



Swiss Prime Anlagestiftung

Bericht über das 4. 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% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
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

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

	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019 ²
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6
Anzahl Liegenschaften		35	42	52	78
davon Projekte		5	6	6	6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	-
Anlagerendite	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51

¹ Berechnung für 460 Tage

² die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird anfangs März 2020 publiziert

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

Erläuterungen zum 4. Quartal 2019

Allgemeines	<ul style="list-style-type: none">• Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz schliesst das Berichtsjahr 2019 mit erfreulichen Resultaten ab.• Die Anlagerendite stieg im aktuellen Geschäftsjahr auf 3.51% (Vorjahr 3.32%). Darin enthalten ist ein Einmaleffekt (CHF 2.6 Mio.) aus der Steuersatzsenkung im Kanton Waadt.• Die erfolgreichen Käufe von Portfolien und das gute Immobilienmanagement führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienbestandes von CHF 1'630.1 Mio. per 31.12.2018 auf 2'265.6 Mio. per 31.12.2019.• Inklusive der im November abgeschlossenen fünften Emission im Umfang von rund CHF 74 Mio. wurden 2019 gesamthaft CHF 254 Mio. Eigenmittel aufgenommen.• Die Anzahl der investierenden Vorsorgeeinrichtungen erhöhte sich von rund 250 auf 280.
Portfolio Management	<ul style="list-style-type: none">• Das Entwicklungsprojekt «Rebgarten» in Liestal wurde per Oktober 2019 termingerecht an die Betreiberin Tertianum-Gruppe übergeben. Dieses Vorzeigeprojekt im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter bietet an zentraler Lage einen zukunftsreichen Mix aus Alterswohnungen und Pflegezimmern. Dies spiegelt sich auch in den aktuellen Belegungszahlen und der sehr positiven Resonanz wider.• Das wichtigste Umbauprojekt ist der «Leuenhof» in Zürich. Hier bestätigt sich der Übergabetermin an den Ankermieter (Pictet Group). Damit wird der Mietzins ertrag für die rund 8'000m² Büroflächen ab Juli 2020 realisiert werden können.
Acquisitions & Sales	<ul style="list-style-type: none">• Ein 2017 unterzeichneter bedingter Kaufvertrag für den Landerwerb eines Entwicklungsprojekts in Visp erlangte im 4Q19 die Rechtskraft. Im aktuellen Quartal wurde zudem eine Nachbarparzelle akquiriert. Damit kann das Neubauprojekt «Litterna» gemäss bewilligten Quartierplan umgesetzt werden.
Development & Construction	<ul style="list-style-type: none">• Das Projekt «Thônex» in Genf wurde Ende 2019 ohne Einsprachen bewilligt und die Bauarbeiten können anfangs 2020 beginnen.• Auch für das Projekt «Riverside» in Zuchwil erfolgten keine Einsprachen für die erste Bauetappe. Die Baubewilligung wurde im Januar 2020 erteilt, sodass der Baustart im Frühling 2020 wie geplant erfolgen kann.• Das Projekt in Liestal am Gestadeckplatz schreitet termingerecht voran. Die Vermarktung der Wohnungen wurde gestartet und trifft auf eine sehr positive Marktresonanz.• Bereits im Oktober 2019, ein Monat nach der Baubewilligung, konnte das Entwicklungsprojekt in Luzern gestartet werden. Weitere Information bezüglich der Wohnüberbauung «Weinbergli» finden Sie unter der Rubrik «Im Fokus» in diesem Bericht.

Im Fokus

Entwicklungsprojekt in Luzern, Wohnüberbauung Weinbergli

Im urbanen Luzerner Tribschenquartier in Gehdistanz zum Bahnhof, KKL (Kultur- und Kongresszentrum Luzern) und See wird die Wohnüberbauung «Weinbergli» mit rund 160 Wohnungen, einem sehr guten Ausbaustandard sowie Gewerbe- und Retailfläche im Erdgeschoss realisiert. Das «Weinbergli» besteht aus den Neubauten Punkt- und Winkelhaus sowie dem bestehenden Geschäftsgebäude. Diese sind um einen attraktiven Innenhof gruppiert. Der zentrale Platz schafft einen Lebensraum sowie Mehrwert für das ganze Quartier und setzt elegante städtebauliche Akzente.

Die Neubauten sehen eine Mischung zwischen 1 ½ bis 4 ½ Zimmer-Wohnungen vor, wobei zwei Drittel der Wohnungen für das Zielpublikum «gemischtes Alter», vorwiegend Paare und Singles, konzipiert sind.



Perspektive Winkelhaus



Perspektive Innenhof



Perspektive Winkelhaus

Die Baugenehmigung wurde anfangs September 2019 erteilt und der Totalunternehmervertrag im gleichen Monat unterschrieben. Die Bauarbeiten begannen entsprechend bereits im Oktober 2019. Die Neubauten werden staffelweise zwischen Mai und Oktober 2021 den neuen Mietern übergeben.



Innenperspektive Wohnraum



Innenperspektive Küche - Essraum

Die Swiss Prime Anlagestiftung investiert rund CHF 70 Mio. (exkl. Land) in das Projekt «Weinbergli». Ein langfristiger Vertrag mit einem marktführenden Retailer für ca. 60% der Retailfläche im Erdgeschoss wurde bereits abgeschlossen.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein Bürohaus, das in Etappen energetisch saniert und aufgewertet wird. Neu werden im Objektinventar das Wohnprojekt und die bestehende kommerzielle Liegenschaft separat ausgewiesen.

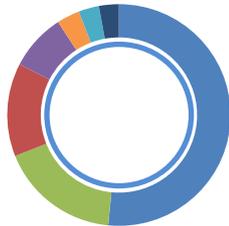
Die Neu- und Umbauten an dieser zentralen Lage in Luzern sind ein Beispiel für die raumplanerische Verdichtungs- und Nachhaltigkeitsstrategie der Swiss Prime Anlagestiftung.

PORTFOLIO ALLOKATION

Nach Nutzungsart

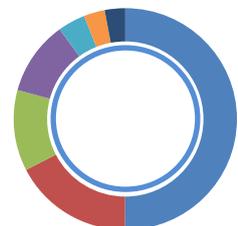
Soll-Mietzinsenerträge
31.12.2019

Wohnen	51.53%
Verkauf	17.44%
Büro	13.59%
Gewerbe	8.27%
Kino und Gastronomie	3.33%
Parking	2.97%
Lager	2.87%



31.12.2018

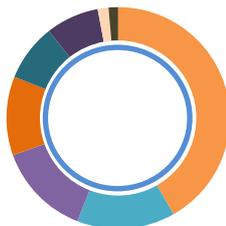
Wohnen	50.04%
Büro	17.37%
Verkauf	11.80%
Gewerbe	10.79%
Kino und Gastronomie	3.99%
Parking	3.05%
Lager	2.96%



Nach Regionen

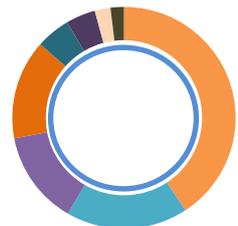
Verkehrswerte
31.12.2019

Zürich	41.73%
Südschweiz	14.21%
Nordwestschweiz	13.61%
Genfersee	11.51%
Ostschweiz	8.30%
Zentralschweiz	7.70%
Bern	1.57%
Westschweiz	1.37%



31.12.2018

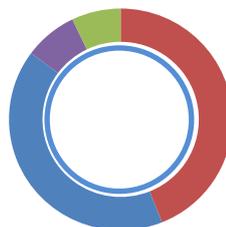
Zürich	40.74%
Südschweiz	17.62%
Nordwestschweiz	13.65%
Genfersee	14.52%
Ostschweiz	4.96%
Zentralschweiz	4.30%
Bern	2.28%
Westschweiz	1.93%



Nach Nutzungsart

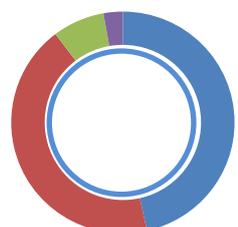
Verkehrswerte
31.12.2019

Wohnbauten	43.96%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	41.23%
Gemischte Bauten	7.70%
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.11%



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 ²)	Grundstückfläche (m ²)	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF Mio. ¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1'716	2'865	1954-1956	01.02.16	4.19	0.24
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2'506	2'911	2017-2019	06.06.17	16.07	0.37
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4'276	5'313	2010	01.01.19	20.19	0.86
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.18	4.25	0.15
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.18	2.48	0.10
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.18	3.03	0.11
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.18	2.36	0.09
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.18	2.43	0.10
Bern, Zeltgrasse 21	437	569	1951	01.11.18	2.40	0.09
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.18	1.40	0.07
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14'461	19'182	2011-2014	01.01.19	77.73	2.93
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3'532	4'778	1987	01.01.19	10.14	0.48
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2'126	3'015	2018	01.04.19	15.12	0.41
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4'232	3'064	1993	01.01.19	22.08	0.98
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6'256	5'132	1986	01.11.18	66.76	1.93
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.18	2.40	0.09
Manno, Via Norello 17a	2'651	2'922	2008	01.10.17	9.37	0.40
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1'285	1961	01.11.18	2.39	0.10
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2'509	1'505	2016	01.03.18	27.72	1.12
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15	3.03	0.11
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16	3.38	0.13
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16	4.29	0.15
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15	3.65	0.14
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15	1.79	0.08
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1'740	3'530	2010	15.11.15	6.41	0.27
Trimbach, Baslerstrasse 81	1'174	918	1960	01.12.15	5.88	0.27
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1'762	3'664	2010	15.02.19	9.78	0.53
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.19	2.59	0.05
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1'944	3'874	1972	01.01.19	10.86	0.41
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.16	1.57	0.06
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1'624	2'879	1959	01.01.19	7.26	0.32
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1'535	1'945	1988	01.01.19	7.74	0.30
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1'361	1931	01.06.19	8.24	0.09
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2'170	968	1910	01.06.19	19.99	0.33
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14'286	7'248	2012-2015	01.12.15	177.16	5.26
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	79'015	85'237			566.13	19.13

¹ Soll-Mietertrag ist pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche (m ²)	Grundstückfläche (m ²)	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert CHF Mio.	Soll-Miet-ertrag CHF Mio. ¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9'863	7'115	2014- 2016	01.12.15	41.24	1.83
Court, Rue du Temple 1, 3	1'247	2'798	1987	26.02.16	2.28	0.27
Couvet, Rue du Parc 19	867	1'497	1987	24.02.16	3.33	0.33
Crans-Montana, Route des Cheminots	16'786	32'064	1930- 2009	05.07.17	175.87	8.07
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1'959	1979	25.02.16	2.75	0.18
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1'255	1999	01.03.16	1.58	0.08
Glion, Route de Glion 111	11'455	10'978	1880- 1991	05.07.17	93.82	4.45
Heimenschwand, Schibistei 4	2'153	2'635	2008	01.09.16	10.10	0.52
Liestal, «Rebgarten»	6'552	4'568	2016- 2019	01.04.16	64.33	0.44
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1'923	1'500	1987	01.03.16	3.29	0.55
Saxon, Route de Léman 29a	5'172	5'584	2015	01.03.16	27.59	1.37
Winterthur, Wüflingerstrasse 193	653	1'251	1950/ 2005	12.11.15	3.75	0.17
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57'400	73'204			429.93	18.26
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2'511	919	1964	05.08.16	6.45	0.58
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7'009	5'270	2010	01.06.19	30.28	0.70
Genève, Place Cornavin 10	2'778	381	1958	01.10.15	29.59	1.17
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribtschenstrasse 62	11'005	5'158	1991	01.10.15	30.73	2.98
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2'543	4'302	1998	01.06.19	12.95	0.37
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5'444	2'386	1960/ 1971	01.06.19	29.21	0.74
Schleitheim, Breitestrasse 34	1'544	2'429	1991	15.11.15	3.20	0.22
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2'315	1'225	1772	06.08.15	18.62	0.74
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16	3.08	0.16
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4'175	1'131	1920	01.10.15	28.58	1.26
Volketswil, Industriestrasse 20	21'975	35'414	2001	01.06.19	72.77	1.81
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5'216	1'791	1969/ 2014	01.01.19	23.47	1.26
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82'432	202'620	1943	01.12.15	117.06	7.53
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10'870	3'570	1914- 1915	26.07.16	509.58	2.73
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3'626	1'638	1965	01.06.19	18.57	0.30
Total kommerziell genutzte Liegen- schaften	164'052	268'588			934.14	22.53
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8'839	4'942	2016	01.06.19	49.17	1.12
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2'267	2'389	1988	01.01.19	12.15	0.56
Genève, Quai du Seujet 30	2'748	390	1984	01.10.15	13.06	0.91
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.15	5.59	0.21
Liestal, Gestadeckplatz 6	1'598	409	1938	01.12.17	6.43	0.33
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5'682	2'029	1988	01.05.16	19.75	0.88
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8'423	10'403	2008	01.01.19	32.99	1.48
Zürich, Nansenstrasse 21	2'476	1'009	1928	01.06.19	17.75	0.32
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.19	9.36	0.15
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1'004	557	1893	01.06.19	8.15	0.12
Total gemischte Bauten	34'760	23'102			174.40	6.08

¹ Soll-Mietertrag ist pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Miet- fläche (m ²)	Grund- stück- fläche (m ²)	Baujahr	Erwerbs- datum	Ver- kehrs- wert CHF Mio.	Soll- Miet- ertrag CHF Mio. ¹
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5'582	2018- 2020	01.12.17	26.41	0.00
Luzern, Weinberglistrasse (Neubau)	0	6'304	2019- 2021	01.10.15	52.95	0.00
Martigny, Rue du Léman 24	0	6'838	2018- 2020	29.11.17	27.64	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	191	14'333		04.12.15	34.35	0.02
Visp, Litternagrund	0	5'650		01.10.19	10.66	0.00
Total Bauland einschl. Abbruchob- jekte und angefangene Bauten	191	66'420			160.99	0.02
Total Immobilienportfolio	335'418	516'551			2'265.59	66.03

¹ 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 Immobiliengesellschaften 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 Immobilienentwicklungsprojekte.

Anlagestrategie

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

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

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität 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



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.