PER 31. DEZEMBER 2017

JAHRESBERICHT 2017

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

INHALT

3 Vorwort des Präsidenten
4 Stiftungsorgane
5 Rahmenbedingungen 2017 und Ausblick auf das Jahr 2018

8 STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

9 Bilanz
10 Erfolgsrechnung

11 ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

12 Wichtiges in Kürze
13 Bericht der Geschäftsführung
15 Vermögensrechnung
16 Erfolgsrechnung
18 Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten
19 Liegenschaftsstruktur
20 Objektinventar
22 Auszug aus den Objekten
23 Auszug aus den Projekten
29 Bericht der Schätzungsexperten

34 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

35 Anhang
46 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Leider habe ich die schmerzliche Pflicht, Ihnen den Hinschied unseres geschätzten Stiftungsratspräsidenten Markus Graf (†) mitzuteilen. Er ist für uns alle völlig überraschend am 17. Februar 2018 gestorben. Im Namen der Swiss Prime Anlagestiftung, des Stiftungsrates, der Geschäftsleitung und des ganzen Teams möchte ich all jenen, die seinen Verlust ebenso betrauern und verkraften müssen, unser herzliches Beileid aussprechen. Wir werden dem hochgeschätzten Markus Graf (†) stets ein ehrendes Andenken wahren, im Herzen mit ihm verbunden bleiben und uns gerne an spannende, abwechslungsreiche, schöne, gemeinsam verbrachte Jahre erinnern.

Nichtsdestoweniger freut es mich, Ihnen den zweiten Geschäftsbericht der Swiss Prime Anlagestiftung zu überreichen. Das zweite Geschäftsjahr unserer Stiftung verlief über alles gesehen positiv. Obwohl 2017 vor allem ein gutes Aktienjahr war, während die Performance am Bondmarkt einmal mehr als unbefriedigend bezeichnet werden muss, hatte auch der Immobilienmarkt gehörig Rückenwind. Immobilien waren erneut sehr gefragt. Im herrschenden monetären Umfeld 2017 mit historisch einzigartig tiefen Zinsen waren sie für weniger risikofreundliche Anleger nahezu alternativlos. Das spürten auch wir. Nicht, dass uns wenige Angebote vorgelegen wären, aber letztlich schafften nur wenige die uns selbst auferlegten, hohen Hürden für eine eingehende Prüfung. Am Ende konnten aber doch namhafte Akquisitionen von über CHF 300 Mio. getätigt werden, was zu einer Steigerung des Gesamtvermögens um 32% auf nun CHF 1443 Mio. beitrug.

Der sich abzeichnende wirtschaftliche Aufschwung dürfte die Preise von Realwerten auch 2018 weiter stützen. Wir rechnen im laufenden Jahr erneut mit reger Marktaktivität. Da in Europa 2018 noch kaum mit einer markanten Änderung der Geldpolitik zu rechnen ist, dürfte auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) wenig an ihrem geldpolitischen Kurs ändern. Tiefe Zinsen werden demnach in der Schweiz für das Immobiliengeschäft vornehmlich prägend bleiben. Schweizer Vorsorgeeinrichtungen agieren von daher weiter in einem sehr anspruchsvollen Anlageumfeld. Dies zwingt etliche, ihre festverzinslichen Anlagen weiter zu reduzieren und sich verstärkt in Aktien, Immobilien oder alternativen Anlagen zu engagieren.

Auf der Anlageseite bleibt der Druck für Pensionskassen daher hoch, was die Suche nach alternativen Renditequellen massiv fördert. Das Bedürfnis der Vorsorgeeinrichtungen nach renditestärkeren Anlagekategorien als Bonds überfordert teilweise die bestehenden Anlageprodukte, was sich deutlich in dem hohen Volumen der Transaktionen des Immobilienkapitalmarktes 2017 manifestiert hat.

Auch die Swiss Prime Anlagestiftung mit ihrer Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat die grosse Nachfrage nach Immobilienanlagen gespürt. Sie investierte deshalb in den Bestand und Neubauprojekte, schwergewichtig mit Wohnnutzungen; dies, um die Diversifikation und den Wohnanteil weiter zu erhöhen. Wir werden dieser Linie auch 2018 treu bleiben. Investieren um jeden Preis und nur des Wachstums zuliebe, halten wir für die falsche Strategie.

Den grossen Erfolg im vergangenen Jahr, namentlich den Erwerb der beiden Hotelfachschulen in der Westschweiz, verdanken wir auch unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ihnen danke ich herzlich für Ihren Einsatz.

Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung bedanke ich mich für Ihr Vertrauen.

Martin Neff

STIFTUNGSORGANE

STIFTUNGSRAT UND ANLAGEKOMMISSION

Martin Neff
Vizepräsident und Präsident a.i.
des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission

Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission

Dr. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission

Jérôme Baumann
Mitglied des Stiftungsrats

Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats

Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats

RAHMENBEDINGUNGEN 2017 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2018

Von Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen und Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

Globale Wirtschaft wuchs 2017 wie lange nicht

Die Weltwirtschaft zeigte sich 2017 gut in Schwung und verzeichnete das stärkste Wachstum seit Jahren. Der globale Aufschwung verlief synchron, alle wichtigen Wirtschaftsregionen konnten ihre Schlagzahl erhöhen. Besonders die europäische Konjunktur überzeugte, sie legte so kräftig zu wie seit 2007 nicht mehr. Der alte Kontinent zeigte sich sogar dynamischer als die US-Wirtschaft, die ebenfalls deutlich aufdrehen konnte. Auch in Asien verbesserte sich die Konjunkturlage spürbar. Das Bruttoinlandprodukt im chronisch wachstumsschwachen Japan wuchs deutlich über Potenzial. Und in China legte die Expansionsdynamik nach Jahren rückläufiger Wachstumsraten leicht zu. Sowohl in Japan als auch im Reich der Mitte war die Wachstumsbeschleunigung jedoch zu einem grossen Teil auf staatliche Konjunkturprogramme zurückzuführen. Schliesslich verbesserte sich die Konjunktur neben China auch in anderen grossen Schwellenländern. Brasilien und Russland beispielsweise fanden 2017 aus der Rezession hinaus.

Die exportorientierte Schweizer Wirtschaft hat von der globalen Konjunkturaufhellung stark profitiert, in erster Linie wegen des kräftigen Nachfrageanstiegs aus Europa, aber auch wegen der leichten Aufwertung des Euros gegenüber dem Schweizer Franken. Erstmals seit Längerem war das Schweizer Exportwachstum breit abgestützt, nach dem die Ausfuhren zuvor fast ausschliesslich von den Pharmaexporten lebten. Auch wenn der Frankenschock von 2015 noch nachhallte, konnte die Exportwirtschaft aufatmen. Die stark von der europäischen Konjunktur abhängige Maschinen- und Metallindustrie fand 2018 auf den Wachstumspfad zurück, ebenso weniger gewichtete Exportbranchen wie z. B. die Chemie oder der Fahrzeugbau. Auch aus dem Gastgewerbe kamen wieder ermutigende Zahlen. Von der Erholung im Tourismus, insbesondere bei den Gästen aus Fernost, profitierte auch die Uhrenindustrie, die den Weg aus der Talsohle fand. Trotz der kräftigen Erholung beim Aussenhandel vermeldete das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) keine Wachstumsbeschleunigung gegenüber dem BIP-Plus von etwas über 1% in 2016. Das lag zum einen an der noch verhaltenen Binnennachfrage, zum anderen aber vor allem an einer neuen statistischen Besonderheit. Erträge von in der Schweiz beheimateten internationalen Sportverbänden werden seit Kurzem zum Schweizer BIP hinzugerechnet. Deren Lizenzeinnahmen fielen 2017 im Vergleich zu 2016 deutlich geringer aus, da letztes Jahr weniger Sportgrossveranstaltungen stattfanden.

Das letzte Börsenjahr war überaus erfolgreich

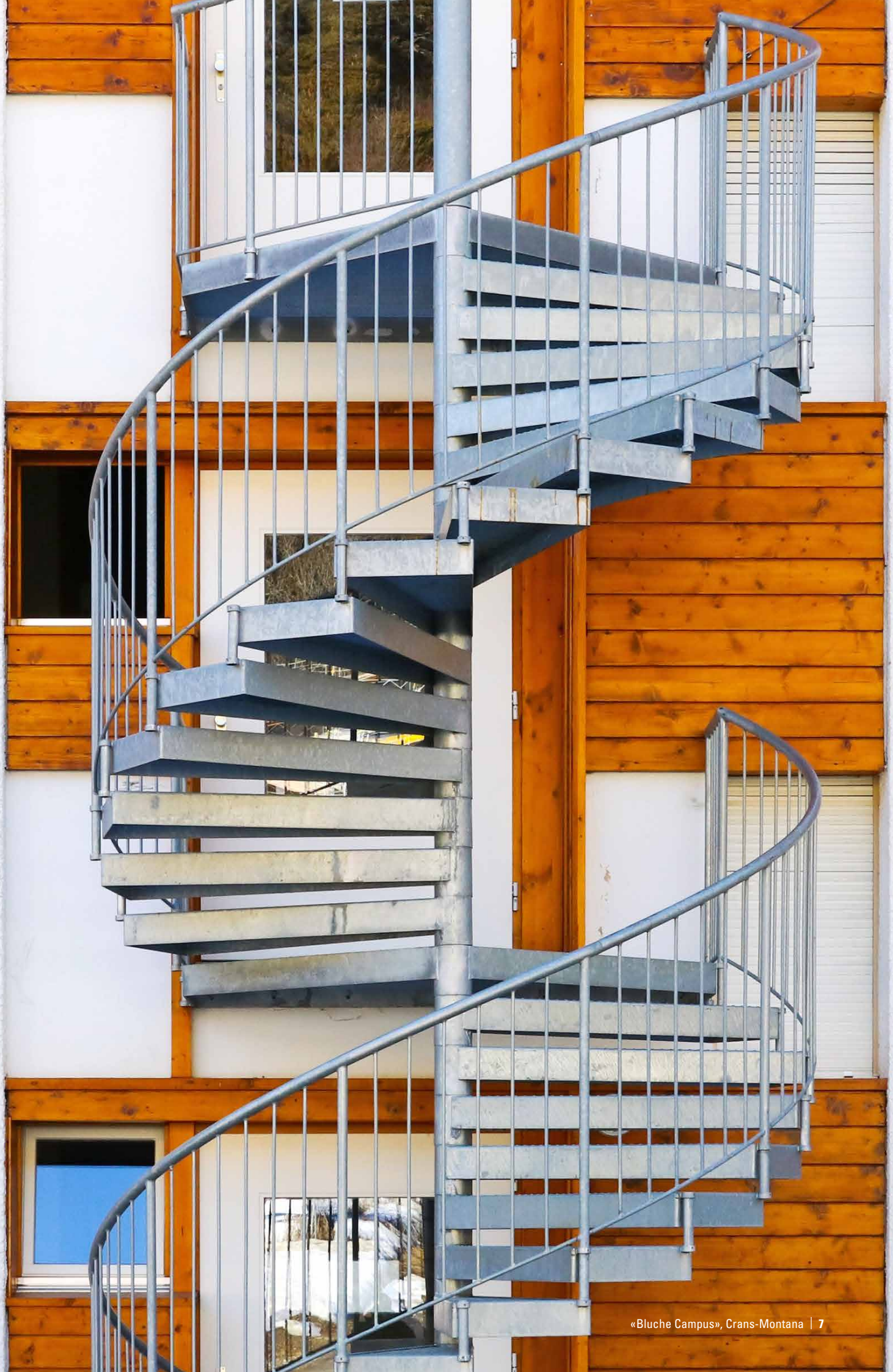
Die positive Entwicklung der globalen Konjunktur spiegelte sich 2017 auch an den Finanzmärkten wider. Gestützt durch die robuste Weltwirtschaft und die guten Unternehmenszahlen entwickelten sich die internationalen Aktienmärkte äusserst positiv. In vielen Ländern erreichten die Aktienindizes einen Rekordwert nach dem anderen. Der Schweizer Leitindex stieg letztes Jahr um hohe 18% und erreichte schliesslich zu Beginn von 2018 erstmals nach zehn Jahren wieder ein Rekordhoch. Es kamen zwar immer wieder potenzielle Störfeuer auf wie z. B. die Nordkoreakrise. Diese gingen an den Märkten aber spurlos vorbei. Die Volatilität an den Finanzmärkten blieb während des ganzen Jahres ausserordentlich niedrig.

Die Notenbanken agierten 2017 nicht mehr ganz so expansiv. Eine spürbare Straffung der Geldpolitik blieb jedoch aus, nicht zuletzt aufgrund der nur moderat steigenden Inflation. Die Europäische Zentralbank verlängerte ihr Anleihenkaufprogramm bis Ende September 2018 und halbierte gleichzeitig ihre monatlichen Käufe auf EUR 30 Mrd. Die amerikanische Notenbank war bei der Normalisierung der Geldpolitik weiterhin am weitesten, sie erhöhte das Zielband für ihren Leitzins von 0.50% bis 0.75% auf 1.50% bis 1.75%. Insgesamt blieben die Langfristzinsen in den USA, vor allem aber in der Eurozone, äusserst niedrig und legten nur geringfügig zu. Das Umfeld war 2017 für Investoren von Staatsanleihen daher erneut schwierig. In der Schweiz hielt die SNB an der Negativzinspolitik fest und die Rendite zehnjähriger Eidgenossen blieb praktisch durchwegs im negativen Bereich, wenig verändert gegenüber dem Jahresstart 2017. Gelohnt haben sich wegen des gestiegenen Risikoappetits hingegen Investitionen in hochverzinsliche Unternehmensanleihen und Obligationen von Schwellenländern.

Vom tiefen Zinsniveau haben alternative Anlagen wie Gold oder Immobilien auch 2017 wieder profitiert. Die kotierten Schweizer Immobilienfonds standen zwar aufgrund vieler Kapitalerhöhungen und Neuemissionen zwischenzeitlich unter Druck. Insgesamt lieferten sie aber erneut eine hohe Rendite. Die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen blieb ungeachtet der hohen Preise und der gestiegenen Risiken einer Preiskorrektur auf dem Mietwohnungsmarkt ungebrochen.

Normalisierung der Geldpolitik bleibt eine grosse Herausforderung

Die Weltwirtschaft ist laut Unternehmensumfragen schwungvoll ins neue Jahr gestartet. Praktisch alle Vorlaufindikatoren zeigten zu Beginn von 2018 nach oben. Dies gilt auch für die Schweiz, wo die Unternehmensstimmung auf den höchsten Stand seit zehn Jahren gestiegen ist. Die Chance für ein weiteres gutes Jahr für die globale Konjunktur und eine Beschleunigung der Schweizer Wirtschaft ist intakt. Dennoch bleiben einige Unwägbarkeiten, wobei besonders die Normalisierung der Geldpolitik ein potenzielles Risiko darstellt. Zu Beginn des Jahres haben besser als erwartete Lohndaten in den USA Sorgen vor einem Inflationsanstieg und einer schnelleren Zinsnormalisierung durch die Fed aufkommen lassen, was die Kapitalmarktzinsen weltweit unter Aufwärtsdruck gesetzt hat. In der Folge kam es zu einer Korrektur der Aktienmärkte und einem starken Anstieg der Finanzmarktvolatilität. Trotz der robusten Weltwirtschaft reagieren die Finanzmärkte weiterhin äusserst fragil auf steigende Zinserwartungen. Das ist auch für die Schweiz sehr relevant, da ein stabiler Euro-Franken-Kurs eine wichtige Voraussetzung für ein stärkeres Wirtschaftswachstum in 2018 ist. Die Schweizerische Nationalbank ist weiter vom Kurs der EZB abhängig, eine Normalisierung der Geldpolitik steht noch nicht bevor. Die Schweizer Zinskurve dürfte steiler werden, bleibt aber am kurzen Ende gut verankert.



8

STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

BILANZ

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	100 000.00	100 000.00
Total Aktiven	**100 000.00**	**100 000.00**
Passiven		
Eigenkapital		
Widmungsvermögen	100 000.00	100 000.00
Total Passiven	**100 000.00**	**100 000.00**

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2017 bis 31.12.2017 CHF	28.09.2015 bis 31.12.2016 CHF
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz	570 171.11	597 391.80
Total Ertrag	**570 171.11**	**597 391.80**
Aufwand		
Organe	204 615.11	369 280.55
Anlegerversammlung, Anlässe	21 610.63	38 286.50
Aufsicht	12 000.00	12 000.00
Revisionsaufwand	21 600.00	21 600.00
Berichterstattung, Jahresbericht	38 101.50	25 000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	272 243.87	131 224.75
Total Aufwand	**570 171.11**	**597 391.80**

ANLAGE
GRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ

WICHTIGES IN KÜRZE

Eckdaten		31.12.2017	31.12.2016[4]
Valorennummer 26 362 735			
Ausgabe von Ansprüchen		0	1 043 106
Rücknahme von Ansprüchen		13 603	43 106
Anzahl Ansprüche im Umlauf		986 397	1 000 000
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 070.94	1 037.44
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 079.51	1 045.74
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 062.37	1 029.14

Vermögensrechnung		31.12.2017	31.12.2016[4]
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 434.7 Mio.	1 083.0 Mio.
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	1 442.8 Mio.	1 088.1 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF	1 056.4 Mio.	1 037.4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		24.13%	3.55%
Fremdkapitalquote		26.79%	4.66%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen		2.21 Jahre	2.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen		0.83%	1.34%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)		3.07%/3.57%	2.85%/3.35%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)		1.70% – 5.00%	1.81% – 5.10%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)		2.20% – 5.50%	2.30% – 5.60%

Renditeangaben		31.12.2017	31.12.2016[4]
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a
Ausschüttungsquote		n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.23%	3.74%[1]
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.84%	3.12%[1]
Anlagerendite		3.23%	3.74%[1]
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75.77%	78.88%
Betriebsaufwandquote TER$_{ISA}$ (GAV)		0.48%	0.61%[2]
Betriebsaufwandquote TER$_{ISA}$ (NAV)		0.56%	0.78%[2]

Erfolgsrechnung		31.12.2017	31.12.2016[4]
Nettoertrag	CHF	28.5 Mio.	39.2 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	42.0 Mio.	31.2 Mio.
Mietausfallquote		5.99%[3]	7.09%[3]

[1] Berechnung für 460 Tage (28.09.2015 – 31.12.2016)
[2] Kennzahl annualisiert
[3] Davon entfällt auf Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park», 2.72% (Vorjahr 3.36%)
[4] Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 28.09.2015 – 31.12.2016

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Nach dem überlangen ersten Geschäftsjahr wurde die erste, ordentliche Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung mit einer guten Besucherzahl erfolgreich durchgeführt. Nebst zwei Wohnimmobilien-Akquisitionen im Kanton Tessin von ca. CHF 30 Mio. konnten in der Westschweiz Immobilien als studentisches Wohnen von über CHF 265 Mio. erworben werden. Weiter erfolgten zwei Akquisitionen in Liestal und Martigny im Betrag von rund CHF 41 Mio. Am 2. Mai 2017 eröffnete das zweitälteste Hotel der Schweiz, La Couronne, in Solothurn nach erfolgreichem Umbau offiziell seine Tore. Die Diversifikation des Portfolios konnte weiter ausgebaut und der Wohnanteil auf 47.53% erhöht werden. Die Mietausfallquote reduzierte sich und beträgt 5.99%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.23% und das Gesamtvermögen per 31. Dezember 2017 auf CHF 1442.8 Mio.

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz wurde im Herbst in den KGAST Immo-Index aufgenommen. Nach Abschluss eines Ausschreibungsverfahrens wurde die Depotbankfunktion per 1. Juli 2017 neu an die Zürcher Kantonalbank übergeben. Der Stiftungsrat besteht heute aus den von der letzten Anlegerversammlung gewählten Mitgliedern Nationalrat Dr. Daniel Fässler, Rolf Maurer und Martin Neff als Vizepräsident bzw. Präsident a.i. sowie den von der Stifterin ernannten Stiftungsräten Jérôme Baumann, Urs Bracher und Franz Rutzer. Dr. Thomas Wetzel steht dem Stiftungsrat nach seinem Rücktritt per 10. Juli 2017 nicht mehr zur Verfügung. Operativ erfolgte eine Personalverstärkung für Akquisition & Sales sowie für Entwicklung & Bau in der Deutsch- und Westschweiz.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist mit ihrer Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz in einem anspruchsvollen Marktumfeld im vergangenen Jahr wiederum deutlich gewachsen. Für den Kauf der Liegenschaften wurde der Erlös aus der Zweitemission über CHF 450 Mio. vollständig investiert und Fremdmittel aufgenommen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug Ende Jahr 24.13%.

Mit der erfolgten Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten im Wohnbereich in der Höhe von über CHF 500 Mio. stellt die Anlagegruppe in den nächsten fünf Jahren einen weiteren, substanziellen Anstieg der Wohnquote sicher.

PORTFOLIO ENTWICKLUNGEN 2017

Das Portfolio hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 den strategischen Zielen folgend erfreulich entwickelt:

1. Steigerung des Gesamtvermögens von CHF 1088 Mio. auf CHF 1443 Mio. (+33%)
Der weitere Aufbau des Portfolios ist auch im zweiten Geschäftsjahr planmässig verlaufen. Dies trotz der anspruchsvollen Marktsituation. Insbesondere ist es gelungen, den Anteil der Liegenschaft Leuenhof von 40% am Gesamtportfolio per Ende 2016 auf 30% per Ende 2017 zu reduzieren.

2. Erhöhung Nettomietertrag von CHF 31 Mio. auf CHF 42 Mio. (+35%)
Dank strategischen Akquisitionen und dem weiteren Abbau des Leerstandes konnte über das ganze Portfolio auch der Nettomietertrag im Geschäftsjahr 2017 um 35% erhöht werden.

3. Nur marginale Erhöhung des betrieblichen Aufwandes (+1.7%)
Die Erhöhung des Gesamtvermögens und des Nettomietertrages um 32% haben sich mit 1.6% nur marginal auf den betrieblichen Aufwand ausgewirkt.

4. Erhöhung der Wohnquote von 30.61% auf 47.53% (+55%)
Konsequent verfolgen wir die Erhöhung der Wohnquote (gemessen an Soll-Mietzinserträgen) und richten unsere Akquisitionen sowohl bei den Bestandesimmobilien als auch bei den Projekten darauf aus. Die an der Anlegerversammlung im Mai 2017 in Aussicht gestellte Wohnquote von 39% konnte per Ende 2017 deutlich übertroffen werden.

Durch den hohen Wohnanteil von 47.5% hat sich der Büroanteil als zweitgrösste Nutzungsart auf 19% reduziert. Damit erreichen wir im Portfolio eine attraktive Nutzungsverteilung, welche durch die Wohnnutzung klar dominiert wird.

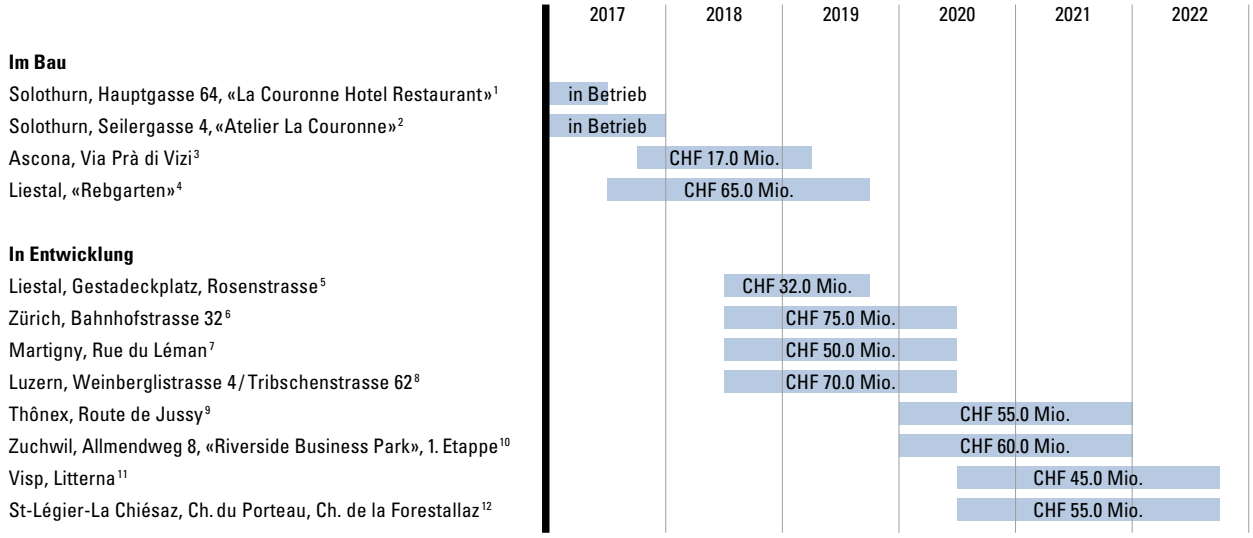
5. Reduktion der Leerstände von 7.09% auf 5.99% (–15.5%)
Im laufenden Geschäftsjahr ist es wiederum gelungen, Leerstände abzubauen. Die Akquisition der vollvermieteten zwei Studentenwohnanlagen hat sich ebenfalls positiv auf die Leerstandsquote ausgewirkt. Geprägt wird der Leerstand insbesondere durch das Riverside Areal in Zuchwil. Auch dort ist es jedoch gelungen, weitere Flächen zu vermieten und neue Firmen auf dem Areal anzusiedeln, was insofern erfreulich ist, als es die Arealentwicklung unterstützt.

6. Aufwertungen im Portfolio (+0.5%)
Trotz des noch jungen Portfolios konnte insgesamt eine Aufwertung im Betrag von CHF 7.6 Mio. verzeichnet werden.

7. Ausbau der Nutzung «Leben im Alter» (+1 Betrieb)
Mit dem Projektkauf in Martigny wird die strategische Position «Leben im Alter» in regionalen Zentren weiter ausgebaut. Insgesamt sind damit elf entsprechende Betriebe im Portfolio. Der «Rebgarten» in Liestal ist im Bau und wird 2019 eröffnet werden. Für das Projekt in Martigny erwarten wir den Baubeginn um die Jahresmitte 2018.

8. Projektentwicklungen und Bauten im Überblick
Die Charakteristik der finanziellen Aspekte unserer Projekte ist sehr unterschiedlich. Von den acht Projektentwicklungen sind lediglich vier klassisch, sprich «auf der grünen Wiese» mit Landkauf, Planung anschliessender Realisierung und Vermarktung. Ein Vorvermietungsstand von 20% bis 65% ist bei vier Projektentwicklungen schon heute erreicht und vier Projektentwicklungen profitieren von laufenden Erträgen aus Bestandesbauten. Neun der zwölf Projekte weisen einen Wohnanteil von 65% bis 100% auf, was die Wohnquote und den Neubauanteil im Portfolio weiter erhöhen wird.

PROJEKTPIPELINE



[1] Umbau erfolgreich abgeschlossen, in Betrieb, [2] Umbau erfolgreich abgeschlossen, in Betrieb, [3] Inkl. Land, Kauf schlüsselfertig, [4] Inkl. Land, in Ausführung, [5] Inkl. Land, im Bewilligungsprozess, [6] Umbau, mit laufenden Erträgen, [7] Inkl. Land, im Bewilligungsprozess, [8] Exkl. Land, Entwicklung auf Baulandreserve, [9] Quartierplan im Bewilligungsprozess, [10] Arealentwicklung in Vorprüfung durch Kanton, [11] Inkl. Land, Kauf und Eigentumsübertragung Ende 2019, [12] Inkl. Land, Quartierplan im Bewilligungsverfahren

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 567 331.88	1 620 369.31
Kurzfristige Forderungen	3 384 723.27	2 614 797.73
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 948 963.00	697 380.20
Anlagevermögen		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	200 000.00	200 000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	84 445 000.00	55 720 000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 350 290 000.00	1 027 280 000.00
Gesamtvermögen	**1 442 836 018.15**	**1 088 132 547.24**
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	–8 204 110.41	–3 529 980.16
Passive Rechnungsabgrenzungen	–7 068 997.15	–6 090 159.80
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	–346 253 945.08	–38 468 660.00
Rückstellungen	–40 000.00	0.00
Latente Steuern	–24 897 769.00	–2 600 575.00
Nettovermögen	**1 056 371 196.51**	**1 037 443 172.28**
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1 000 000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	–13 603	1 000 000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	**986 397**	**1 000 000**
Kapitalwert je Anspruch	1 042.08	998.25
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	28.86	39.19
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	**1 070.94**	**1 037.44**
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	**1 070.94**	**1 037.44**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 037 443 172.28	0.00
Zeichnungen	0.00	1 043 106 000.00
Rücknahmen	–14 112 296.32	–43 106 000.00
Ausschüttungen	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	33 040 320.55	37 443 172.28
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 056 371 196.51**	**1 037 443 172.28**

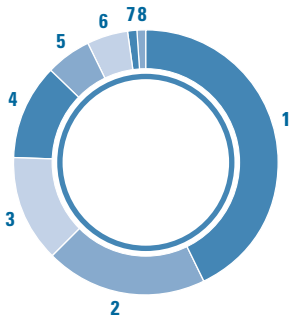
ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2017 bis 31.12.2017 CHF	28.09.2015 bis 31.12.2016 CHF
Soll-Mietertrag	44 658 152.82	33 550 257.42
Minderertrag Leerstand	–2 649 260.30	–2 344 665.00
Inkassoverlust auf Mietzinsen	–26 855.00	–35 150.00
Mietertrag Netto	**41 982 037.52**	**31 170 442.42**
Instandhaltung	–1 451 773.93	–1 259 412.35
Instandsetzung	–1 395 669.33	–107 569.90
Unterhalt Immobilien	**–2 847 443.26**	**–1 366 982.25**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–1 877 382.94	–2 007 168.27
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	645 453.66	905 495.04
Versicherungen	–453 566.52	–454 785.59
Bewirtschaftungshonorare	–1 291 719.18	–1 176 332.74
Vermietungs- und Insertionskosten	–256 312.55	–169 769.39
Steuern und Abgaben	–183 238.07	–322 754.43
Übriger operativer Aufwand	–84 817.03	–218 685.11
Operativer Aufwand	**–3 501 582.63**	**–3 444 000.49**
Operatives Ergebnis	**35 633 011.63**	**26 359 459.68**
Aktivzinsen	9.95	2 058.85
Negativzinsen aus Bankguthaben	–3 264.36	–248 882.58
Übrige Erträge	1 075 810.56	7 103 866.93
Vertriebskosten	–77 334.87	–4 209 508.22
Sonstige Erträge	**995 221.28**	**2 647 534.98**
Hypothekarzinsen	–1 146 750.84	–367 942.30
Sonstige Passivzinsen	–468 188.93	–757 116.25
Baurechtszinsen	–134 332.95	–93 163.45
Finanzierungsaufwand	**–1 749 272.72**	**–1 218 222.00**
Geschäftsführungshonorar	–5 478 704.28	–3 925 606.64
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–242 738.20	–229 127.85
Übriger Verwaltungsaufwand	–358 681.61	–278 680.89
Verwaltungsaufwand	**–6 080 124.09**	**–4 433 415.38**

Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	17 069 394.27
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–336 020.53	–1 236 436.44
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**–336 020.53**	**15 832 957.83**
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**28 462 815.57**	**39 188 315.11**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	–23 714.83
Realisierter Erfolg	**28 462 815.57**	**39 164 600.28**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26 874 698.98	879 147.00
Veränderungen latente Steuern	–22 297 194.00	–2 600 575.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**4 577 504.98**	**–1 721 428.00**
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**33 040 320.55**	**37 443 172.28**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Berichtsperiode	28 462 815.57	39 188 315.11
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**28 462 815.57**	**39 188 315.11**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–28 462 815.57	–39 188 315.11
Vortrag auf neue Rechnung	**0.00**	**0.00**

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

Region	31.12.2017	31.12.2016
1 Zürich	42.96%	56.54%
2 Südschweiz[1]	19.73%	3.72%
3 Nordwestschweiz	13.13%	14.39%
4 Genfersee	11.42%	5.85%
5 Ostschweiz	5.70%	7.98%
6 Innerschweiz	5.07%	6.31%
7 Westschweiz	1.07%	4.91%
8 Bern	0.92%	0.30%
Total	**100.00%**	**100.00%**

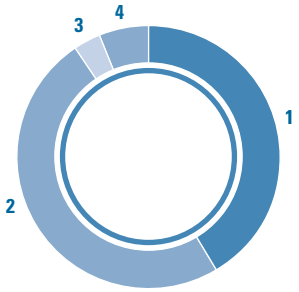


[1] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis. Durch das Studentenwohnen «Bluche Campus» im Wallis begründete sich ein markanter Anstieg auf 19.73%.

LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

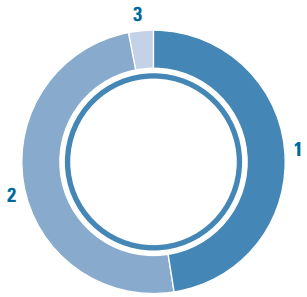
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

Nutzungsart	31.12.2017	31.12.2016
1 Wohnbauten	41.47%	28.00%
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	49.28%	62.99%
3 Gemischte Liegenschaften	3.36%	3.87%
4 Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	5.89%	5.14%
Total	**100.00%**	**100.00%**



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETZINSERTRÄGEN

Nutzungsart	31.12.2017	31.12.2016
1 Wohnen	47.53%	30.61%
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	49.47%	65.16%
3 Parking	3.00%	4.23%
Total	**100.00%**	**100.00%**



OBJEKTINVENTAR

Ort, Adresse	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche (m²)	Baujahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten				
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1954–1956	01.02.16
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.15
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	n/a	26.02.16
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	n/a	24.02.16
Crans-Montana, Route des Cheminots	16 786	32 064	1930–2009	05.07.17
Écublens, Chemin des Crêts 28, Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.16
Écublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	n/a	01.03.16
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1	933	4 549	n/a	24.02.16
Glion, Route de Glion 111	11 455	10 978	1880–1991	05.07.17
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.16
Manno, Via Norello 17a	2 611	2 922	2008	01.10.17
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	n/a	01.03.16
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.16
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 530	2010	15.11.15
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 174	918	1960	01.12.15
Wil SG, Marktgasse 41	412	119	1920	01.02.16
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.15
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 289	7 248	2012–2015	01.12.15
Total Wohnbauten	**76 400**	**92 620**		
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Basel, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.16
Genf, Place Cornavin 10	2 777	381	1958	01.10.15
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 302	11 462	1991	01.10.15
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 512	2 429	1991	15.11.15
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.15
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	0	354	1928	01.02.16
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6	4 175	1 131	1920	01.10.15
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	101 906	170 345	1943	01.12.15
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1914–1915	26.07.16
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	**137 368**	**191 816**		
Gemischte Bauten				
Genf, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.15
Gossau SG, St. Gallerstasse 66	797	292	vor 1920	15.11.15
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.17
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 662	2 029	1988	01.05.16
Total Gemischte Bauten	**10 805**	**3 120**		
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	0	2 911	2017–2019	17.07.17
Liestal, «Rebgarten»	0	4 568	2016–2018	01.04.16
Liestal, Rosenstrasse 1, 3	0	5 582	2018–2020	01.12.17
Martigny, Rue du Léman 24	0	6 838	2018–2020	01.12.17
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	0	27 713		04.12.15
Thônex, Route de Jussy	574	14 333		04.12.15
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	**574**	**61 945**		
Total	**225 147.00**	**349 501.00**		

Eigentums-verhältnis	Verkehrswert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in %	Mietertrag Netto in CHF
Alleineigentum	4 740 000.00	238 796.40	79 945.00	33.48	158 851.40
Alleineigentum	40 290 000.00	1 530 000.00	0.00	0.00	1 530 000.00
Alleineigentum	3 230 000.00	267 618.00	0.00	0.00	267 618.00
Alleineigentum	3 940 000.00	322 477.80	0.00	0.00	322 477.80
Alleineigentum	182 450 000.00	3 741 918.95	0.00	0.00	3 741 918.95
Alleineigentum	3 040 000.00	182 427.00	0.00	0.00	182 427.00
Alleineigentum	1 450 000.00	83 220.00	0.00	0.00	83 220.00
Alleineigentum	2 550 000.00	214 620.00	0.00	0.00	214 620.00
Alleineigentum	95 830 000.00	2 055 827.68	0.00	0.00	2 055 827.68
Alleineigentum	9 970 000.00	520 695.60	0.00	0.00	520 695.60
Alleineigentum	13 540 000.00	129 267.45	7 230.00	5.59	122 037.45
Alleineigentum	6 540 000.00	543 603.45	0.00	0.00	543 603.45
Alleineigentum	27 240 000.00	1 360 165.20	0.00	0.00	1 360 165.20
Alleineigentum	2 910 000.00	110 988.00	22 770.00	20.52	88 218.00
Alleineigentum	3 300 000.00	133 741.00	13 240.00	9.90	120 501.00
Alleineigentum	4 180 000.00	155 832.00	17 198.00	11.04	138 634.00
Alleineigentum	3 570 000.00	142 220.25	21 385.00	15.04	120 835.25
Alleineigentum	2 150 000.00	84 675.00	15 625.00	18.45	69 050.00
Alleineigentum	6 380 000.00	281 690.00	70 115.00	24.89	211 575.00
Alleineigentum	5 950 000.00	275 455.92	46 190.00	16.77	229 265.92
Alleineigentum	1 730 000.00	69 426.00	27 636.00	39.81	41 790.00
Alleineigentum	3 230 000.00	166 800.00	0.00	0.00	166 800.00
Alleineigentum	166 800 000.00	5 232 669.00	227 523.00	4.35	5 005 146.00
	595 010 000.00	**17 844 134.70**	**548 857.00**	**3.08**	**17 295 277.70**
Alleineigentum	9 000 000.00	573 832.75	275 355.40	47.99	298 477.35
Alleineigentum im Teilbaurecht	28 570 000.00	1 233 379.45	91 219.20	7.40	1 142 160.25
Alleineigentum	72 730 000.00	3 217 318.12	144 271.15	4.48	3 073 046.97
Stockwerkeigentum	3 340 000.00	224 868.00	8 160.00	3.63	216 708.00
Alleineigentum im Baurecht	17 940 000.00	501 353.20	16 150.00	3.22	485 203.20
Alleineigentum	2 970 000.00	1 000.00	0.00	0.00	1 000.00
Alleineigentum	28 200 000.00	1 325 030.00	4 188.00	0.32	1 320 842.00
Alleineigentum	101 370 000.00	5 493 695.30	1 214 258.60	22.10	4 279 436.70
Alleineigentum	442 950 000.00	12 158 383.80	0.00	0.00	12 158 383.80
	707 070 000.00	**24 728 860.62**	**1 753 602.35**	**7.09**	**22 975 258.27**
Alleineigentum	17 110 000.00	924 617.00	228 743.90	24.74	695 873.10
Alleineigentum	5 590 000.00	217 300.00	29 684.55	13.66	187 615.45
Alleineigentum	6 520 000.00	26 416.00	0.00	0.00	26 416.00
Alleineigentum	18 990 000.00	869 928.70	115 227.50	13.25	754 701.20
	48 210 000.00	**2 038 261.70**	**373 655.95**	**18.33**	**1 664 605.75**
Alleineigentum	4 430 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	34 190 000.00	33 396.00	0.00	0.00	33 396.00
Alleineigentum	10 500 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	8 605 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	8 820 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	17 900 000.00	13 499.80	0.00	0.00	13 499.80
	84 445 000.00	**46 895.80**	**0.00**	**0.00**	**46 895.80**
	1 434 735 000.00	**44 658 152.82**	**2 676 115.30**	**5.99**	**41 982 037.52**

AUSZUG AUS DEN OBJEKTEN

GLION-SUR-MONTREUX, ROUTE DE GLION 111 «GLION CAMPUS»

Allgemeine Informationen	
Baujahr	1880–1991
Nutzfläche	11 500 m²
Nutzung	Wohnen

CRANS-MONTANA, CHEMIN DE VOUANGUEY «BLUCHE CAMPUS»

Allgemeine Informationen	
Baujahr	1930–2009
Nutzfläche	16 800 m²
Nutzung	Wohnen

MANNO, VIA NORELLO 17A

Allgemeine Informationen	
Baujahr	2008
Nutzfläche	2 600 m²
Nutzung	Wohnen

LIESTAL, GESTADECKPLATZ 6 «TURM»

Allgemeine Informationen	
Baujahr	1938
Nutzfläche	1 600 m²
Nutzung	Gemischte Bauten

AUSZUG AUS DEN PROJEKTEN

LIESTAL, «REBGARTEN»

Visualisierung, Blick von der Rheinstrasse

In Liestal, dem Kantonshauptort von Baselland, entsteht bis im Herbst 2019 das Wohn- und Pflegezentrum «Rebgarten», welches durch die Tertianum Gruppe betrieben wird. Das Angebot der Seniorenresidenz umfasst 40 Pflegezimmer und 66 Alterswohnungen, ein öffentliches Restaurant im Erdgeschoss sowie eine Einstellhalle mit 122 Parkplätzen. Die attraktive Lage zwischen dem Bahnhof Liestal und der Altstadt bietet für das Seniorenzentrum die beste Voraussetzung. Liestal ist aufgrund der guten Verkehrslage ein sehr beliebter Wohnort. Das nahe «Städtli» weist ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und an kulturellen Veranstaltungen auf.

Mit dem Neubau wurde im Sommer 2017 gestartet. Aktuell befindet sich das Objekt in der Rohbauphase, welche im Herbst 2018 mit dem Richtfest abgeschlossen sein wird. Die Vermarktung der Alterswohnungen wurde durch die Tertianum bereits gestartet. Das Angebot stösst in der Bevölkerung auf grosses Interesse, weshalb die Betreiberin zuversichtlich ist, dass bis zum Bezug im Herbst 2019 die Einheiten grösstenteils vermietet werden können.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 65.0 Mio.
Projektidee	Projektentwicklung für ein Tertianum Seniorenzentrum
Nutzfläche	5 185 m^2
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum
Geplante Realisierung	2017–2019

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN

Visualisierung, Blick von der Rue du Léman

Im Dezember 2017 konnte die Swiss Prime Anlagestiftung ein attraktives Entwicklungsprojekt in der Stadt Martigny akquirieren. Die kleine Agglomeration Martigny ist ein wichtiges Regionalzentrum im Unterwallis. An der Rue du Léman 24, einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe, entsteht bis 2020 ein markantes Wohn- und Geschäftshaus. Die Liegenschaft wird einen starken städtebaulichen Akzent setzen und eine hohe Visibilität im Zentrum von Martigny aufweisen.

Hauptmieterin der Liegenschaft ist die Tertianum Gruppe, welche im Objekt 39 Seniorenwohnungen, 68 Pflegezimmer und ein öffentliches Bistro im Erdgeschoss betreiben wird. Die Tertianum wird so ihre Präsenz am Standort Martigny stärken. Weiter gibt es in der Liegenschaft 28 zeitgemässe Mietwohnungen (2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen), Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Einstellhalle mit 113 Parkplätzen. Aktuell läuft das Baubewilligungsverfahren. Mit dem Bau soll im Frühling 2018 begonnen werden, der Bezug ist auf Frühling 2020 vorgesehen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 49.0 Mio.
Projektidee	Wohn- und Geschäftshaus mit Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum Gruppe
Nutzfläche	8941 m²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum Tertianum, Wohnen, Gewerbe und Verkauf
Geplante Realisierung	2018–2020

LIESTAL, GESTADECKPLATZ/ROSENSTRASSE

Visualisierung, Blick vom Nonnenbodenweg

Im Dezember 2017 hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Akquisition am Gestadeckplatz und an der Rosenstrasse im Kantonshauptort Liestal getätigt. Beim Standort handelt es sich um eine zentrale, sehr gut erschlossene Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen «Städtli». Das Areal befindet sich nur einen Steinwurf weit entfernt vom Bauprojekt «Rebgarten» der Swiss Prime Anlagestiftung. Beim Kauf handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt mit 40 Wohnungen, Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie einem frisch sanierten Bestandesbau mit Wohn- und Geschäftsflächen. Bei den Neubauwohnungen sind vorwiegend kleine Einheiten (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen), welche die Zielgruppen jüngere wie auch ältere Singles und Paare ansprechen sollen, vorgesehen. Für die Verkaufsflächen konnten bereits mit zwei Hauptmietern langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Der Baubeginn ist für Frühling 2018 geplant, der Bezug ist für Herbst 2019 vorgesehen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 39.0 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Nutzfläche	4983 m²
Nutzung	Verkauf und Wohnen
Geplante Realisierung	2018–2019

THÔNEX

Projektvisualisierung

Auf den drei im Dezember 2015 erworbenen Parzellen der Gemeinde Thônex entwickelt SPA derzeit eine 6-geschossige Wohnüberbauung mit 80 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton Genf. Da eine mehrgeschossige Wohnüberbauung nicht zonenkonform ist, wurde ein Quartierplan (QP) erarbeitet, welchen die Gemeinde Thônex im Dezember 2017 per Gemeinderatsbeschluss verabschiedet und beim Kanton eingereicht hat. Der Erhalt der Rechtskraft des QP wird für 2018 erwartet. Parallel zum Quartierplanverfahren soll das Baugesuch eingereicht werden, sodass der Bau Anfang 2019 starten und die 80 Wohnungen Anfang 2021 bezogen werden können.

Das geplante Wohnungsbauprogramm sieht einen Wohnungsmix vor, welcher von der 2½-Zimmer-Wohnung bis zur 5½-Zimmer-Wohnung geht. Somit kann Wohnraum für eine heterogene Mieterschaft angeboten werden.

Das insgesamt 14 333 m² grosse Grundstück ist hervorragend angebunden. Nur 10 Minuten zu Fuss entfernt befindet sich der neue Bahnhof Chêne-Bourg, an dem ab 2019 der Léman Express verkehrt, mit dem man den Genfer Hauptbahnhof in 10 Minuten erreicht. Zudem grenzt ein neuer Fahrrad- und Fussgängerweg direkt an das Grundstück. Dieser erlaubt es, mit dem Fahrrad in 15 Minuten im Stadtzentrum von Genf zu sein.

Das Grundstück beinhaltet ausserdem eine Baulandreserve, die es erlaubt, mittelfristig eine weitere ebenso grosse Wohnüberbauung zu realisieren.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 55.0 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	7100 m²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	2019–2021

LUZERN, TRIBSCHENSTRASSE/WEINBERGLISTRASSE

Visualisierung, Blick von der Tribschenstrasse

Auf zwei Baulandreserven um die bestehende Geschäftsliegenschaft an der Tribschenstrasse soll eine Wohnüberbauung mit rund 160 Wohnungen und Verkaufsflächen im Erdgeschoss realisiert werden. Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss konnte mit dem Hauptmieter bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. In den Neubauten entstehen kleinere Wohneinheiten mit einem guten Ausbaustandard. Es sind überwiegend 2½-Zimmer-Wohnungen geplant, welche ein Zielpublikum gemischten Alters, vorwiegend Paare und Singles, ansprechen. Die Neubauten, mit ihren wohlproportionierten Volumen, die städtebauliche Setzung sowie die hohe Wertigkeit der Fassaden sind ein Mehrwert für das Tribschenquartier. Die Liegenschaft ist hervorragend erschlossen, befindet sich in Gehdistanz zum See, zum Bahnhof, zum KKL und ist somit an prädestinierter Lage für die geplante Wohnnutzung. Die Neubauten werden zusammen mit dem bestehenden Geschäftshaus den gemeinsamen Innenhof umschliessen und bieten so einen geschützten Ruhe- und Erholungsraum. Mit dem Neubau soll im Spätsommer 2018 begonnen werden. Es wird mit einer Fertigstellung Ende 2020 gerechnet.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 70.0 Mio.
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 16500 m²
Nutzung	Wohnen, Retail, Dienstleistung
Geplante Realisierung	2018–2020

ZUCHWIL RIVERSIDE, MASTERPLAN AREALENTWICKLUNG

Masterplan, Zuchwil

In den nächsten 15 bis 20 Jahren soll im Riverside in mehreren Etappen ein einzigartiges, ebenso urbanes wie grünes Quartier entstehen. Dieses schafft Raum und Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzungen und Formen von Arbeit, Wohnen und Erholung, Geschäftsleben, Naturgenuss und Freizeitkultur.

Mit seiner einzigartigen Lage und Grösse verleiht das neue Quartier der Gemeinde Zuchwil neue Dynamik und zusätzliche Attraktivität. Der eigenständige Charakter und die spezielle Atmosphäre des neu geschaffenen Lebensraums hat das Potenzial, überregionale Anziehungskraft zu entwickeln. Die einmalige Lage an der Aare, die Einbettung in die Landschaft sowie die weitläufigen Grünflächen sind charakteristische Qualitäten von Riverside.

Aktuell befindet sich die Nutzungsplanung in der Vorprüfungsphase des Kantons. Es wird mit einer Umzonung des Areals noch in diesem Jahr gerechnet. Parallel zur Anpassung der Nutzungsplanung wird 2018 mit der Planung der ersten Investitionsetappe gestartet. In der ersten Etappe sollen vier Neubauten in Ufernähe der Aare entstehen.

Allgemeine Informationen	
Investitionsvolumen	pro Wohnetappe ca. CHF 30.0 bis 60.0 Mio.
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in Wohn- und Arbeitszone
Nutzfläche	Umzonung von ca. 60 000 m² heute unbebautem Land
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und neu Wohnen
Geplante Realisierung	frühestens ab 2019

BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower Hardstrasse 201 8005 Zürich Schweiz
tel +41 44 215 75 00 fax +41 44 215 75 01
www.jll.ch

An den Stiftungsrat und die Geschäftsführung der
Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Zürich, 07. März 2018

Marktwert der Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2017

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2017 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 38 Anlageliegenschaften, davon 33 Bestandsliegenschaften sowie eine Anlageliegenschaft im Bau und vier Landparzellen (letztere zusammengefasst als Entwicklungsliegenschaften).

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.

3 Rechnungslegungsstandard

Gemäss den Anweisungen der Swiss Prime Anlagestiftung erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen gemäss dem Bewertungsstandard Swiss GAAP FER.

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem

spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Zur Ermittlung von Marktwerten unbebauter Grundstücke sowie von Projektentwicklungen kam das Residualwertverfahren zur Anwendung. Mit dieser Methode ermittelt ein sachkundiger Investor den Land- oder Projektwert mit Hilfe einer Rückwärtsrechnung. Vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden bzw. noch ausstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projektes. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Grund und Bodens bzw. den Marktwert des Entwicklungsprojekts darstellt. Bei Landbewertungen wurden die Landwerte anschliessend mit entsprechend vergleichbaren Grundstückpreisen plausibilisiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2017 den Marktwert der 38 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung befinden, wie folgt ein:

	Anzahl Liegenschaften		Marktwert per 31. Dezember 2017
Total Bestandsliegenschaften	33	CHF	629'060'000
Total Entwicklungsliegenschaften	5	CHF	75'840'000
Total Anlageliegenschaften	**38**	**CHF**	**704'900'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Siebenhundertvier Millionen Neunhundert Tausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Patrik Stillhart MRICS
Managing Director
dipl. Ing. ETH, Immobilienökonom (ebs)

Daniel Macht MRICS
Senior Vice President
Dipl.-Kfm. Immobilien (FH)

2

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

Swiss Prime Anlagestiftung
z. Hd. Dr. Gregor Bucher
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Zürich, 09. März 2018

Jahresendbewertung 2017

Swiss Prime Anlagestiftung

Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend „SPA") wurden im Auftrag der Eigentümerin und in Übereinstimmung mit dem Reglement der Swiss Prime Anlagestiftung Art. 5 Abs. 5 durch Ernst & Young AG (nachfolgend „EY") zum Zweck ihrer Rechnungslegung per 31. Dezember 2017 bewertet. Das Bewertungsvorgehen erfüllt die Anforderungen gemäss der Bewertungsstandards Swiss GAAP FER. Es wurden dabei folgende Liegenschaften bewertet:

- „Leuenhof", Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich (Bestandsliegenschaft)
- Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux (Akquisition 2017)
- Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana (Akquisition 2017)

Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die SPA sowie die zuständige Verwaltungsgesellschaft aufbereitet. Die Schätzung basiert einerseits auf der Beurteilung und Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Besichtigung vor Ort (2017) sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation der Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von EY haben die Bewertung der Liegenschaften und der Entwicklungsszenarien in Abstimmung mit der SPA bezüglich der Definition der Bewertungsparameter, der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten, bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandard

EY bestätigt, dass die Bewertungen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards stehen. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als „Fair Value", d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

2

Bewertungsmethode

Grundlage für die Wertermittlung bildet die aus der Unternehmensbewertung stammende Discounted Cashflow-Methode (DCF). In einem ersten Schritt werden die jährlich erwarteten Netto-Rückflüsse berechnet (Bruttoerträge abzüglich Kosten für: Leerstände, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). In einem zweiten Schritt werden die Netto-Cashflows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert und addiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte der Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden Zahlungsströme (Cashflows) und legt den Diskontierungssatz fest.

Bewertungsergebnis

Der Gesamtwert der drei Liegenschaften beträgt per 31. Dezember 2017 CHF 721'230'000.

- 442'950'000 CHF „Leuenhof", Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 95'830'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 182'450'000 CHF Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Schätzungsexperten von EY bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ernst & Young AG

Sebastian Zollinger
Senior Manager

Ines Reichert
Manager

34

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANHANG

RECHTSGRUNDLAGE UND ZWECK

Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde am 30. März 2015 gegründet. Bei der Swiss Prime Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i.V.m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Olten.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Stiftungsrat: Markus Graf (†), Präsident; François M. Bianchi, Vizepräsident bis 04.05.2017, Partner bei Niederer Kraft & Frey, Zürich; Martin Neff, Mitglied bis 04.05.2017, Vizepräsident seit 04.05.2017, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St. Gallen; Dr. iur. Daniel Fässler, Mitglied seit 04.05.2017, Rechtsanwalt und Nationalrat des Kantons Appenzell Innerrhoden; Rolf Maurer, Mitglied seit 04.05.2017, Portfoliomanager der Pensionskasse Post, Bern; Jérôme Baumann, Rechtsanwalt (Ernennung per 21.11.2017); Franz Rutzer, Immobilien und Finanzen (Ernennung per 21.11.2017); Urs Bracher, Eidg. dipl. Pensionskassen Experte, professioneller Stiftungsrat (Ernennung per 30.11.2017)

Anlagekommission: Markus Graf (†), Präsident; François M. Bianchi, Vizepräsident bis 04.05.2017, Partner bei Niederer Kraft & Frey, Zürich; Martin Neff, Mitglied bis 04.05.2017, Vizepräsident seit 04.05.2017, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St. Gallen; Dr. iur. Daniel Fässler, Mitglied seit 04.05.2017, Rechtsanwalt und Nationalrat des Kantons Appenzell Innerrhoden; Rolf Maurer, Mitglied seit 04.05.2017, Portfoliomanager der Pensionskasse Post, Bern

Prüfgesellschaft: KPMG AG, Zürich

Schätzungsexperten: Jones Lang LaSalle AG, Zürich; Ernst & Young AG, Basel

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen, bis 30.06.2017; Zürcher Kantonalbank, Zürich, seit 01.07.2017

Liegenschaftsverwaltung: Wincasa AG, Winterthur

INTEGRITÄT UND LOYALITÄT

Die Stiftung hat die Interessen der Anleger zu wahren. Personen, die eine Organfunktion innerhalb der Stiftung innehaben, unterliegen deshalb einer Offenlegungs- und Ausstandspflicht. Befindet sich ein Organ in einem (potenziellen) Interessenkonflikt, muss es diesen gegenüber der Stiftung offenlegen und/oder bei einer allfälligen Abstimmung in den Ausstand treten. Darüber hinaus müssen Mandate mit Dritten offengelegt werden. Im Rahmen der Delegation von Aufgaben gelten die Bestimmungen zur Integrität und Loyalität des BVG und der BVV 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität der Verantwortlichen abgegeben.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERMÖGENSVERWALTUNG

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat die Swiss Prime Site bzw. Swiss Prime Site Management AG, Olten, mit der Geschäftsführung und der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe beauftragt.

RECHNUNGSLEGUNG NACH SWISS GAAP FER 26

Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26, in Kraft seit 1. Januar 2004, überarbeitet per 30. August 2013, in Kraft seit 1. Januar 2014, sinngemäss Anwendung.

ANGABEN ZUR BEWERTUNG

Immobilien: Die Immobilien werden mindestens einmal jährlich neu geschätzt.

Schätzungsexperten: Jones Lang LaSalle AG, Zürich; Ernst & Young AG, Basel

Schätzungsmethode: Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

Hypotheken: Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum fortgeführten Marktwert bilanziert.

Verkehrswert und Diskontierungssätze	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaften		
Verkehrswert	CHF 1 434.7 Mio.[1]	CHF 1 083.0 Mio.
Diskontierungssätze		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.07%/3.57%	2.85%/3.35%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.70%–5.00%	1.80%–5.10%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2.20%–5.50%	2.30%–5.60%

[1] Die Liegenschaft Martigny, Rue du Léman 24, wurde in Abweichung zum Prospekt der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz zu Gestehungskosten bilanziert. Diese Liegenschaft ist nicht in den Schätzungsberichten von Jones Lang LaSalle AG, Zürich, und Ernst & Young AG, Basel, enthalten.

THESAURIERUNG BZW. AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern ist die Swiss Prime Anlagestiftung nicht steuerpflichtig. Die beiden, durch die Anlagestiftung gehaltenen Immobiliengesellschaften, unterliegen der Kapital- und Gewinnsteuer.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Handänderungssteuern werden jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Haltedauer von 5 Jahren berechnet.

SACHEINLAGEN VON PENSIONSKASSEN

Keine

ANGABEN ÜBER DERIVATE

Keine

ABWEICHUNG ZU PROSPEKT SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Die Liegenschaft Martigny, Rue du Léman 24, wurde zu Gestehungskosten bilanziert. Diese Liegenschaft ist nicht in den Schätzungsberichten von Jones Lang LaSalle AG, Zürich, und Ernst & Young AG, Basel, enthalten.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2017) und dem 27. März 2018 sind folgende Ereignisse eingetreten:

Die Geschäftsführung der Swiss Prime Anlagestiftung hat sich entschieden, eine neue berufliche Herausforderung ausserhalb der Swiss Prime Site anzunehmen. Die daraus resultierenden Vakanzen können durch die Swiss Prime Site vollumfänglich aufgefangen werden. Der ordentliche Gang der Geschäfte der Swiss Prime Anlagestiftung ist sichergestellt.

Die Verträge zur Geschäftsführung und Vermögensverwaltung zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der Swiss Prime Site konnten zu deutlich reduzierten Managementgebühren per 1. April 2018 mit einer Laufzeit bis Ende 2020 verlängert werden.

Die Swiss Prime Site ist für die Verlängerung der von der Aufsichtsbehörde erteilten Zulassung als Vermögensverwalterin der beruflichen Vorsorge nach Art. 48f Abs. 5 BVV 2 besorgt.

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2017 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Aufstellung «Angaben über die Vergütungssätze» auf Seite 39. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt.

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Zug; HFS Lake GmbH, Zug

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, SPA Immobilien Schweiz.

BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2017

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Nettovermögen der Anlagegruppe	Position in % des Nettovermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF	200 000.00	1 056 371 197.00	0.019%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.
2	SPA Immobilien Schweiz	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF	20 000.00	1 056 371 197.00	6.641%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie (siehe auch Seite 40).
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF	20 000.00	1 056 371 197.00	3.049%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie (siehe auch Seite 40).

RÜCKSTELLUNGEN

	31.12.2017 in CHF	31.12.2017 in % des Anlagevermögens	31.12.2016 in CHF	31.12.2016 in % des Anlagevermögens
Liquidationssteuern	24 897 769.00	1.74	2 600 575.00	0.24

KENNZAHLEN

	31.12.2017	31.12.2016[5]
Mietausfallquote	5.99%[1]	7.09%[1]
Fremdfinanzierungsquote	24.13%	3.55%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.77%	78.88%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.48%	0.61%[2]
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.56%	0.78%[2]
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.23%	3.74%[3]
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.84%	3.12%[3]
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	3.23%	3.74%[3]
Fremdkapitalquote	26.79%	4.66%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.21 Jahre	2.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.83%	1.34%
Volatilität[4]	0.00%	0.00%[2]

[1] Davon entfällt auf Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park», 2.72% (Vorjahr 3.36%)
[2] Kennzahlen annualisiert
[3] Berechnung für 460 Tage (28.09.2015–31.12.2016)
[4] Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value
[5] Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 28.09.2015–31.12.2016

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch) publiziert.

ANGABEN ÜBER DIE VERGÜTUNGSSÄTZE

	2017 Effektiv	2017 Maximal	2015/2016 Effektiv	2015/2016 Maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jeden Quartals	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.08%	5.00%	3.77%	5.00%
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80%	1.00%	0.80%	1.00%
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80%	1.00%	0.80%	1.00%
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.015%–0.030%	0.03%	0.03%	0.03%

Zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer

VERWALTUNGSAUFWAND

in 1000 CHF		2017	2015/2016
Geschäftsführungshonorar	CHF	5478.7	3925.6
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF	242.7	229.1
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	358.7	278.7

Das Geschäftsführungshonorar setzt sich aus der Entschädigung an den Stiftungsrat, der Management Fee an die Swiss Prime Site Management AG und der Management Fee an die Depotbank zusammen. Unter Übriger Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN NACH DEM BILANZSTICHTAG FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE SOWIE BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN

		31.12.2017	31.12.2016
Grundstückkäufe	CHF	23.0 Mio.	11.5 Mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	93.9 Mio.	22.0 Mio.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

		31.12.2017	31.12.2016
Keine	CHF	0.0 Mio.	0.0 Mio.

KÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 31.12.2017
Wohnbauten		
Crans-Montana, Route des Cheminots (gehalten durch HFS Mountain GmbH)	05.07.2017	182 450 000
Glion, Route de Glion 111 (gehalten durch HFS Lake GmbH)	05.07.2017	95 830 000
Manno, Via Norello 17a	01.10.2017	13 540 000
Gemischte Liegenschaften		
Liestal, Gestadeckplatz 6	01.12.2017	6 520 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	17.07.2017	4 430 000
Liestal, Rosenstrasse 1, 3	01.12.2017	10 500 000
Martigny, Rue du Léman 24	01.12.2017	8 605 000
Total		**321 875 000**

VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2017

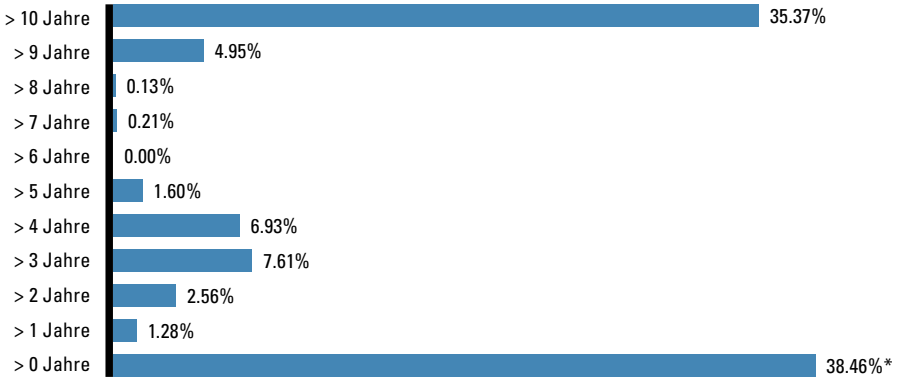
Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF 31.12.2017
Keine		

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Sommet Education Sàrl	Montreux, Crans-Montana	23.71
Credit Suisse AG	Zürich	18.75
Tertianum AG	Diverse	10.05

FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

in % des Nettomietertrages per 31.12.2017



* Inkl. Wohnungs- und Parkplatzmietverträge

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Management AG
Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Management AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die Aufstellung über die Vergütungssätze auf Seite 39 verwiesen.

Wincasa AG
Zwischen der zur Swiss Prime Site gehörenden Wincasa AG und der Swiss Prime Anlagestiftung wurde ein Verwaltungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die Aufstellung über die Vergütungssätze auf Seite 39 verwiesen.

Tertianum AG
Mit der zur Swiss Prime Site gehörenden Tertianum AG wurden bei den nachfolgenden Liegenschaften Mietverträge zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2017 betrug total CHF 4.8 Mio. (Vorjahr CHF 3.1 Mio.).

Adresse
Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b
Court, Rue du Temple 1, 3
Écublens, Chemin des Crêts 28, Chemin des Vignes
Écublens, Chemin des Vignes 21
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1
Heimenschwand, Schibistei 4
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15
Saxon, Route de Léman 29a
Winterthur, Wülflingerstrasse 193

HYPOTHEKEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
30.12.2016 – 08.02.2017	0.650%	6 000 000.00	0.00	–6 000 000.00	0.00
30.11.2016 – 03.03.2017	0.650%	10 000 000.00	0.00	–10 000 000.00	0.00
08.02.2017 – 08.03.2017	0.650%	0.00	3 500 000.00	–3 500 000.00	0.00
03.03.2017 – 05.04.2017	0.650%	0.00	10 000 000.00	–10 000 000.00	0.00
31.03.2017 – 05.04.2017	0.650%	0.00	1 500 000.00	–1 500 000.00	0.00
08.03.2017 – 10.04.2017	0.650%	0.00	2 000 000.00	–2 000 000.00	0.00
05.04.2017 – 03.05.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	–11 500 000.00	0.00
10.04.2017 – 10.05.2017	0.650%	0.00	1 000 000.00	–1 000 000.00	0.00
28.04.2017 – 10.05.2017	0.650%	0.00	5 000 000.00	–5 000 000.00	0.00
03.05.2017 – 05.06.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	–11 500 000.00	0.00
10.05.2017 – 08.06.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	–4 000 000.00	0.00
05.06.2017 – 05.07.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	–11 500 000.00	0.00
06.06.2017 – 05.07.2017	0.650%	0.00	3 500 000.00	–3 500 000.00	0.00
08.06.2017 – 10.07.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	–4 000 000.00	0.00
30.06.2017 – 10.07.2017	0.650%	0.00	2 000 000.00	–2 000 000.00	0.00
01.03.2016 – 31.07.2017	1.310%	1 274 000.00	0.00	–1 274 000.00	0.00
05.07.2017 – 31.07.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
05.07.2017 – 31.07.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
04.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	6 000 000.00	–6 000 000.00	0.00
05.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	34 000 000.00	–34 000 000.00	0.00
10.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	4 500 000.00	–4 500 000.00	0.00
21.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	2 500 000.00	–2 500 000.00	0.00
31.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	9 000 000.00	–9 000 000.00	0.00
31.07.2017 – 31.08.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
31.07.2017 – 31.08.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
15.08.2017 – 08.09.2017	0.650%	0.00	26 000 000.00	–26 000 000.00	0.00
31.08.2017 – 29.09.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
31.08.2017 – 29.09.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
08.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	29 000 000.00	–29 000 000.00	0.00
26.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	13 100 000.00	–13 100 000.00	0.00
29.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	6 500 000.00	–6 500 000.00	0.00
12.11.2015 – 19.10.2017	1.990%	155 000.00	0.00	–155 000.00	0.00
29.09.2017 – 31.10.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
29.09.2017 – 31.10.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
10.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	25 000 000.00	–25 000 000.00	0.00
13.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	1 000 000.00	–1 000 000.00	0.00
25.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	–4 000 000.00	0.00
31.10.2017 – 30.11.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
31.10.2017 – 30.11.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
05.07.2017 – 06.12.2017	0.375%	0.00	100 000 000.00	–100 000 000.00	0.00
15.08.2017 – 06.12.2017	0.560%	0.00	30 000 000.00	–30 000 000.00	0.00
10.10.2017 – 06.12.2017	0.560%	0.00	20 000 000.00	–20 000 000.00	0.00
09.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	27 000 000.00	–27 000 000.00	0.00
29.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	8 300 000.00	–8 300 000.00	0.00
30.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	–11 500 000.00	0.00
30.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	6 000 000.00	–6 000 000.00	0.00

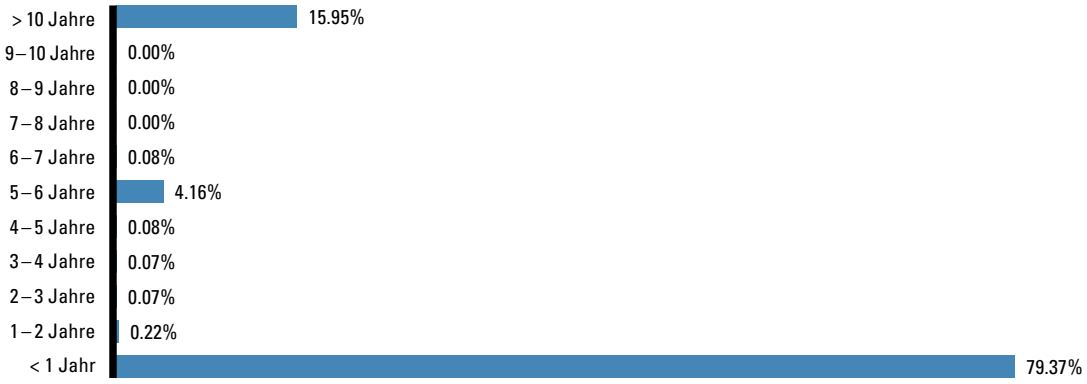
Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
30.11.2017 – 29.12.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	–34 092 047.67	0.00
30.11.2017 – 29.12.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	–26 074 200.65	0.00
08.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	52 500 000.00	0.00	52 500 000.00
22.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	4 000 000.00	0.00	4 000 000.00
29.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	2 000 000.00	0.00	2 000 000.00
01.03.2016 – 19.01.2018	2.250%	2 975 000.00	0.00	–105 000.00	2 870 000.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	0.00	34 092 047.67
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	0.00	26 074 200.65
06.12.2017 – 07.02.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	0.00	50 000 000.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	0.00	100 000 000.00
12.11.2015 – 23.03.2018	2.820%	420 000.00	0.00	–40 000.00	380 000.00
26.02.2016 – 31.08.2018	1.250%	231 250.00	0.00	–15 000.00	216 250.00
12.11.2015 – 21.03.2019	1.600%	235 000.00	0.00	–5 000.00	230 000.00
03.03.2016 – 31.08.2019	1.750%	520 000.00	0.00	0.00	520 000.00
12.11.2015 – 23.03.2020	1.820%	240 000.00	0.00	–5 000.00	235 000.00
12.11.2015 – 22.03.2021	2.010%	240 000.00	0.00	–5 000.00	235 000.00
12.11.2015 – 21.03.2022	2.190%	290 000.00	0.00	–5 000.00	285 000.00
01.03.2016 – 03.02.2023	1.760%	14 437 500.00	0.00	–450 000.00	13 987 500.00
12.11.2015 – 21.03.2023	2.350%	290 000.00	0.00	–5 000.00	285 000.00
12.11.2015 – 21.03.2024	2.480%	290 000.00	0.00	–5 000.00	285 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	2.024%	0.00	15 021 380.35	–236 380.35	14 785 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	1.708%	0.00	40 540 717.33	–640 717.33	39 900 000.00
Total		**37 597 750.00**	**1 119 625 835.92**	**–814 343 587.60**	**342 879 998.32**[1]

[1] Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.

FÄLLIGKEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Restlaufzeiten	in CHF	in %
< 1 Jahr	272 132 498.32	79.37
1–2 Jahre	750 000.00	0.22
2–3 Jahre	235 000.00	0.07
3–4 Jahre	235 000.00	0.07
4–5 Jahre	285 000.00	0.08
5–6 Jahre	14 272 500.00	4.16
6–7 Jahre	285 000.00	0.08
7–8 Jahre	0.00	0.00
8–9 Jahre	0.00	0.00
9–10 Jahre	0.00	0.00
> 10 Jahre	54 685 000.00	15.95
Total	**342 879 998.32**[1]	**100.00**

[1] Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

KPMG AG
Financial Services
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 44 06
www.kpmg.ch

An die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 8 bis 45 des Jahresberichts), für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates
Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

Mitglied von EXPERTsuisse

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Markus Schuck
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2018

IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Grafik | Realisation | Ausführung
ibl und partner ag, Solothurn

Übersetzung
Robert Palivoda

Bildmaterial
ralphbensberg fotografie

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. Die Total Expense Ratio (TERISA 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.

Swiss Prime Anlagestiftung | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten
Telefon +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG