



# SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

10. EMISSION SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

29. August 2022 bis 23. September 2022



### SPA Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von über 50% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

**Zielrendite**

3.0 – 4.0%

**Lancierung**

2015

**Zielgrösse PF**

>CHF 4 Milliarden

**TER<sub>ISA</sub> GAV**

31.12.2021: 0.49%



### SPA Living+ Europe

Die Anlagegruppe investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen unter anderem Student Housing, Service Apartments, Micro Living beigefügt.

4.0 – 5.0%<sup>1</sup>

2020

>€ 500 Millionen innerhalb von 5 Jahren

31.12.2021: 2.11%<sup>2</sup>

1	<b>Organisation Swiss Prime Anlagestiftung</b>
2	<b>Strategie &amp; Geschäftsmodell</b>
3	<b>Performance</b>
4	<b>Asset Allokation</b>
5	<b>Projekte</b>
6	<b>Entwicklungsprojekte im Detail</b>
7	<b>Verwendung &amp; Eckdaten der Emission</b>



Alterszentrum Viktoria, Bern

# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

SUMMARY



# KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS<sup>1</sup>



## DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO MIT WACHSTUMSTRATEGIE

- ❖ CHF 3.3 Milliarden Gesamtvermögen
- ❖ Abgewickelte Transaktionen ab Januar bis Juni 2022: >CHF 250 Millionen



## ATTRAKTIVE ANLAGERENDITE

- ❖ Per 30.06.2022: 2.49% (30. Juni 2021: 3.28%)
- ❖ Tiefe Leerstandsquote von 2.66%



## WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DANK ENTWICKLUNGSPipeline

- ❖ Entwicklungspipeline mit mittel- bis langfristigem Investitionsvolumen von rund CHF 700 Mio.



## SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

- ❖ Fremdfinanzierungsquote bei 27.12%
- ❖ Restlaufzeit der Fremdfinanzierung von 2.76 Jahren



## HOHE IMMOBILIENKOMPETENZ DANK ERFAHRUNG & NETZWERK

- ❖ Erfahrenes Management-Team mit langjähriger Expertise im Immobilienmanagement

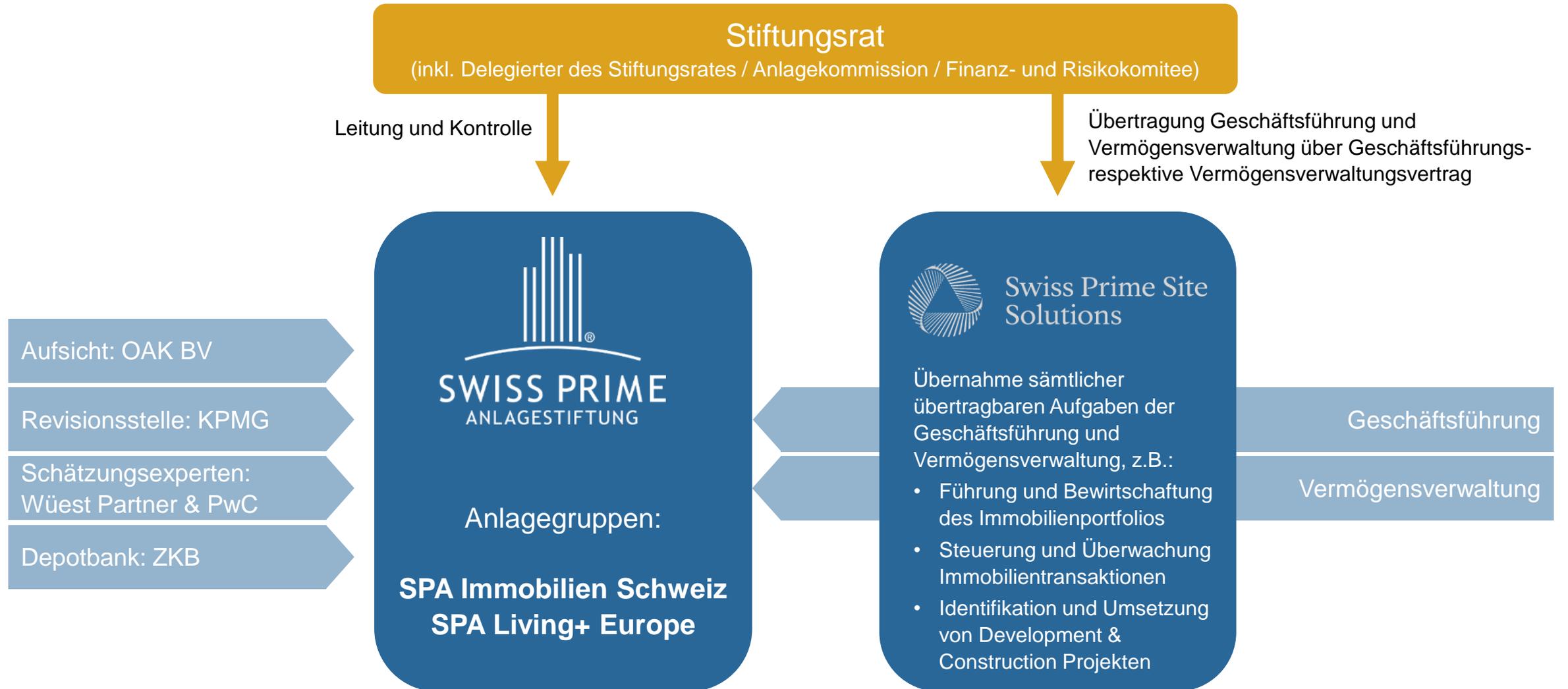


Naphtastrasse 4, Zürich



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ORGANISATION  
SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG





**Jérôme Baumann**  
Delegierter und Präsident des Stiftungsrats  
Rechtsanwalt Kellerhals Carrard, Partner



**Urs Bracher**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Eidg. dipl. PK-Experte, Stiftungsberater



**Dr. Daniel Fässler**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Rechtsanwalt, Ständerat



**Rolf Maurer**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Portfoliomanager Berner Kantonalbank



**Martin Neff**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Chefökonom der Raiffeisen Schweiz



**Franz Rutzer**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Management Services



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

STRATEGIE & GESCHÄFTSMODELL

## 1 Anlagerendite

- Attraktive risikoadjustierte Rendite
- Stabile Wertentwicklung (NAV-basiertes Produkt)
- Zielrendite: 3 – 4% p.a.

## 2 Anlagevolumen

- > CHF 4 Milliarden bis Ende 2025
- Primäre Nutzungsart: Wohnen (50 – 60% vom Soll-Mietertrag)

## 3 Solide Finanzierungsstruktur

- Über 315 Investoren
- Fremdfinanzierung: max. 33.33%

## 4 Marktpositionierung

- Eine der wichtigsten, gemischten Anlagestiftungslösungen in der Schweiz mit einer breit diversifizierten Entwicklungspipeline
- Hoher Anteil der Assets an Core Lagen

## 5 Renditenoptimierung

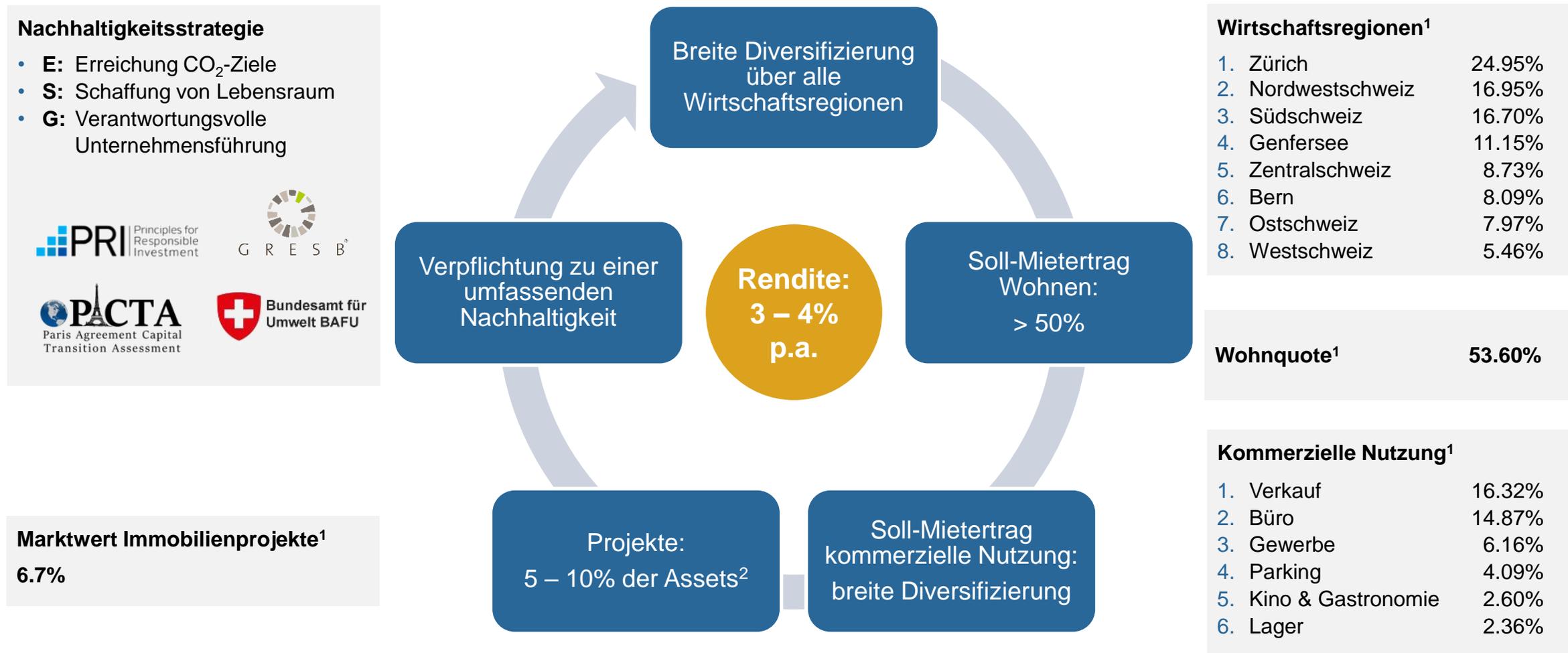
- Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte
- Nutzung der Entwicklungskompetenz der Swiss Prime Site Solutions

## 6 Nachhaltigkeitsstrategie

- **E:** CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050
- **S:** Schaffung von Lebensraum
- **G:** Verantwortungsvolle Führung



Poststrasse Süd, Ostermündigen



## Strategie & Ziele

### Environmental (E)

Die SPA strebt an, im Einklang mit den Zielen des Bundesrates, bis 2050 klimaneutral zu sein.

### Social (S)

Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung beiträgt.

### Governance (G)

Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen.

## Massnahmen

Unterzeichnung  
UN PRI



GRESB Eingabe 2022



PACTA 2022

Klimaverträglichkeitstest



### Akquisitionen

- Mitberücksichtigung zukünftige Investitionen und Entwicklungschancen im Investitionsentscheid
- Beispiel Projektentwicklung in Zuchwil («Riverside»): Betrieb einer der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz

### Entwicklungsprojekte

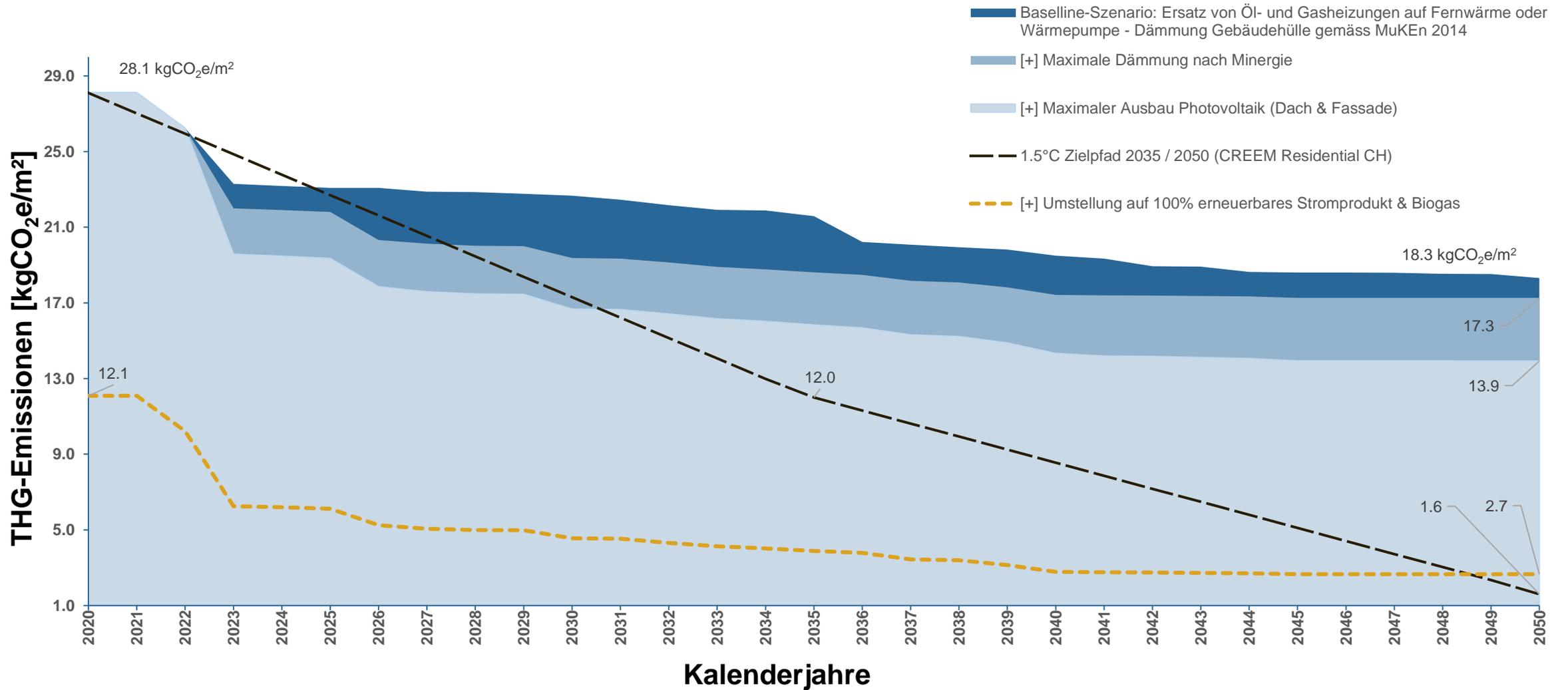


- Hoher Stellenwert bei Entwicklungsprojekten
- SNBS-Zertifizierungen sollen angestrebt werden
- Evaluation von verschiedenen Konzepten und effiziente Umsetzung auf Standorte und Nutzungsarten

### Bestandsportfolio

- Steigerung der Gesamtenergieeffizienz der Liegenschaften und der Attraktivität des Portfolios
- Solaranalyse für zukünftige PV-Anlagen an Bestandsliegenschaften
- Prüfung von weiteren Massnahmen wie: Nachhaltige Stromerzeugung, nachhaltiger Wärmeenergieverbrauch, E-Mobilitätskonzepte etc.

# CO<sub>2</sub>-ABSENKUNGSPFAD FÜR SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PERFORMANCE





ATTRAKTIVE RENDITE

**2.49%<sup>1</sup>**



LEERSTANDSQUOTE

**2.66%**



FREMDFINANZIERUNGS-  
QUOTE

**27.12%**



RESTLAUFZEIT DER  
FREMDFINANZIERUNG

**2.76 Jahre**



VERZINSUNG DER  
FREMDFINANZIERUNG

**0.46%**



TER<sub>ISA</sub> (GAV)

**0.49%** (31.12.2021)



GESAMTVERMÖGEN

**CHF 3.3 Milliarden**



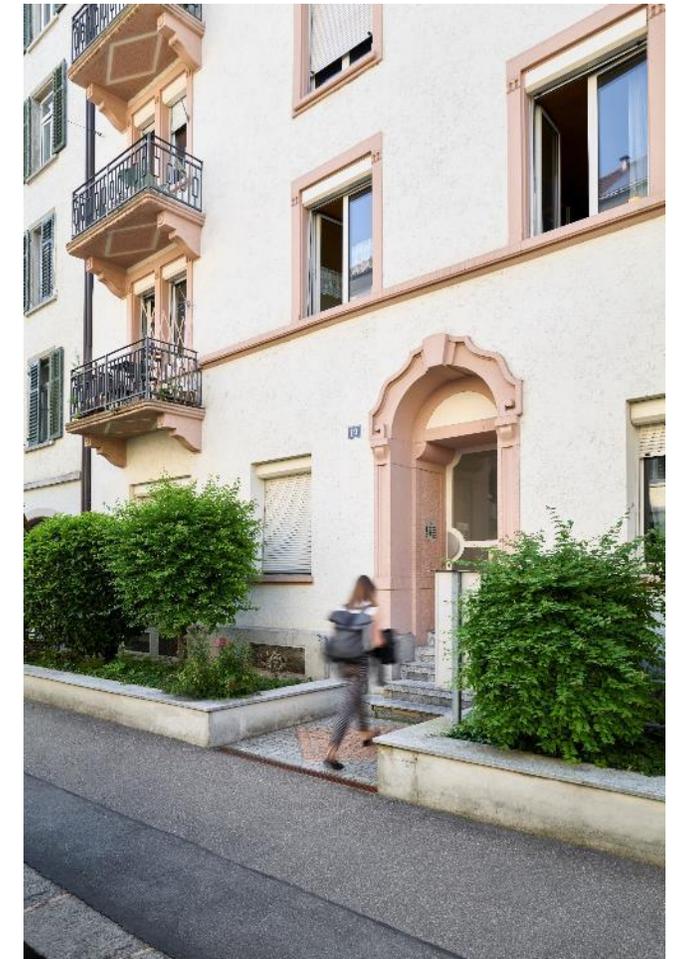
ANZAHL  
LIEGENSCHAFTEN

**95**

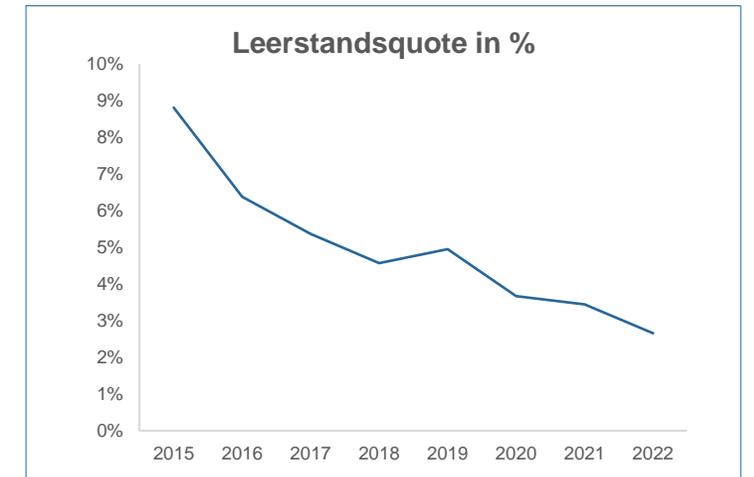
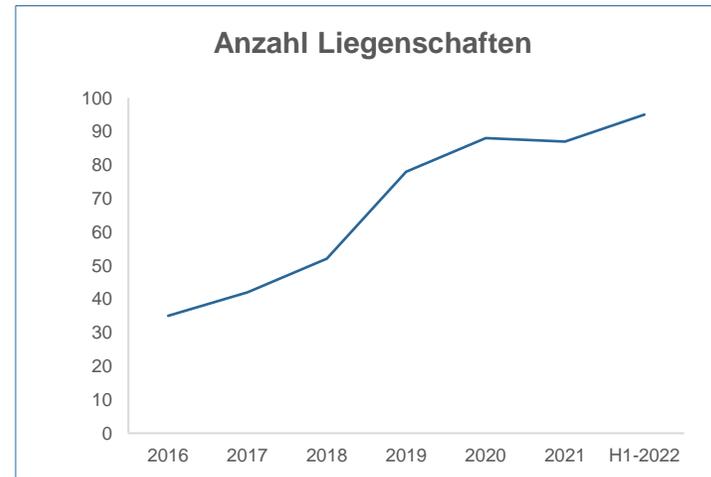
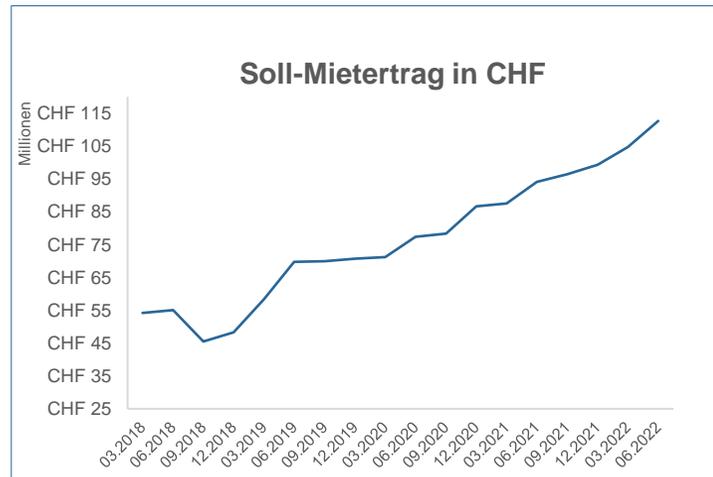
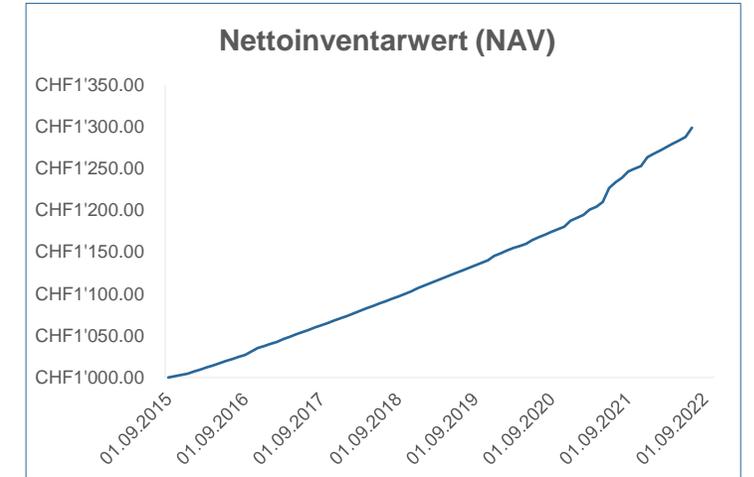
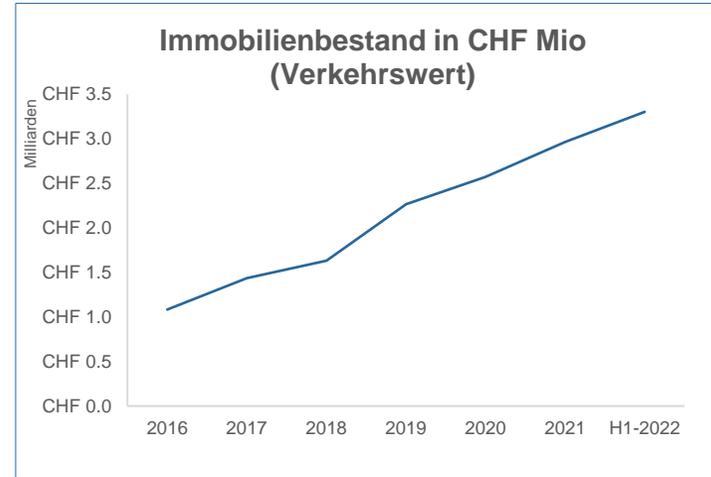
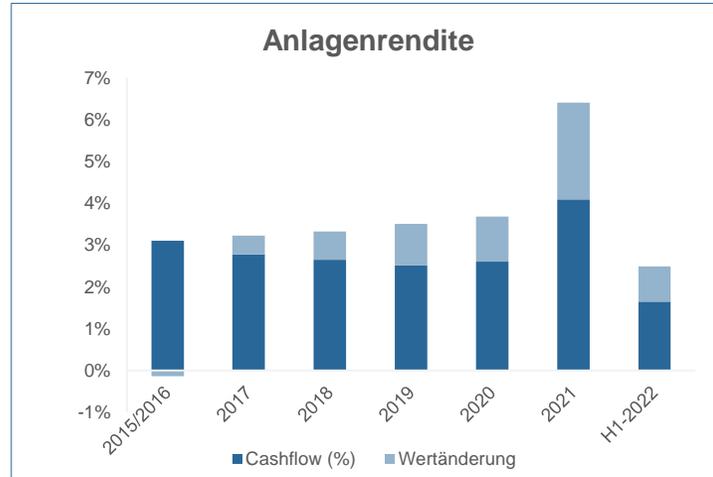


ANZAHL PROJEKTE

**8**



Hardaustasse 19, Zürich



# WICHTIGSTE PORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	Angaben in	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	<b>3 304.1</b>	2 965.0	2 572.1	2 265.6	1 630.1	1 434.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	<b>95</b>	87	88	78	52	42
davon Projekte	Anzahl	<b>8</b>	7	7	6	6	6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	<b>3 312.2</b>	2 978	2 576.7	2 269.7	1 635.1	1 442.8
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	<b>1 294.70</b>	1 263.30	1 187.44	1 145.33	1 106.51	1 070.94
Leerstandsquote	%	<b>2.66</b>	3.44	4.02	4.95	4.60	5.93
Fremdfinanzierungsquote	%	<b>27.12</b>	21.13	26.74	26.07	16.72	24.13
Fremdkapitalquote	%	<b>30.27</b>	24.32	30.04	29.37	20.23	26.79
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	-	0.49	0.49	0.52	0.55	0.60
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	-	0.69	0.70	0.74	0.72	0.70
Anlagerendite	%	<b>2.49<sup>1</sup></b>	6.39	3.68	3.51	3.32	3.23

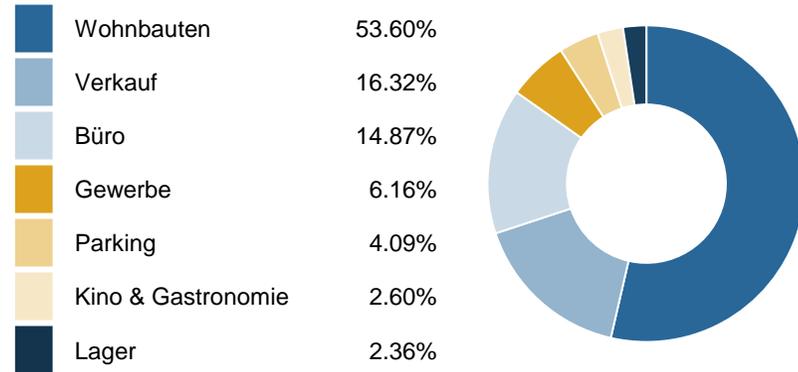


# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ASSET ALLOKATION

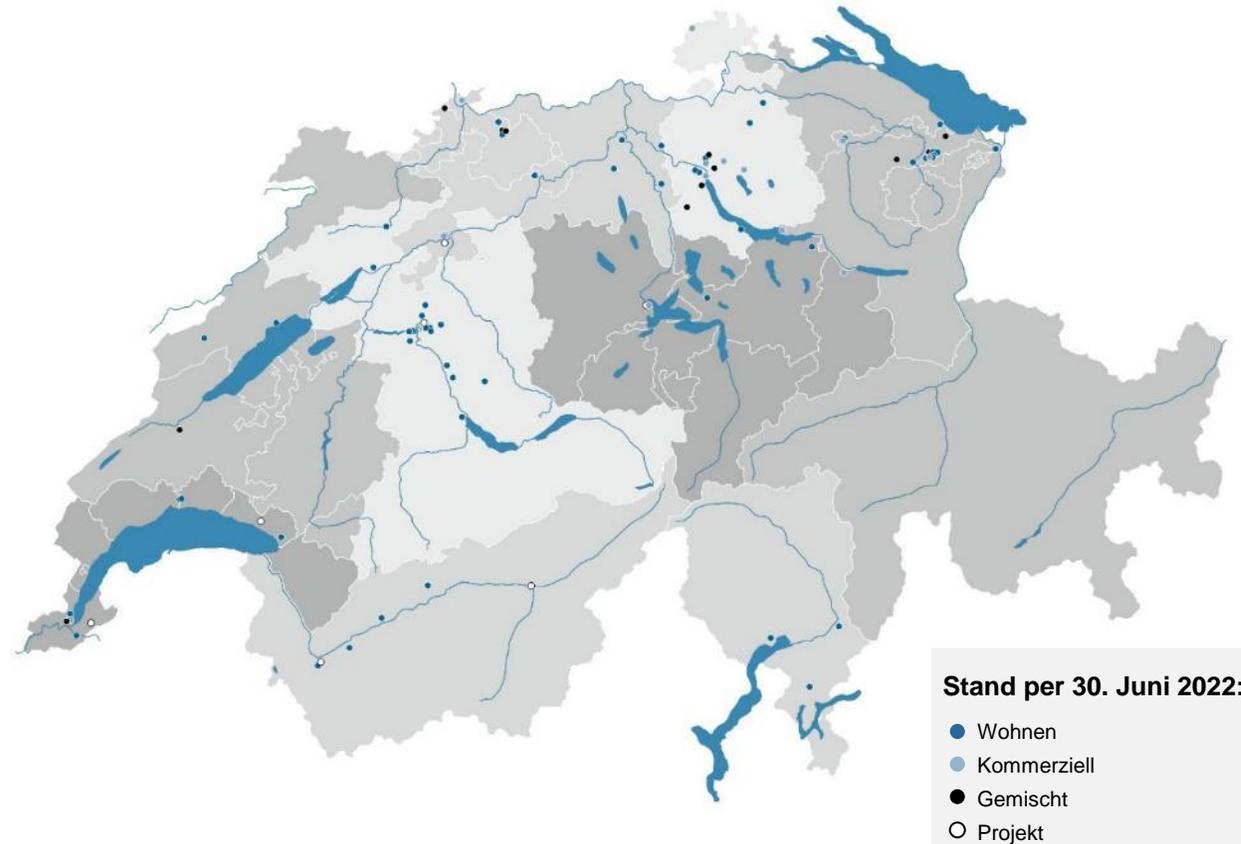
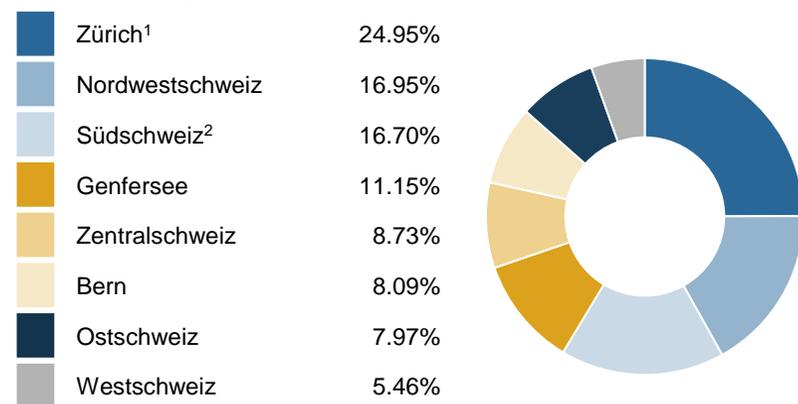
## Allokation nach Nutzungsart

Soll-Mieterträge



## Allokation nach Region

Soll-Mieterträge



# GRÖSSTE LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT<sup>1</sup>



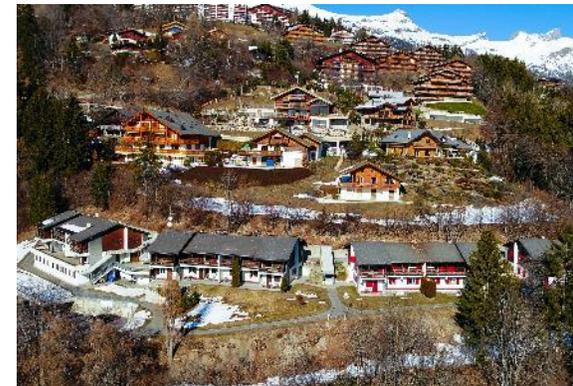
**ZÜRICH-CITY, «LEUENHOF»**

Verkehrswert: CHF 571 Mio. | Nutzung: Büro, Retail



**ZÜRICH-WEST, «MAAGHOF»**

Verkehrswert: CHF 193 Mio. | Nutzung: Wohnen



**CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»**

Verkehrswert: CHF 169 Mio. | Nutzung: Wohnen



**LUZERN, WEINBERGLISTRASSE**

Verkehrswert: CHF 125 Mio. | Nutzung: Wohnen, Büro



**ZUCHWIL, «RIVERSIDE»**

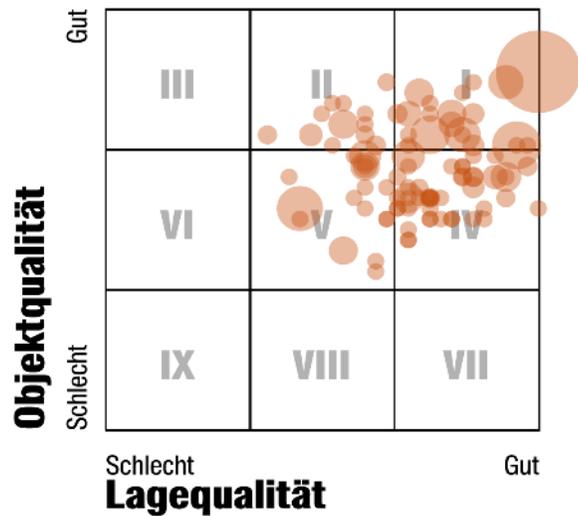
Verkehrswert: CHF 115 Mio. | Nutzung: Gewerbe, Wohnen



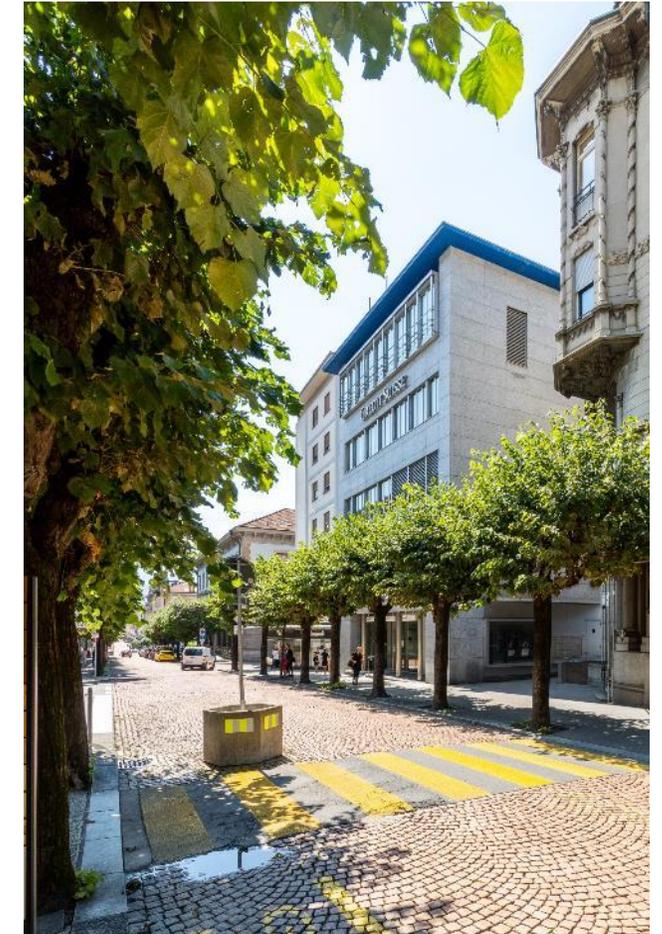
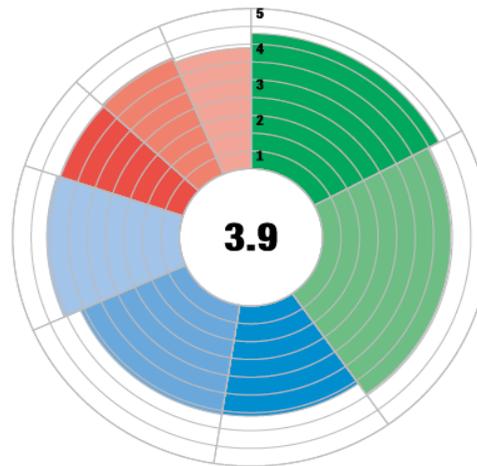
**GENF, RUE DE CONTAMINES**

Verkehrswert: CHF 105 Mio. | Nutzung: Gewerbe, Wohnen

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Viale Stazione, Bellinzona

Quadrant	Anzahl Objekte		Anteil		Marktwert CHF Mio.		Anteil	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
I	21	18	21.90%	20.50%	1 561	1 374	47.30%	46.3
II	12	11	12.50%	12.50%	315	258	9.50%	8.7
IV	46	40	47.90%	45.50%	915	790	27.70%	26.7
V	17	19	17.70%	21.60%	513	543	15.50%	18.3

# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PROJEKTE





## UNABHÄNGIGKEIT

Unabhängig vom  
Transaktionsmarkt

Zugang zu attraktive  
Off-Market Angebote



## MIETERTRAG

Nutzung zusätzliches  
Potenzial für Mieterträge



## INNOVATION

Einsatz modernster  
Technologien



## SYNERGIEN

Nutzung von Synergien  
innerhalb der Gruppe

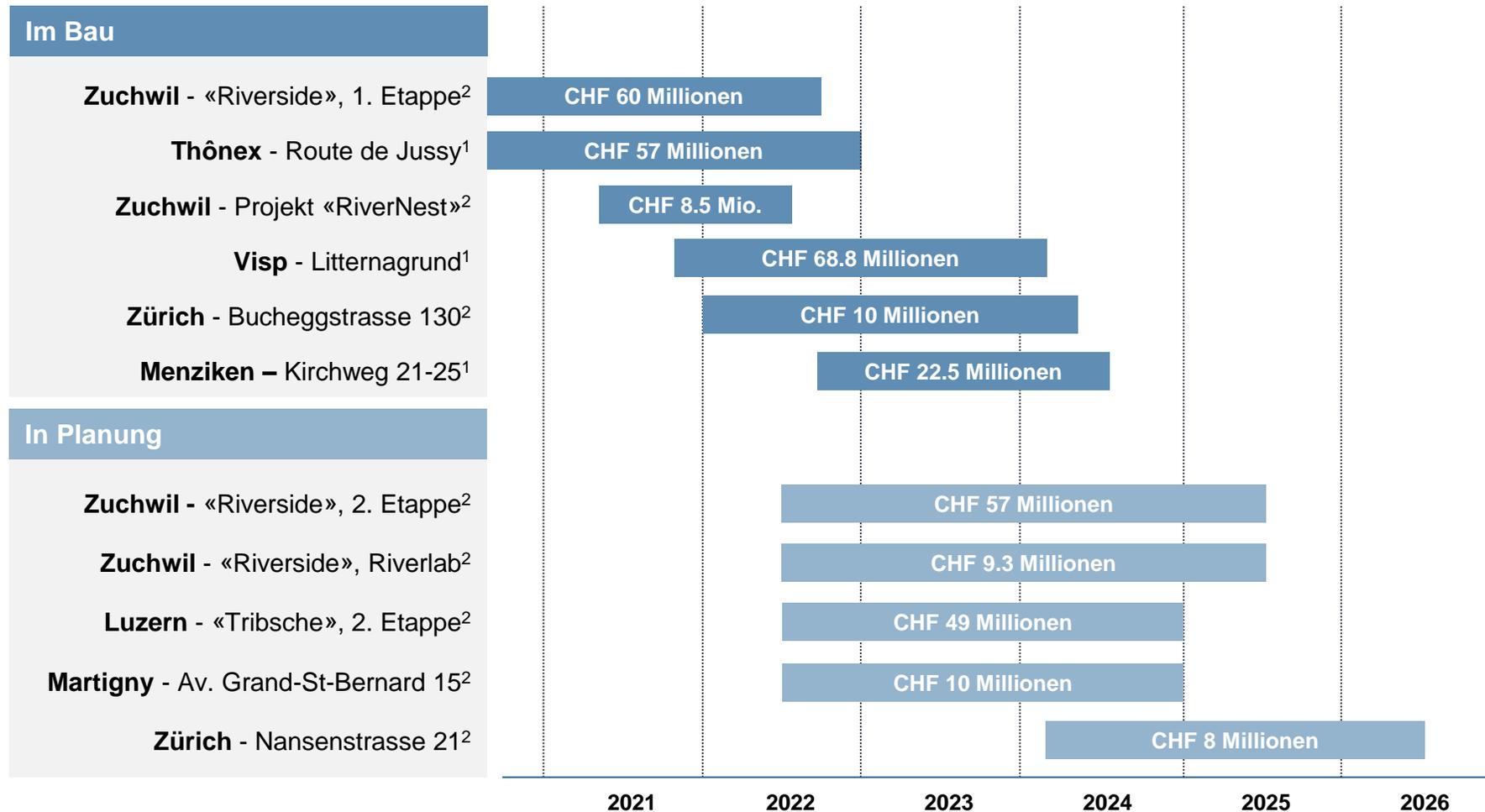


## NACHHALTIGKEIT

Aktiver Einfluss auf  
Themen der Nachhaltigkeit



Route de Jussy 34, Thônex (Genf)

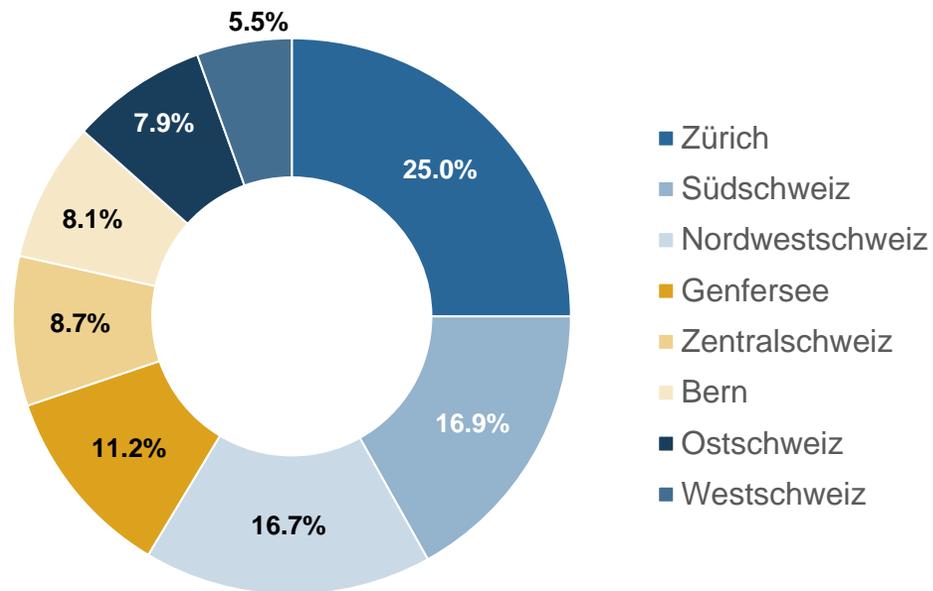


- **Investitionen:**  
CHF 226.8 Millionen
- **Soll-Mietertrag:**  
> CHF 9.8 Millionen
- **Rendite on cost:**  
> 4.3%

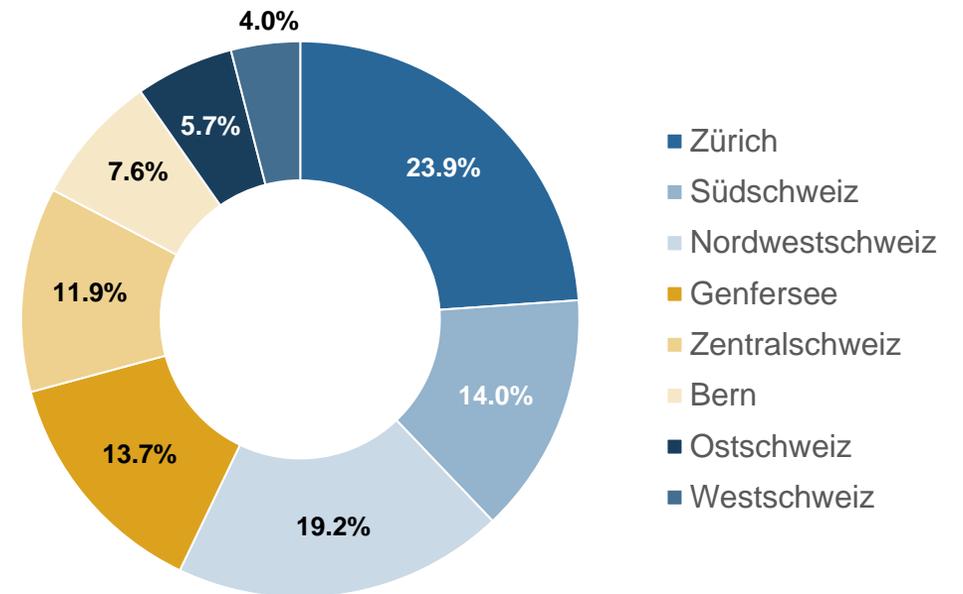
- **Investitionen:**  
CHF 133.3 Millionen
- **Soll-Mietertrag:**  
> CHF 6.8 Millionen
- **Rendite on cost:**  
> 5.1%

<sup>1</sup> inkl. Land, in Ausführung    <sup>2</sup> ohne Land, in Ausführung    <sup>3</sup> Ohne materielle Erträge während der Realisierungsphase, Regulatorischer Grenzwert von 30%

Portfolio per 01. Juli 2022

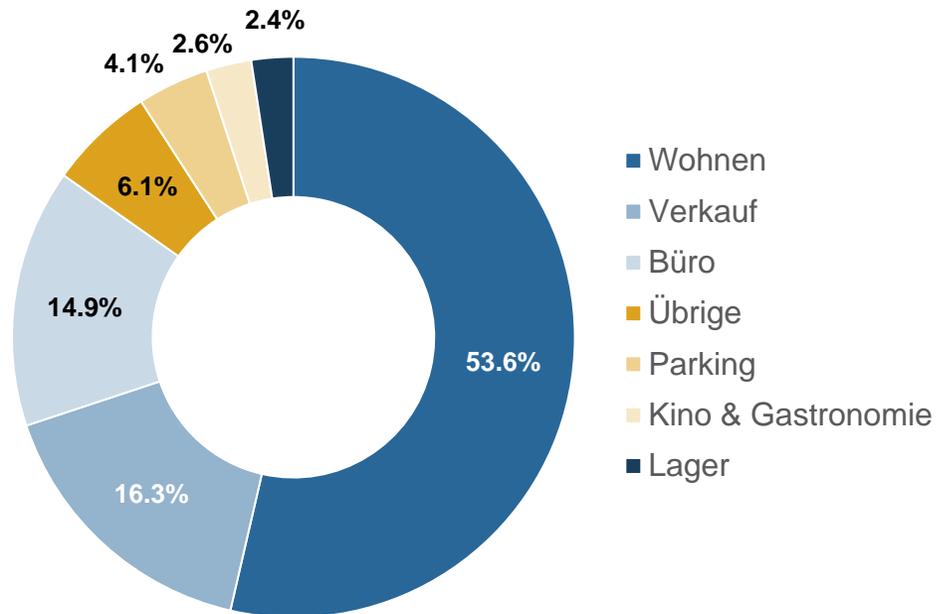


Portfolio per 31. Dezember 2024<sup>1</sup>

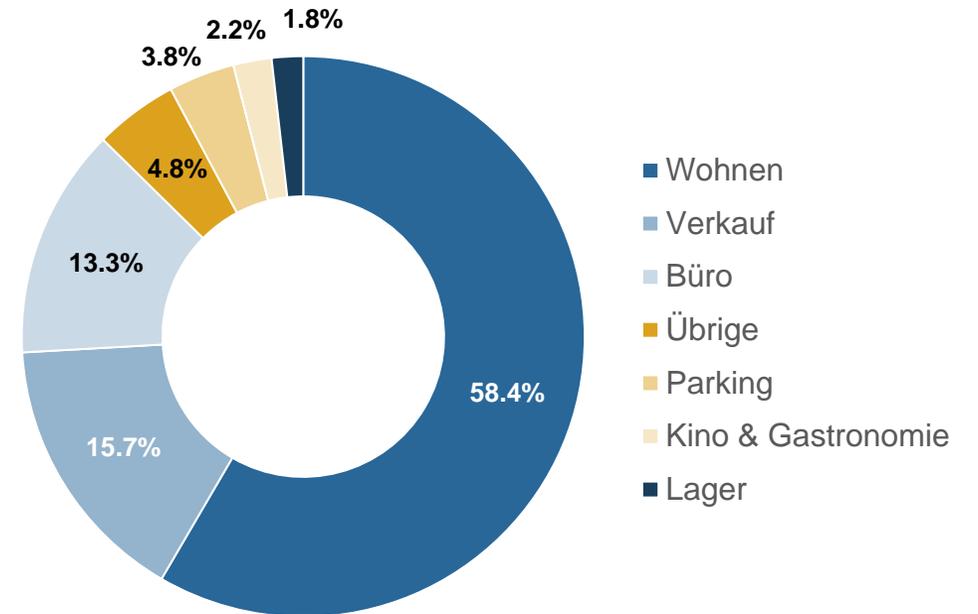


<sup>1</sup> inkl. Zukäufe, Sacheinlage + Nussbaumen, inkl. Entwicklungsprojekte: Luzern (1. + 2. Etappe), Thônex, Zuchwil (1. + 2. Etappe), Visp, Biel + Menziken

Portfolio per 01. Juli 2022



Portfolio per 31. Dezember 2024<sup>1</sup>



<sup>1</sup> inkl. Zukäufe Sacheinlage + Nussbaumen, inkl. Entwicklungsprojekte: Luzern (1. + 2. Etappe), Thônex, Zuchwil (1. + 2. Etappe), Visp, Biel + Menziken



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM DETAIL



**Allmendweg, Riverside**  
 Zuchwil



**Route de Jussy 34**  
 Thônex



**Bäretstrasse, Litterna**  
 Visp



**Bucheggstrasse**  
 Zürich

**Gestaltungsplan**

rechtskräftig

rechtskräftig

rechtskräftig

rechtskräftig

**Bauzyklus**

Im Bau

Im Bau

Im Bau

Im Bau

**Vorvermietungsstand**

Vollvermietung  
 (140 Wohnungen)

Start Vermarktung Q2/2022  
 (77 Wohnungen)

Start Vermarktung Q1/2023  
 (138 Wohnungen, Retail und  
 Kindergarten)

Start Vermarktung Q1/2023  
 (24 Wohnungen)

**Bezug per**

Herbst 2021  
 Frühling 2022  
 Herbst 2022

Winter 2022

Herbst 2023

Frühling 2024



<b>Investitionsvolumen</b>	1. Wohnbauetappe, CHF 60 Mio. (exkl. Land)
<b>Rendite (on cost)</b>	4.7% (exkl. Land)
<b>Soll-Mietertrag</b>	CHF 2.9 Mio.
<b>Projektidee</b>	Transformation bestehendes Industrieareal in Wohn- und Arbeitsquartier
<b>Nutzfläche</b>	Umzonung von ca. 60 000 m <sup>2</sup> unbebautem Land
<b>Nutzung</b>	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und neu Wohnen und Gastronomie
<b>Realisierung</b>	April 2020 – September 2022 (Etappe 1)

#### Nachhaltigkeit durch ...

- Photovoltaik-Anlage (inkl. ZEV)
- Heizung mit Aarewasser
- LED-Beleuchtung
- E-Mobilität und Ladepunkte
- Car-Sharing über Areal-App
- Photovoltaik-Fassade im «Aarehuus»
- Energiemonitoring für die einzelne Wohnung sowie das gesamte Areal



<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 57 Mio. (inkl. Land)
<b>Rendite (on cost)</b>	4.2% (inkl. Land)
<b>Soll-Mietertrag</b>	CHF 2.6 Mio.
<b>Projektidee</b>	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
<b>Nutzfläche</b>	ca. 7 500m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Geplante Realisierung</b>	Anfang 2020 – Ende 2022

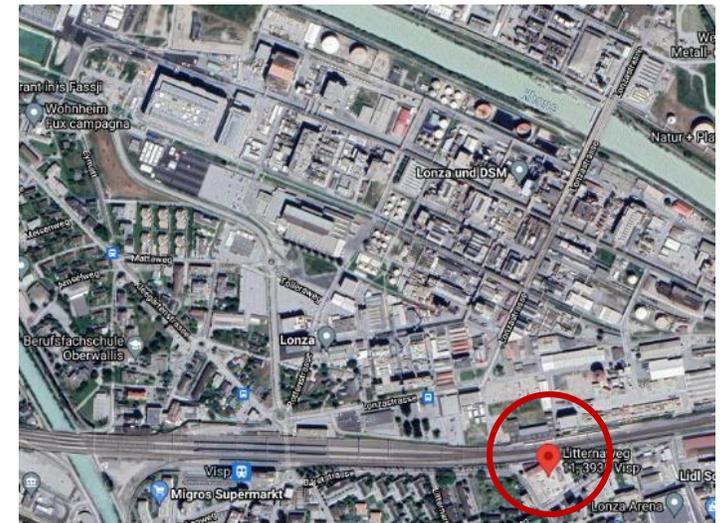
## Nachhaltigkeit durch ...

- Genfer Standard «Sehr hohe Energieleistung»
- Photovoltaik-Panels
- Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden
- Kontrollierte Versickerung des Regenwassers, was eine Reduktion der Rohrdimensionen ermöglicht und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert
- Begrünung aller nicht begehbaren Dachflächen
- Hervorragende verkehrstechnische Anbindung am öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr
- Integration bestehendes Bauernhaus (Denkmalschutz) und Umwandlung in Gemeinderaum und Kinderkrippe

# Entwicklungsprojekte im Detail «LITTERNA», VISP



<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 69 Mio. (inkl. Land)
<b>Rendite (on cost)</b>	3.6% (inkl. Land)
<b>Soll-Mietertrag</b>	CHF 2.7 Mio.
<b>Projektidee</b>	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung und Dienstleistungen im EG
<b>Nutzfläche</b>	ca. 11 400m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Wohnen und Dienstleistungen
<b>Geplante Realisierung</b>	Ende 2021 – Anfangs 2024





<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 10 Mio.
<b>Rendite (on cost)</b>	5.4% (inkl. Land)
<b>Soll-Mietertrag</b>	CHF 0.5 Mio.
<b>Projektidee</b>	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung mit Eco-Living und
<b>SNBS-</b>	Zertifizierung «Gold»
<b>Nutzfläche</b>	ca. 1 237m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Geplante Realisierung</b>	Anfang 2022 – Q3 2023



## Nachhaltigkeit durch ...

- Verdichtung durch bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung hinsichtlich Baumaterialien (z.B. nachhaltiger Beton), Energiequellen und Flexibilität (SNBS-Zertifizierung)
- Photovoltaik-Anlage
- Wohnungen im «Eco Living»-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen
- Begrünung der Fassade zum Laubengang und vielseitiger Innenhof mit Gartenanlage



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

VERWENDUNG & ECKDATEN DER EMISSION



## Finanzierung der Entwicklungs- & Bauprojekte (ca. CHF 120 Mio.)

- Visp «Litterna» (Wallis)
- Bucheggstrasse (Stadt Zürich)
- Thônex (Genf)
- Entwicklungsprojekt in Biel
- Neubauprojekt (Zentrumsüberbauung) an bester Lage in Menziken (Aargau)



## Reduktion der Fremdfinanzierungsquote

- Fremdfinanzierungsquote per 30. Juni 2022: 27.12%
- Fremdfinanzierungsquote: < 30% (regulatorisch max. 33.3%)



## Verwendung für die Zukäufe attraktiver Liegenschaften

### Transaktionsvolumen von rund CHF 250 Mio. (Stand Ende August 2022)

- **Genf:** Vollvermietete, Mixed-Used Liegenschaft mit Wohnanteil und erheblichem Aufstockungspotenzial für Wohnnutzungen an exzellenter Lage
- **Lausanne:** Drei Mehrfamilienhäuser an erstklassiger Lage mitten in der Stadt
- **Avenches (VD):** Akquisition der ersten Logistikimmobilie im Portfolio der Anlagestiftung in Avenches (Waadt)
- **Bellinzona und Lugano:** Gemischt genutzte Liegenschaften
- **Nussbaumen (Aargau):** Wohnliegenschaft mit Retailnutzung (Food) im Sockelgeschoss

## ZUTEILUNG / BEZUGSRECHTE

**100 : 6<sup>1)</sup>**



## AUFSTOCKUNG DER EMISSION

**6% auf maximal 12%<sup>2)</sup>**  
117'750 auf maximal 235'500 Ansprüche



## INDIKATIVER AUSGABEPREIS

**CHF 1'320.31**  
Neubewertung des Portfolios durch  
Wüest Partner per 30. Juni 2022

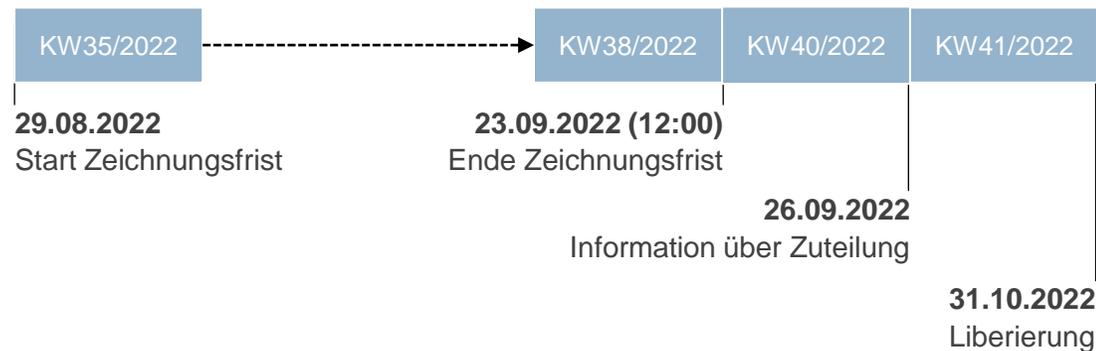


## AUSGABEKOMMISSION

**0.80%**  
Im Ausgabepreis enthalten



## ZEITPLAN



## VALOREN-NUMMER

**26 362 735**



- 1) Die Bezugsrechte sind nicht übertrag- oder handelbar und werden entsprechend nicht im Depot eingebucht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos zu Gunsten der Swiss Prime Anlagestiftung. Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung entscheidet über die Verwendung der nicht ausgeübten Bezugsrechte.

- 2) Der Stiftungsrat kann diese insbesondere bestehenden oder neuen Investoren zuweisen.



## **Jérôme Baumann**

Delegierter & Präsident des Stiftungsrates  
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



## **Raffaele Cannistrà**

Investor Relations & Fundraising  
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

[raffaele.cannistra@sps.swiss](mailto:raffaele.cannistra@sps.swiss)

## **Hauptsitz**

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## **Büro Zürich**

Swiss Prime Anlagestiftung  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

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 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 Notenstein Privatbank AG, St. Gallen. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TER<sub>ISA</sub> 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 gleich bleibenden Voraussetzungen.