eigentumsübertragung sowie der Übergang von Nutzen und Schäden für insgesamt zwölf weitere Liegenschaften.

Sechs Objekte sind in der Stadt Zürich (zwei Wohnhäuser, drei gemischte Immobilien und eine kommerziell genutzte Liegenschaft), ein Wohnhaus in Wädenswil ZH, zwei Fachmärkte in Volketswil ZH und Dübendorf ZH und eine gemischte Liegenschaft mit Supermarkt in Affoltern am Albis ZH. Dazu kommen noch zwei kommerziell genutzte Liegenschaften in Niederurnen GL und Rapperswil SG.



Hardaustasse, 8003 Zürich ZH

Rund 64% des Mietertrages stammen aus dem Bereich Retail (insbesondere Food, Inneneinrichtung, Sport sowie Unterhaltungselektronik), 18% Wohnen sowie die restlichen 18% aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen (Büro, Lager, Parking). Die bestehenden Mietverträge haben unterschiedliche Laufzeiten sowie Verlängerungsoptionen.

Die Liegenschaften wurden per 30.06.2019 mit einem Gesamtwert von rund CHF 283.3 Mio. bewertet. Die Bruttorendite beträgt ca. 3.9%. Der Leerstand liegt unter 5%. Während alle Objekte marktgerechte Renditen generieren, weisen mehrere Liegenschaften beträchtliche Ausnützungsreserven aus. Darunter beispielsweise eine Liegenschaft in Zürich-Seebach oder die Liegenschaft in Rapperswil. Das erwähnte materielle Entwicklungspotenzial wird mittel- bis langfristig realisiert.



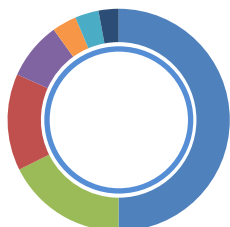
Untere Bahnhofstrasse, 8640 Rapperswil-Jona SG

# PORTFOLIO ALLOKATION

## Nach Nutzungsart

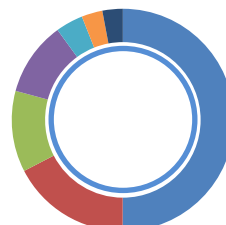
**Soll-Mietzinserträge**  
30.06.2019

Wohnen	50.02%
Verkauf	17.61%
Büro	14.06%
Übrige kommerzielle Nutzung	8.38%
Parking	3.57%
Kino und Gastronomie	3.45%
Lager	2.91%



31.12.2018

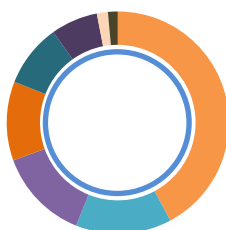
Wohnen	50.04%
Büro	17.37%
Verkauf	11.80%
Übrige kommerzielle Nutzung	10.79%
Kino und Gastronomie	3.99%
Parking	3.05%
Lager	2.96%



## Nach Regionen

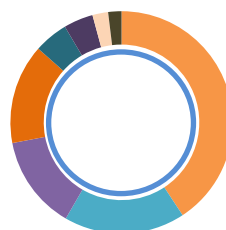
**Verkehrswerte**  
30.06.2019

Zürich	42.16%
Südschweiz	13.97%
Nordwestschweiz	13.36%
Genfersee	11.49%
Ostschweiz	9.16%
Innerschweiz	6.83%
Bern	1.61%
Westschweiz	1.42%



31.12.2018

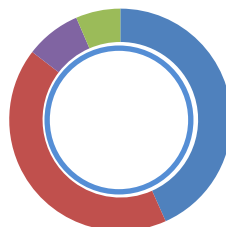
Zürich	40.74%
Südschweiz	17.62%
Nordwestschweiz	13.65%
Genfersee	14.52%
Ostschweiz	4.96%
Innerschweiz	4.30%
Bern	2.28%
Westschweiz	1.93%



## Nach Nutzungsart

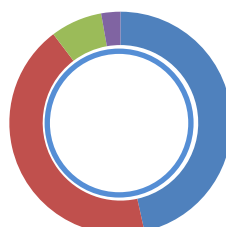
**Verkehrswerte**  
30.06.2019

Kommerziell genutzte Liegenschaften	43.31%
Wohnen	42.13%
Gemischte Bauten	8.07%
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6.49%



31.12.2018

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



## OBJEKTINVENTAR

Ort, Adresse	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstückfläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF Mio. <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1'716	2'865	1954-1956	01.02.16	4.03	0.12
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2'506	2'911	2017-2019	06.06.17	16.57	0.06
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4'276	5'313	2010	01.01.19	20.14	0.43
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.18	4.25	0.07
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.18	2.41	0.05
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.18	3.00	0.05
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.18	2.33	0.05
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.18	2.39	0.05
Bern, Zeltgrasse 21	437	569	1951	01.11.18	2.26	0.05
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.18	1.40	0.03
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14'461	19'182	2011-2014	01.01.19	78.45	1.49
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3'532	4'778	1987	01.01.19	10.14	0.24
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2'126	3'015	2018	01.04.19	15.13	0.14
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4'232	3'064	1993	01.01.19	21.76	0.49
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6'256	5'132	1986	01.11.18	63.43	0.97
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.18	2.40	0.04
Manno, Via Norello 17a	2'651	2'922	2008	01.10.17	10.74	0.21
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1'285	1961	01.11.18	2.36	0.05
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2'509	1'505	2016	01.03.18	27.87	0.55
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15	3.02	0.06
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16	3.33	0.07
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16	4.20	0.07
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15	3.65	0.07
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15	1.84	0.04
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1'740	3'530	2010	15.11.15	6.18	0.14
Trimbach, Baslerstrasse 81	1'174	918	1960	01.12.15	5.89	0.13
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1'762	3'664	2010	15.02.19	9.52	0.21
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.19	3.28	0.01
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1'944	3'874	1972	01.01.19	10.47	0.21
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.16	1.57	0.03
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1'624	2'879	1959	01.01.19	7.28	0.16
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1'535	1'945	1988	01.01.19	7.73	0.15
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1'361	1931	01.06.19	6.76	0.01
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2'170	968	1910	01.06.19	20.60	0.05
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14'286	7'248	2012-2015	01.12.15	177.15	2.63
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>	<b>79'015</b>	<b>85'237</b>			<b>563.52</b>	<b>9.17</b>

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag ist pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstückfläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF Mio. <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9'863	7'115	2014-2016	01.12.15	40.82	0.91
Court, Rue du Temple 1, 3	1'247	2'798	1987	26.02.16	2.59	0.13
Couvet, Rue du Parc 19	867	1'497	1987	24.02.16	3.39	0.16
Crans-Montana, Route des Cheminots	16'786	32'064	1930-2009	05.07.17	175.16	4.04
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1'959	1979	25.02.16	2.89	0.09
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1'255	1999	01.03.16	1.57	0.04
Glion, Route de Glion 111	11'455	10'978	1880-1991	05.07.17	92.74	2.22
Heimenschwand, Schibistei 4	2'153	2'635	2008	01.09.16	10.05	0.26
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1'923	1'500	1987	01.03.16	3.44	0.27
Saxon, Route de Léman 29a	5'172	5'584	2015	01.03.16	27.28	0.68
Winterthur, Wüflingerstrasse 193	653	1'251	1950/2005	12.11.15	3.52	0.08
<b>Total Wohnbauten Betreiber</b>	<b>50'848</b>	<b>68'636</b>			<b>363.45</b>	<b>8.91</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Basel, Horburgstrasse 105	2'511	919	1964	05.08.16	7.20	0.29
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7'009	5'270	2010	01.06.19	30.36	0.10
Genève, Place Cornavin 10	2'778	381	1958	01.10.15	29.50	0.55
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11'005	11'462	1991	01.10.15	71.75	1.59
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2'543	4'302	1998	01.06.19	13.75	0.05
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5'444	2'386	1960/1971	01.06.19	30.08	0.10
Schleitheim, Breitestrasse 34	1'512	2'429	1991	15.11.15	3.16	0.11
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2'315	1'225	1772	06.08.15	18.23	0.31
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16	3.03	0.08
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4'175	1'131	1920	01.10.15	27.70	0.64
Volketswil, Industriestrasse 20	21'975	35'414	2001	01.06.19	72.55	0.26
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5'216	1'791	1969/2014	01.01.19	23.74	0.63
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	86'871	202'620	1943	01.12.15	113.38	3.44
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10'870	3'570	1914-1915	26.07.16	489.36	1.36
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3'626	1'638	1965	01.06.19	19.00	0.04
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>168'458</b>	<b>274'892</b>			<b>952.78</b>	<b>9.55</b>
<b>Gemischte Bauten</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8'839	4'942	2016	01.06.19	51.25	0.16
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2'267	2'389	1988	01.01.19	12.15	0.28
Genève, Quai du Seujet 30	2'748	390	1984	01.10.15	13.82	0.46
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.15	5.64	0.11
Liestal, Gestadeckplatz 6	1'598	409	1938	01.12.17	6.49	0.16
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5'682	2'029	1988	01.05.16	19.52	0.44
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8'423	10'403	2008	01.01.19	33.12	0.74
Zürich, Nansenstrasse 21	2'476	1'009	1928	01.06.19	18.12	0.05
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.19	9.08	0.02
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1'004	557	1893	01.06.19	8.44	0.02
<b>Total gemischte Bauten</b>	<b>34'760</b>	<b>23'102</b>			<b>177.63</b>	<b>2.43</b>

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag ist pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstückfläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF Mio. <sup>1</sup>
<b>Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>						
Liestal, «Rebgarten»	0	4'568	2016-2019	01.04.16	60.18	0.00
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5'582	2018-2020	01.12.17	20.17	0.00
Martigny, Rue du Léman 24	0	6'838	2018-2020	29.11.17	23.18	0.00
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	0	27'713		04.12.15	8.98	0.00
Thônex, Route de Jussy	159	14'333		04.12.15	30.24	0.01
<b>Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>	<b>159</b>	<b>59'034</b>			<b>142.75</b>	<b>0.01</b>
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>333'241</b>	<b>510'901</b>			<b>2'200.14</b>	<b>30.08</b>

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag ist pro rata ausgewiesen



# ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

## Anlageuniversum

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ("SPA Immobilien Schweiz") investiert in der gesamten Schweiz. Neben Wohnliegenschaften stehen ebenfalls Immobilien mit anderen Nutzungen wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels im Fokus. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Da die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft sowie das Wertsteigerungspotenzial davon abhängen, wird der Lage und der Qualität der Immobilien grosse Wichtigkeit beigemessen.

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

## Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag zu erzielen. Dies wird mittels langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategien erreicht. Ein weiteres wichtiges Ziel, ist die Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilien-Entwicklungsprojekte.

## 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 Wertsteigerungspotenzial;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

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

# IHR KONTAKT BEI DER SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



**Marcel Hug**  
Geschäftsführer  
Swiss Prime Anlagestiftung  
Telefon: +41 58 317 17 90  
[marcel.hug@sps.swiss](mailto:marcel.hug@sps.swiss)



## Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung  
Frohburgstrasse 1  
4601 Olten  
Phone: +41 58 317 17 90



## Zurich Office

Swiss Prime Anlagestiftung  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zürich  
Phone: +41 58 317 17 90

## Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.