PER 31. DEZEMBER 2016

1. JAHRESBERICHT 2015/16

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

INHALT

5 Vorwort des Präsidenten und Geschäftsführers
6 Stiftungsorgane
7 Swiss Prime Anlagestiftung auf einen Blick
8 Rahmenbedingungen 2015/2016 und Ausblick auf das Jahr 2017

11 STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

12 Bilanz
13 Erfolgsrechnung

15 ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

16 Wichtiges in Kürze
17 Bericht der Geschäftsführung
21 Vermögensrechnung
22 Erfolgsrechnung
24 Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten
25 Liegenschaftsstruktur
26 Objektinventar
29 Auszug aus den Objekten
30 Auszug aus den Projekten
34 Bericht der Schätzungsexperten

39 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

40 Anhang
50 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND GESCHÄFTSFÜHRERS

Es freut uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht der Swiss Prime Anlagestiftung zu überreichen. Per 31. Dezember 2016 endet unser erstes, überlanges Geschäftsjahr. Kaum eine andere Anlageklasse rentierte in den letzten zehn Jahren besser als Schweizer Immobilien. Zurzeit sehen sich jedoch Immobilienanleger mit konjunkturellen und objektspezifischen Risiken konfrontiert. Zusätzlich haben geopolitische und ökonomische Überraschungen das überlange, erste Geschäftsjahr geprägt. Die Ursachen und Einflussfaktoren waren und bleiben weiterhin komplex und sind zunehmend auch gesellschaftspolitisch geprägt. Die globale Tiefzins- und die Negativzinspolitik der SNB scheint in der Schweiz weiterhin für das Immobiliengeschäft prägend zu bleiben. Die Schweizer Vorsorgeeinrichtungen agieren daher zurzeit in einem sehr anspruchsvollen Anlageumfeld mit weltweit historisch tiefen Zinsen. Dies zwingt sie, ihre Nominalwertanlagen mit negativer Rendite zu reduzieren und sich verstärkt in Aktien, Immobilien und alternativen Anlagen zu engagieren.

Dabei bleibt der Druck auf der Anlageseite für Pensionskassen weiterhin sehr hoch und akzentuiert sich gar, was die Suche nach alternativen Renditequellen massiv erhöht. Dieses Bedürfnis der Vorsorgeeinrichtungen nach renditestärkeren Anlagekategorien als Bonds überfordert teilweise die bestehenden Anlageprodukte, was sich in den vereinzelt sehr hohen Überzeichnungen manifestiert. Es freut uns insbesondere, dass wir im Rahmen der beiden Emissionen weit über 200 Vorsorgeeinrichtungen als Investoren gewinnen konnten.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das sie der Swiss Prime Anlagestiftung entgegengebracht haben.

Die Swiss Prime Anlagestiftung mit ihrer Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat die grosse Nachfrage nach Immobilienanlagen deutlich gespürt. Sie investierte deshalb das Kapital mehrheitlich in Neubauprojekte und Investitionen im Bestand. Dieses Vorgehen werden wir auch im aktuellen Umfeld weiterverfolgen.

Den grossen Erfolg im vergangenen Jahr verdanken wir unseren erfahrenen und stets hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Swiss Prime Site. Ihnen danken wir herzlich für ihren Einsatz.

Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung und der Geschäftsführung bedanken wir uns für Ihr Vertrauen.

Markus Graf

Dr. Gregor Bucher

STIFTUNGSORGANE

STIFTUNGSRAT UND ANLAGEKOMMISSION

Markus Graf
Stiftungsratspräsident
Vorsitzender der Anlagekommission

François M. Bianchi
Vizepräsident des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission

Martin Neff
Mitglied des Stiftungsrats
und der Anlagekommission

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Gregor Bucher
Chief Executive Officer

Felix Zimmermann
Chief Financial Officer

Thomas Grossenbacher
Chief Investment Officer

SWISS PRIME ANLAGE-STIFTUNG AUF EINEN BLICK

Im April 2015 wurde die Swiss Prime Anlagestiftung von der Swiss Prime Site AG gegründet und im Handelsregister eingetragen. Die erste Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz wurde im Herbst 2015 mit einer Emission von CHF 550.0 Mio. erfolgreich lanciert, und das Gesamtvermögen ist mit einer Zweitemission von CHF 469.5 Mio. im ersten, überlangen Geschäftsjahr bereits auf über CHF 1 000.0 Mio. angestiegen. Dabei beläuft sich der Anlegerkreis auf über 230 Pensionskassen.

Organisatorisches

Die Swiss Prime Site Gruppe hat bei der FINMA eine KAG-Vermögensverwaltungslizenz für ihre neu gegründete Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG beantragt. Diese wird bei Vorliegen der FINMA-Bewilligung mit demselben Management-Team die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung der Swiss Prime Anlagestiftung weiterführen.

RAHMENBEDINGUNGEN 2015/2016 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2017

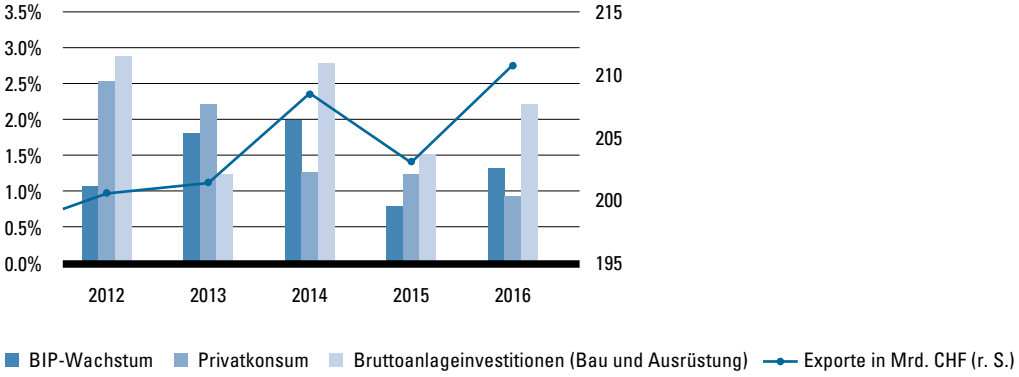
Von Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen und Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

Realwirtschaft widerstandsfähig, aber mit grossen Herausforderungen

Die Weltwirtschaft ist 2016 auf moderatem Wachstumskurs geblieben. Das ist nicht viel verglichen mit früheren Expansionsphasen oder verglichen mit der vielerorts extrem lockeren Geldpolitik, aber auch nicht schlecht angesichts der zahlreichen Gefahrenherde für die globale Konjunktur. Diese Gefahrenherde zeigten sich schon in den ersten Tagen des vergangenen Jahres, als es aufgrund grosser Kursverluste an den chinesischen Börsen weltweit zu Marktverwerfungen kam. Auch im weiteren Jahresverlauf kam es dann immer wieder zu neuen Turbulenzen, ausgelöst zum Beispiel durch die Monate dauernde Konjunkturdelle in den USA oder den überraschenden Entscheid des britischen Stimmvolkes, aus der EU auszutreten. Dennoch blieb die Weltwirtschaft über das ganze Jahr gesehen widerstandsfähig. In den USA erwiesen sich die Rezessionsängste als übertrieben. Und im Reich der Mitte weitete die Regierung die Staatsausgaben massiv aus, was die Konjunktur stabilisierte. Beide Volkswirtschaften konnten das bisherige Wachstum ungefähr halten. Das Gleiche gilt für Europa, das trotz Reformstau, Migrantenkrise und Brexit kein hohes, aber doch solides Wachstum hinlegte.

In diesem einigermassen ordentlichen Umfeld konnte die Schweizer Wirtschaft ihre Erholung fortsetzen. Nach einem mageren BIP-Plus von 0.8% in 2015 fiel das Wachstum letztes Jahr um 0.5 Prozentpunkte höher aus. Stark dazu beigetragen haben die Exporte, die nach dem Rückgang von 2015 wieder zugelegt und sogar ein neues Rekordhoch erreicht haben. Allerdings zeigen die detaillierten Zahlen zu den Ausfuhren ein weniger positives Bild. So ist das Exportplus praktisch nur auf die Pharmabranche zurückzuführen, während fast alle anderen Branchen rückläufige oder stagnierende Ausfuhren verzeichneten. Die Medikamentenexporte legten ausserordentlich stark zu, besonders in die USA, wo die Nachfrage im Gesundheitsbereich in den letzten Jahren aufgrund der höheren Anzahl Krankenversicherter deutlich zugenommen hat. In den anderen Branchen hingegen ist der Frankenschock vom Januar 2015 noch nicht überwunden und wirkt weiter nach. Das zeigte sich auch bei den Unternehmensinvestitionen, die sich zwar leicht erholten, aufgrund der schleppenden Exportentwicklung aber weiter relativ schwach entwickelten. Die Unternehmen gaben sich 2016 in Umfragen zwar wieder optimistisch, dies hat sich jedoch nur bedingt auch in den harten Daten widergespiegelt. Der Konsum wiederum war erneut wenig dynamisch. Er blieb zwar eine wichtige Konjunkturstütze, ein Boom wie vor wenigen Jahren wird aber durch Sättigungserscheinungen und die geringere Zuwanderung verhindert.

Schweizer BIP-Wachstum gegenüber Vorjahr
(inkl. wichtigster Komponenten sowie Export in Mrd. CHF)



Turbulente Finanzmärkte

Mit einem Durchschnittskurs von rund EUR/CHF 1.10 hat sich der Schweizer Franken 2016 nur unwesentlich abgeschwächt. Immer wieder sorgte die hochschnellende Finanzmarktvolatilität für Aufwertungsdruck, weshalb die Schweizerische Nationalbank erneut Milliarden investieren musste. Trotz der zeitweise heftigen Marktverwerfungen war 2016 für gut diversifizierte Anleger aber grundsätzlich ein positives Jahr. Der Schweizer Aktienindex SMI hat zwar etwas an Boden verloren, die meisten anderen bedeutenden Aktienmärkte, von Europa bis zu den USA und Japan, schlossen das Jahr aber im Plus. Eine positive Rendite war auch mit langläufigen Staatsanleihen vom Bund und anderen Industrieländern zu erzielen, denn die Geldpolitik der Notenbanken blieb 2016 sehr expansiv, was die Zinsen unverändert tief hielt. Das gilt auch für die USA, wo die Zinserhöhung die monetären Bedingungen nicht wesentlich veränderte. Die SNB und die EZB wiederum hielten auch letztes Jahr noch an den Negativzinsen fest, wobei die EZB dazu ihr milliardenschweres Anleihekaufprogramm fortsetzte.

Vom tiefen Zinsniveau und der Suche nach Rendite haben 2016 auch Alternative Anlagen wie Gold oder Immobilien profitiert. Bei den Schweizer Immobilienfonds lagen die Ausschüttungsrenditen erneut deutlich über dem Renditepotenzial von Staatsanleihen mit guter Bonität. Besonders attraktiv war der Aufschlag bei den Gewerbeimmobilienfonds. Die Fonds, die vornehmlich aus Wohnimmobilien bestehen, hatten erneut ein höheres Agio, was aufgrund der gestiegenen Leerstände bei Mietwohnungen und der rückläufigen Zuwanderung nicht immer zwingend gerechtfertigt ist.

Zahlreiche Risikoherde bleiben auch 2017 bestehen

Mit dem unerwarteten Wahlsieg von Donald Trump zum US-Präsidenten im November 2016 haben die Aktienmärkte in einer initialen Reaktion überraschenden Rückenwind erhalten. Von der neuen Regierung geplante Steuersenkungen und Infrastrukturausgaben liessen die Märkte auf einen Wachstumsschub hoffen. Entsprechend haben sich die Inflationserwartungen Ende 2016 von einem tiefen Niveau aus etwas erholt. Kritischere Schätzungen gehen aber nur von einem begrenzten Wachstumseffekt aus, da die US-Konjunktur bereits weit fortgeschritten ist. Demnach könnten umfangreiche Stimulierungsmassnahmen mehr kosten, als sie bewirken. Ebenfalls im Raum steht dann noch die Frage, wie stark Präsident Trump den bisherigen US-Kurs in der Handelspolitik und generell in den internationalen Beziehungen ändern wird.

Auf der anderen Seite des Atlantiks wiederum gibt es ebenfalls zahlreiche Risikofaktoren. In Frankreich und möglicherweise auch Italien stehen Wahlen an, welche europakritische Protestparteien an die Macht spülen könnten. Auch die Europäische Zentralbank wird wieder im Fokus sein, denn sie muss sich dieses Jahr darüber äussern, ob sie das Anleihenkaufprogramm beibehält oder Schritt für Schritt einstellt. Eine ähnliche Konstellation im Fall der US-Notenbank hatte 2013 zu grossen Marktverwerfungen geführt.

Auch China dürfte wieder für Überraschungen gut sein, da mit den enormen Stimulusmassnahmen das grundlegende Problem der strukturellen Wachstumsverlangsamung nicht gelöst wurde. Im Gegenteil, die Verschuldung nimmt nun noch stärker zu, was eben auch Teil der Strukturprobleme ist. Für die Schweiz ist 2017 vor allem entscheidend, dass die europäische Wirtschaft weiter widerstandsfähig bleibt und der Franken nicht noch einmal aufwertet. Denn noch leidet die Schweizer Wirtschaft unter den Spätfolgen des Währungsschocks. Turbulenzen an den globalen Finanzmärkten dürften sich allerdings auch 2017 nicht vermeiden lassen. Immerhin ist die Eurozone schwungvoll ins neue Jahr gestartet und die europäischen Vorlaufindikatoren sind trotz der zahlreichen Risiken auf ein Mehrjahreshoch gestiegen. Damit sind die Chancen intakt, dass auch die Schweizer Wirtschaft auf Kurs bleibt. Dass sie das Wachstumstempo wesentlich beschleunigen kann, ist aufgrund der vielen globalen Gefahrenherde nicht zu erwarten. Sie dürfte aber zumindest das Wachstum aus dem Vorjahr halten. Die Schweizer Zinskurve dürfte steiler werden, aber am kurzen Ende gut verankert bleiben. Aufwertungsgewinne auf Immobilien sind damit 2017 kein Thema mehr. Der Fokus zeigt wieder ausschliesslich Richtung Cashflow-Komponente.

11

STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

BILANZ

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

ERFOLGSRECHNUNG

	28.09.2015 bis 31.12.2016 CHF
Ertrag	
Beitrag der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz	597 391.80
Total Ertrag	**597 391.80**
Aufwand	
Organe	369 280.55
Anlegerversammlung, Anlässe	38 286.50
Aufsicht	12 000.00
Revisionsaufwand	21 600.00
Berichterstattung, Jahresbericht	25 000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	131 224.75
Total Aufwand	**597 391.80**

ANLAGE
GRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ

WICHTIGES IN KÜRZE

Eckdaten		31.12.2016
Valorennummer 26 362 735		
Ausgabe von Ansprüchen		1 043 106
Rücknahme von Ansprüchen		43 106
Anzahl Ansprüche im Umlauf		1 000 000
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 037.44
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14

Vermögensrechnung		31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 083.0 Mio.
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	1 088.1 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF	1 037.4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		3.55%
Fremdkapitalquote		4.66%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen		2.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen		1.34%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)		2.85%/3.35%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)		1.81% – 5.10%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)		2.30% – 5.60%

Renditeangaben		31.12.2016
Ausschüttung	CHF	n/a
Ausschüttungsrendite		n/a
Ausschüttungsquote		n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.74% [1]
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.12% [1]
Anlagerendite		3.74% [1]
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78.88%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)		0.61% [2]
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)		0.78% [2]

Erfolgsrechnung		31.12.2016
Nettoertrag	CHF	39.2 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	31.2 Mio.
Mietausfallquote		7.09% [3]

[1] Berechnung für 460 Tage (28.9.2015 – 31.12.2016)

[2] Kennzahl annualisiert

[3] Davon entfallen auf Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park» 3.36%

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

LANCIERUNG DER ERSTEN ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ UND DEREN ENTWICKLUNG IM ERSTEN GESCHÄFTSJAHR 2015/2016

Executive Summary

Nach der erfolgreichen Erstemission vom September 2015 konnte die Diversifikation des Portfolios weiter ausgebaut und der Wohnanteil im ersten Quartal signifikant von 30.0% auf 41.9% erhöht werden. Die Swiss Prime Anlagestiftung hat mit ihrer Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz in einem anspruchsvollen Marktumfeld im vierten Quartal 2015 total 19 und im ersten Quartal 2016 zusätzliche zwölf Liegenschaften erworben. Für den Kauf dieser insgesamt 31 Liegenschaften wurde der Erlös aus der Erstemission über CHF 550.0 Mio. vollständig investiert und im kleineren Umfang auch Fremdmittel aufgenommen. Dies hat zu einer Fremdfinanzierungsquote von 5.6% geführt. Das Gesamtvermögen belief sich somit per 31. März 2016 auf CHF 597.3 Mio. Im zweiten Quartal 2016 wurden Land und Projekt für Leben im Alter in Liestal erworben und die Seniorenresidenz Vitadomo Turrita in Bellinzona eröffnet. Im dritten Quartal wurde die traditionsreiche Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich erworben. Zudem wurden das Wohn- und Pflegeheim Schibistei in Heimenschwand sowie das Bürogebäude an der Horburgstrasse in Basel erworben. Im vierten Quartal 2016 wurde die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz erfolgreich für die zweite Emission geöffnet, wurde überzeichnet und erhielt CHF 469.5 Mio. neues Eigenkapital. Der Investorenkreis konnte dabei auf rund 230 Pensionskassen erweitert werden. Das neue Kapital wurde zum Abbau der Fremdfinanzierungsquote auf 3.6% verwendet und dient weiter zur Finanzierung des künftigen Portfolioausbaus. Mit der erfolgten Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten im Wohnbereich in der Höhe von ca. CHF 400.0 Mio. hat die Anlagegruppe in den nächsten fünf Jahren bereits einen substanziellen Anstieg der Wohnquote sichergestellt.

Transaktionen und Angaben zu den Projekten

Im Rahmen der Pakettransaktion bei Lancierung kaufte die Swiss Prime Anlagestiftung unter Einhaltung strikter Vorgaben der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) insgesamt acht Objekte von Swiss Prime Site zu fairen Marktkonditionen. Zu den Liegenschaften dieser Transaktion gehören die Geschäftsgebäude an der Weinberglistrasse und Tribschenstrasse in Luzern, das Geschäftshaus Hecht in St. Gallen, das Geschäftshaus mit Hotel am Place Cornavin in Genf, die Wohn- und Geschäftsüberbauung Quai du Seujet 30 in Genf, die Wohnliegenschaft Maaghof in Zürich, das Areal Riverside in Zuchwil sowie das Perlavita Wohnheim Papillon in Winterthur und die Seniorenresidenz Vitadomo in Bellinzona. Die beiden letztgenannten Gebäude werden durch die Tertianum Gruppe betrieben.

In der Region Ostschweiz kaufte die SPA Immobilien Schweiz zwei Portfolios mit insgesamt zehn Liegenschaften. Die Liegenschaft in Flawil wurde devestiert.

In Solothurn kaufte die Swiss Prime Anlagestiftung die Baurechtsparzelle mit dem Umbau- und Sanierungsprojekt La Couronne Hotel Restaurant und das Leistgebäude mit geplanten 28 Zimmern, 3 Gewerbeflächen und 8 Wohnungen. Die Seilergasse 4 wurde zur Erweiterung des denkmalgeschützten Boutique-Hotels um 8 Hotelzimmer und für Parkierungsmöglichkeiten erworben. In Trimbach wurde ein renoviertes Wohn- und Geschäftshaus gekauft.

In der Westschweiz wurden im ersten Quartal 2016 ein Portfolio von acht Liegenschaften der Boas Senior Care Gruppe erworben, wovon Clos Bercher devestiert wurde. Diese Liegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter werden unter einem langjährigen Mietvertrag von der Tertianum Gruppe betrieben.

Ebenfalls in der Westschweiz hat die Swiss Prime Anlagestiftung insgesamt ca. 42 000 m² Bauland für zwei Entwicklungsprojekte im Bereich Wohnen gekauft. Das erste Projekt mit 27 713 m² Bauland befindet sich in der waadtländischen Gemeinde Saint-Légier-La Chiésaz und beinhaltet Bauland und eine Projektentwicklungsvereinbarung zur Realisierung von ca. 90 Mietwohnungen. Die Realisierung ist für den Zeitraum von 2019 bis 2021 geplant. Saint-Légier-La Chiésaz gehört zur Agglomeration Vevey, ist gut erschlossen und verfügt über eine gute Aussichtslage. Das zweite Projekt mit 14 333 m² Bauland wird in Genf realisiert. Das Bauland in Thônex ist gemäss der in Überarbeitung befindlichen Richtungsplanung

des Kantons Genf als Entwicklungs- und Verdichtungszone vorgesehen. Das Grundstück ist attraktiv, handelt es sich doch um eine grosse, in einer reinen Wohnzone gelegene Baulandparzelle in der Stadt Genf. Die Bauzeit ist von 2019 bis 2021 vorgesehen.

Im zweiten Quartal 2016 wurden das Land mit Projektentwicklungsvereinbarung für Leben und Wohnen in Liestal erworben. Am 1. April wurde die Seniorenresidenz Vitadomo Turrita in Bellinzona eröffnet. Die Zustimmung der Gemeindeversammlung Zuchwil zum Teilleitbild Riverside Areal und zum Landverkauf Widi ist erfolgt. Der Studienauftrag Weinbergli Luzern konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz konnte im dritten Quartal 2016 mit dem opportunistischen Erwerb der vollvermieteten, denkmalgeschützten Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich und weiteren Zukäufen auf über CHF 1000.0 Mio. ausgebaut werden. Das im Jugendstil gebaute Traditionsgebäude liegt an bester Lage an der Zürcher Bahnhofstrasse. Die vollvermietete Geschäftsliegenschaft diente seit 1915 als Hauptsitz für die im Jahre 1755 gegründete Bank Leu, welche nach Fusion mit der Clariden Bank im Jahre 2012 in die Credit Suisse integriert wurde. Nebst der Grossbank Credit Suisse als Hauptmieterin bestehen für die Teilnutzung des Gebäudes im Erdgeschoss mehrjährige Mietverträge mit bekannten Luxus-Boutiquen und einem gut frequentierten Café.

Im dritten Quartal konnte per 1. September 2016 die Liegenschaft des Wohn- und Pflegeheims Schibistei in Heimenschwand im Kanton Bern gekauft werden. Das einladende Wohn- und Pflegeheim Schibistei bietet Raum für 40 Bewohnerinnen und Bewohner. Menschen mit Demenz werden in einer Wohngruppe ihren Bedürfnissen entsprechend betreut. Das öffentliche Restaurant mit Panoramaterrasse bietet einen herrlichen Blick auf die Berner Alpen. Auch dieses Wohn- und Pflegeheim wird durch die Tertianum Gruppe der Swiss Prime Site betrieben. Mit diesen Akquisitionen verzeichnet das Portfolio seit der Lancierung vom Herbst 2015 ein eindrückliches Wachstum.

In Basel-Stadt inmitten von Klybeck hat die Anlagegruppe ein Bürogebäude erworben. Die Liegenschaft befindet sich unweit des bekannten Messegeländes und ist durch den öffentlichen Verkehr sowie den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Zeitgleich mit der Eigentumsübertragung konnten bereits 49.8% der Fläche auf langfristiger Basis vermietet werden. Mit weiteren Interessenten werden derzeit Gespräche geführt.

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe ist im dritten Quartal 2016 auf CHF 1'083.0 Mio. angestiegen. Die erwähnten Zukäufe wurden mit Fremdkapital zu attraktiven Konditionen finanziert. Als Resultat stieg die Fremdfinanzierungsquote kurzfristig auf über 47.3% an, während die Leerstandsquote sich aufgrund der vollvermieteten Geschäftsliegenschaft «Leuenhof» auf 5.7% reduzierte hat. Mit dem opportunistischen Zukauf des «Leuenhofs» ist die Quote für kommerziell genutzte Liegenschaften kurzfristig angestiegen. Mit dem Fokus auf Zukäufen von Wohnliegenschaften wird weiterhin an der strategisch festgelegten Zielallokation von 60.0% für Wohnen festgehalten.

Emissionen

Der Erlös aus der Erstemission von über CHF 550.0 Mio. ermöglichte den Aufbau des Portfolios von 31 Liegenschaften bis ins dritte Quartal 2016.

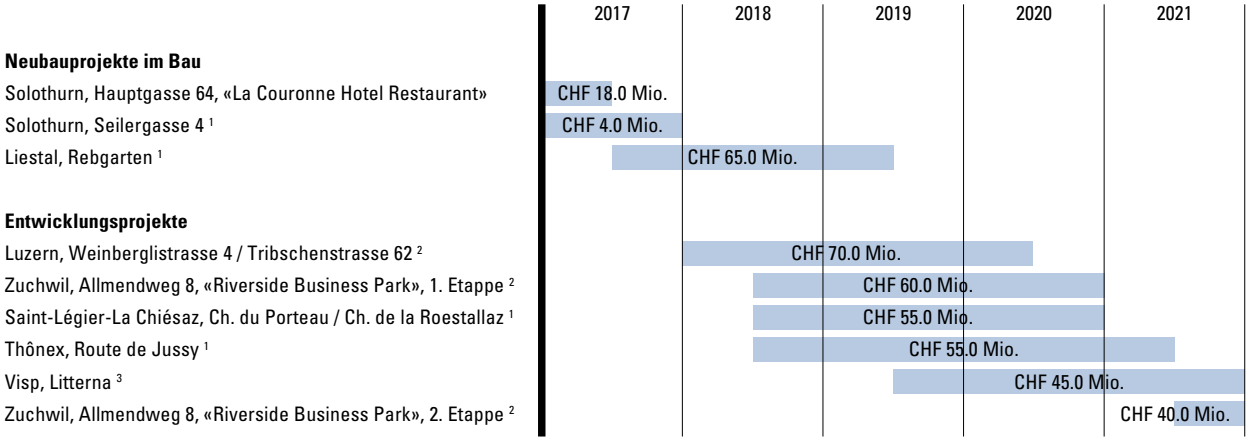
Im vierten Quartal 2016 wurde die Anlagegruppe Schweiz für die erfolgreiche zweite Emission von CHF 469.5 Mio. geöffnet und dabei überzeichnet. Der Investorenkreis konnte dabei auf rund 230 Pensionskassen erweitert werden.

Das neue Kapital wurde zum Abbau der Fremdfinanzierungquote auf 3.6% und für die Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus verwendet. Mit der erfolgten Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten im Wohnbereich in der Höhe von ca. CHF 400.0 Mio. hat die Anlagegruppe in den nächsten fünf Jahren bereits einen substanziellen Anstieg der Wohnquote sichergestellt.

AUSBLICK ZU DEN PROJEKTEN

Die Fertigstellung und Eröffnung des Boutique-Hotels «La Couronne» im Mai ermöglicht es uns, die erste Anlegerversammlung gerade vor Ort durchzuführen. In Zuchwil wird die Nutzungs- und Erschliessungsplanung basierend auf dem genehmigten Teilleitbild im Hinblick auf den künftigen Gestaltungsplan im Vordergrund stehen. In Liestal befinden wir uns im Baubewilligungsverfahren und unsere Baueingabe wird geprüft. Im Weinbergli in Luzern erstellen wir die Baueingabe. In Saint-Légier-La Chiésaz ist die Vorprüfung des Quartierplans durch den Kanton erfolgt und die Veröffentlichung durch die Gemeinde steht an. In Thônex wird eine städtebauliche Studie für den künftigen Quartierplan erstellt. Im Hinblick auf unsere Zielallokation von 60.0% Wohnen hat das weitere Wachstum der Anlagegruppe im Segment Wohnen Priorität.

Projektpipeline



[1] Inklusiv Land

[2] Exklusiv Land, Entwicklung auf Baulandreserve

[3] Zuschlag zum Kauf des Grundstücks von der Gemeindeversammlung erhalten

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2016 CHF
Aktiven	
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	1 620 369.31
Kurzfristige Forderungen	2 614 797.73
Aktive Rechnungsabgrenzungen	697 380.20
Anlagevermögen	
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	200 000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	55 720 000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 027 280 000.00
Gesamtvermögen	**1 088 132 547.24**
Passiven	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	–3 529 980.16
Passive Rechnungsabgrenzungen	–6 090 159.80
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	–38 468 660.00
Latente Steuern	–2 600 575.00
Nettovermögen	**1 037 443 172.28**
Ansprüche	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0
Veränderungen im Berichtsjahr	1 000 000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	**1 000 000**
Kapitalwert je Anspruch	998.25
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	39.19
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	**1 037.44**
Ausschüttung	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	**1 037.44**
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Zeichnungen	1 043 106 000.00
Rücknahmen	–43 106 000.00
Ausschüttungen	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	37 443 172.28
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 037 443 172.28**

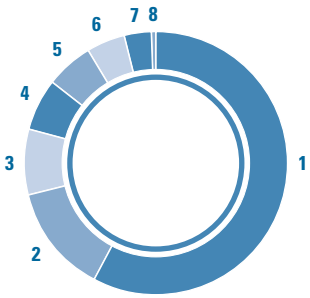
ERFOLGSRECHNUNG

	28.09.2015 bis 31.12.2016 CHF
Soll-Mietertrag	33 550 257.42
Minderertrag Leerstand	–2 344 665.00
Inkassoverlust auf Mietzinsen	–35 150.00
Mietertrag Netto	**31 170 442.42**
Instandhaltung	–1 259 412.35
Instandsetzung	–107 569.90
Unterhalt Immobilien	**–1 366 982.25**
Ver– und Entsorgungskosten, Gebühren	–2 007 168.27
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	905 495.04
Versicherungen	–454 785.59
Bewirtschaftungshonorare	–1 176 332.74
Vermietungs- und Insertionskosten	–169 769.39
Steuern und Abgaben	–322 754.43
Übriger operativer Aufwand	–218 685.11
Operativer Aufwand	**–3 444 000.49**
Operatives Ergebnis	**26 359 459.68**
Aktivzinsen	2 058.85
Negativzinsen aus Bankguthaben	–248 882.58
Übrige Erträge	7 103 866.93
Vertriebskosten	–4 209 508.22
Sonstige Erträge	**2 647 534.98**
Hypothekarzinsen	–367 942.30
Sonstige Passivzinsen	–757 116.25
Baurechtszinsen	–93 163.45
Finanzierungsaufwand	**–1 218 222.00**
Geschäftsführungshonorar	–3 925 606.64
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–229 127.85
Übriger Verwaltungsaufwand	–278 680.89
Verwaltungsaufwand	**–4 433 415.38**

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

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

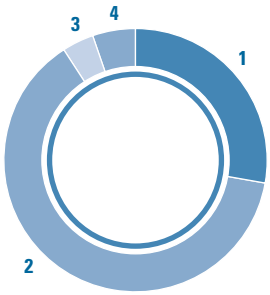
Region	31.12.2016
1 Zürich	56.54%
2 Nordwestschweiz	14.39%
3 Nordostschweiz	7.98%
4 Innerschweiz	6.31%
5 Genf	5.85%
6 Westschweiz	4.91%
7 Südschweiz	3.72%
8 Bern	0.30%
Total	**100.00%**



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

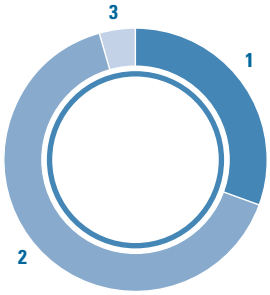
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2016

Nutzungsart	in CHF	in %
1 Wohnbauten	303 260 000.00	28.00%
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	682 160 000.00	62.99%
3 Gemischte Liegenschaften	41 860 000.00	3.87%
4 Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	55 720 000.00	5.14%
Total	**1 083 000 000.00**	**100.00%**



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETZINSERTRÄGEN PER 31.12.2016

Nutzungsart	in %
1 Wohnen	30.61%
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	65.16%
3 Parking	4.23%
Total	**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	01.02.2016
Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b, «Turrita»	9 863	7 115	2016	01.12.2015
Bercher, Chemin de Boulens 14*				
Court, Rue du Temple 1, 3, «Résidence La Fontaine»	1 247	3 627	n/a	26.02.2016
Couvet, Rue du Parc 19, «Résidence Foyer Le Parc»	867	1 497	n/a	24.02.2016
Ecublens VD, Chemin des Crêts 28, Chemin des Vignes, «Résidence Joli Automne»	454	1 959	1979	25.02.2016
Ecublens VD, Chemin des Vignes 21, «Résidence Bel Horizon»	275	1 255	n/a	01.03.2016
Flawil, Degersheimerstrasse 2*				
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1, «Résidence La Fontaine»	933	4 549	n/a	24.02.2016
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016
Martigny, Avenue du Grand Saint Bernard 15, «Résidence Les Marroniers»	1 782	1 500	n/a	01.03.2016
Saxon, Route de Léman 29a, «Résidence Les Sources»	5 172	5 584	2015	01.03.2016
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	507	242	vor 1920	15.11.2015
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 522	2010	15.11.2015
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 174	899	1960	01.12.2015
Wil SG, Marktgasse 41	412	119	1920	01.02.2016
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	01.11.2015
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13, «Maaghof»	14 289	7 248	2015	01.12.2015
Total Wohnbauten	**45 332**	**47 459**		
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Basel, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016
Genf, Place Cornavin 10	2 777	381	1958	01.10.2015
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 302	11 462	1991	01.10.2015
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 512	2 431	1991	15.11.2015
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	101 906	170 345	1943	01.12.2015
Zürich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»	10 870	3 570	1914 – 1915	26.07.2016
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	**135 053**	**190 240**		
Gemischte Bauten				
Genf, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015
Gossau SG, St. Gallerstasse 66	797	292	vor 1920	15.11.2015
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 662	2 029	1988	01.05.2016
Total Gemischte Bauten	**9 207**	**2 711**		
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Liestal, «Rebgarten»	0	4 568	2016 – 2018	01.04.2016
Saint-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	0	27 713	n/a	17.12.2015
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	0	1 225	1772	06.08.2015
Solothurn, Seilergasse 4	0	354	1928	01.02.2016
Thônex, Route de Jussy	0	14 333	n/a	04.12.2015
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	**0**	**48 193**		
Total	**189 592**	**288 603**		

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

Eigentums-verhältnis	Verkehrswert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in %	Mietertrag Netto in CHF
Alleineigentum	4 890 000.00	219 084.70	59 744.00	27.27	159 340.70
Alleineigentum	40 290 000.00	945 000.00	0.00	0.00	945 000.00
		86 687.50	0.00	0.00	86 687.50
Alleineigentum	3 230 000.00	223 015.00	0.00	0.00	223 015.00
Alleineigentum	3 940 000.00	268 731.50	0.00	0.00	268 731.50
Alleineigentum	3 040 000.00	152 022.50	0.00	0.00	152 022.50
Alleineigentum	1 450 000.00	69 350.00	0.00	0.00	69 350.00
		48 562.50	7 575.00	15.60	40 987.50
Alleineigentum	2 550 000.00	178 850.00	0.00	0.00	178 850.00
Alleineigentum	9 430 000.00	173 565.20	0.00	0.00	173 565.20
Alleineigentum	6 600 000.00	454 487.50	1 070.00	0.24	453 417.50
Alleineigentum	27 240 000.00	1 228 085.00	0.00	0.00	1 228 085.00
Alleineigentum	3 040 000.00	129 030.00	25 250.00	19.57	103 780.00
Alleineigentum	3 370 000.00	124 003.00	0.00	0.00	124 003.00
Alleineigentum	4 060 000.00	78 780.00	0.00	0.00	78 780.00
Alleineigentum	3 690 000.00	161 595.00	21 659.00	13.40	139 936.00
Alleineigentum	2 200 000.00	98 550.00	17 200.00	17.45	81 350.00
Alleineigentum	6 820 000.00	316 269.50	6 970.00	2.20	309 299.50
Alleineigentum	5 950 000.00	298 739.08	34 975.00	11.71	263 764.08
Alleineigentum	1 790 000.00	66 983.00	6 856.00	10.24	60 127.00
Alleineigentum	3 030 000.00	194 600.00	0.00	0.00	194 600.00
Alleineigentum	166 650 000.00	5 691 500.50	278 481.50	4.89	5 413 019.00
	303 260 000.00	**11 207 491.48**	**459 780.50**	**4.10**	**10 747 710.98**
Alleineigentum	9 620 000.00	143 017.35	71 828.85	50.22	71 188.50
Alleineigentum im Teilbaurecht	28 820 000.00	1 567 572.15	30 406.40	1.94	1 537 165.75
Alleineigentum	68 340 000.00	4 043 570.54	176 036.20	4.35	3 867 534.34
Alleineigentum	3 460 000.00	199 954.50	0.00	0.00	199 954.50
Alleineigentum	28 350 000.00	1 650 556.50	18 605.00	1.13	1 631 951.50
Alleineigentum	100 900 000.00	7 447 703.50	1 127 727.05	15.14	6 319 976.45
Alleineigentum	442 670 000.00	5 239 015.70	0.00	0.00	5 239 015.70
	682 160 000.00	**20 291 390.24**	**1 424 603.50**	**7.02**	**18 866 786.74**
Alleineigentum	17 100 000.00	1 163 351.25	343 515.00	29.53	819 836.25
Alleineigentum	5 710 000.00	251 983.50	37 556.00	14.90	214 427.50
Alleineigentum	19 050 000.00	587 421.40	114 360.00	19.47	473 061.40
	41 860 000.00	**2 002 756.15**	**495 431.00**	**24.74**	**1 507 325.15**
Alleineigentum	16 270 000.00	34 078.10	0.00	0.00	34 078.10
Alleineigentum	8 370 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum im Baurecht	12 870 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	780 000.00	1 000.00	0.00	0.00	1 000.00
Alleineigentum	17 430 000.00	13 541.45	0.00	0.00	13 541.45
	55 720 000.00	**48 619.55**	**0.00**	**0.00**	**48 619.55**
	1 083 000 000.00	**33 550 257.42**	**2 379 815.00**	**7.09**	**31 170 442.42**

AUSZUG AUS DEN OBJEKTEN

Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b

«Turrita»

Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13

«Maaghof»

St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6

«Hecht»

Zürich, Bahnhofstrasse 32

«Leuenhof»

Genf

Quai du Seujet 30

Genf

Place Cornavin 10

AUSZUG AUS DEN PROJEKTEN

SOLOTHURN, HAUPTGASSE 64, «LA COURONNE HOTEL RESTAURANT»

Das Traditionshaus La Couronne in Solothurn und das direkt anstossende «Leistgebäude» werden derzeit vollumfänglich erneuert. Ende März wird das Hotel der Betreiberin, der Genossenschaft Baseltor, zur Möblierung und Ausstattung übergeben.

Das Hotelkonzept sieht ein Boutique-Hotel im Vier-Sterne-Superior-Bereich vor, dessen Neugestaltung sich auf die lange Geschichte des Hauses stützt und diese mit neuen Elementen weiterschreibt. Dank dem Ausbau des Mansardengeschosses umfasst das Haus neu 28 grosszügige Zimmer und Suiten. Im ersten Obergeschoss befindet sich der repräsentative Festsaal, im Erdgeschoss das Restaurant, die Ambassadorenstube sowie eine Bar à Vin. Im Bereich des Kronenplatzes und im Hof befinden sich die Aussenbereiche des Restaurationsbetriebs.

Im Leistgebäude entstehen im EG und ersten OG repräsentative Verkaufs- und Büroflächen, in den darüber liegenden Geschossen inklusive dem neu erstellten Dachgeschoss werden insgesamt acht grosszügige Mietwohnungen an attraktiver Altstadtlage angeboten. Der schlanke Baukörper des Leistgebäudes ermöglicht Wohnungen mit hervorragender Belichtung und einer einmaligen, schönen Weitsicht über den Innenhof und die Dächer der Altstadt Solothurns.

Die Vermietung der Gewerberäume und der Mietwohnungen läuft sehr erfreulich. Zwei der drei Gewerbeflächen und alle Wohnungen sind schon heute vermietet.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 18.0 Mio.
Projektidee	Übernahme im Baurecht und Umbau
Nutzung	Hotel, Wohnen, Retail
Nutzfläche	ca. 4000 m²
Realisierung	2015 bis 2017

www.lacouronne-solothurn.ch

LIESTAL, «REBGARTEN»

In Liestal, der Kantonshauptstadt von Baselland, entsteht bis im 2019 das Wohn- und Pflegezentrum «Rebgarten», welches durch die Tertianum Gruppe betrieben wird. 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 «Städtli» bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Für die Naherholung steht in unmittelbarer Nähe der Orisbach beim Stadtpark zur Verfügung, aber auch der Innenhof des Ensembles besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Seniorenresidenz hat 40 Pflegezimmer und 66 Alterswohnungen. Ein öffentliches Restaurant im Erdgeschoss und ein Parking mit 122 Parkplätzen runden das Angebot ab. Die Liegenschaft besteht aus drei Gebäuden, welche sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Die altersgerechten Wohnungen sowie die Pflegestationen verteilen sich auf fünf Obergeschosse und zwei Untergeschosse.

Allgemeine Informationen

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

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE 4 / TRIBSCHENSTRASSE 62

Ansicht Tribschenstrasse Innenhof (Süden)

Auf zwei Baulandreserven um die bestehende Geschäftsliegenschaft soll eine Wohnüberbauung mit rund 160 Wohnungen und einer Verkaufsfläche im Erdgeschoss realisiert werden. 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.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 70.0 Mio.
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 16 500 m^2
Nutzung	Wohnen, Retail, Dienstleistung
Geplante Realisation	2018 bis 2020

ZUCHWIL, ALLMENDWEG 8, «RIVERSIDE BUSINESS PARK»

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.

Die Installation der leistungsstarken Photovoltaikanlage zur Gewinnung umweltfreundlicher Energie zeugt von der Ausrichtung auf eine nachhaltige Entwicklung und hat auch zum Goldlabel der Energiestadt Zuchwil beigetragen. Die Photovoltaikanlage ist auch ein Bekenntnis zum Erhalt der Werkhallen und zur Sicherung der Arbeitsplätze. SPA Immobilien Schweiz hat für die Anlage den Solarpreis 2016 in der Kategorie Energieanlagen/Photovoltaik erhalten.

Im laufenden Jahr 2017 wird die Nutzungs- und Erschliessungsplanung weitergeführt. Im Anschluss an die Information der Öffentlichkeit werden die zuständigen Behörden in Zuchwil und im Kanton Solothurn die Umzonung prüfen und über deren Bewilligung entscheiden.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	Pro Wohnetappe ca. CHF 30.0 bis 60.0 Mio.
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in Wohn- und Arbeitszone
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und neu Wohnen
Nutzfläche	Umzonung von ca. 60 000 m² heute unbebautem Land
Geplante Realisierung	frühestens ab 2018

www.riversidezuchwil.ch

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, 2. Februar 2017

Marktwert der Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2016

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2016 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 34 Anlageliegenschaften, davon 29 Bestandsliegenschaften sowie drei Anlageliegenschaften im Bau und zwei Landparzellen (letztere zusammengefasst als Entwicklungsliegenschaften).

2 Bewertungsstandard

Die Jones Lang LaSalle AG 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

Die Jones Lang LaSalle AG 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 die Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2016 den Marktwert der 34 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung befinden, wie folgt ein:

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert per 31. Dezember 2016	
Total Bestandsliegenschaften	29	CHF	584'610'000
Total Entwicklungsliegenschaften	5	CHF	55'720'000
Total Anlageliegenschaften	**34**	**CHF**	**640'330'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Sechshundertvierzig Millionen Dreihundertdreissig Tausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Jones Lang LaSalle AG 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
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 2017

Jahresendbewertung 2016

Swiss Prime Anlagestiftung

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Anlagestiftungen sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten

Im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend „SPA") hat Ernst & Young AG (nachfolgend „EY") für die Zwecke der Rechnungslegung das Grundstück „Leuenhof", Bahnhofstrasse 32, Zürich der SPA per 31. Dezember 2016 bewertet.

Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die SPA sowie die zuständige Verwaltungsgesellschaft aufbereitet. Die Schätzung basiert einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, Besichtigung vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation der Liegenschaft. Die bei der FINMA für SPA akkreditierten Schätzungsexperten von EY haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit SPA von der Definition der Bewertungsparameter und 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 den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV, im speziellen Art. 93[1] Bewertung der zur kollektiven Kapitalanlage gehörenden Grundstücke, sowie Art. 64[2] Schätzungsexpertinnen und Schätzungsexperten entsprechen und ferner 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.

[1] Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen, Stand 01. Januar 2015
[2] Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen, Stand 01. Juli 2016

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 Cashflows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt 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 Wert der Liegenschaft beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 442'670'000.

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.

Der in der Bewertung verwendete Diskontierungssatz beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der marktgewichtete nominelle Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaft wird mit 2.3% ausgewiesen. Die aktuelle Bruttorendite der Bestandsliegenschaft liegt bei 2.75%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ernst & Young AG

Rolf Bach
Executive Director

Natalie Fricker
Senior Manager

39

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 80 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). 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 der Geschäftsführung sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf der Website publiziert (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Stiftungsrat: Markus Graf, Präsident; François M. Bianchi, Vizepräsident, Partner bei Niederer Kraft & Frey, Zürich; Martin Neff, Mitglied, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St. Gallen

Anlagekommission: Markus Graf, Präsident; François M. Bianchi, Vizepräsident, Partner bei Niederer Kraft & Frey, Zürich; Martin Neff, Mitglied, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St. Gallen

Geschäftsführung: Dr. Gregor Bucher, Chief Executive Officer, Swiss Prime Site Management AG, Olten; Felix Zimmermann, Chief Financial Officer, Swiss Prime Site Management AG, Olten; Thomas Grossenbacher, Chief Investment Officer, Swiss Prime Site Management AG, Olten

Prüfgesellschaft: KPMG AG, Zürich

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

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern

Depotbank: Notenstein LaRoche Privatbank AG, St. Gallen

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 Stiftung hat die 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 ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum Marktwert bilanziert.

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 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

Keine

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2016) und dem 20. März 2017 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1. Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2016

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	1 037 443 172.26	0.02%	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.

RÜCKSTELLUNGEN

	31.12.2016 in CHF	31.12.2016 in % des Anlagevermögens
Liquidationssteuern	2 600 575.00	0.24%

KENNZAHLEN

	31.12.2016
Mietausfallquote	7.09% [1]
Fremdfinanzierungsquote	3.55%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.88%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.61% [2]
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.78% [2]
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.74% [3]
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.12% [3]
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote	n/a
Anlagerendite	3.74% [3]
Fremdkapitalquote	4.66%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.34%
Volatilität	0.00% [2, 4]

[1] Davon entfallen auf Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park» 3.36%

[2] Kennzahlen annualisiert

[3] Berechnung für 460 Tage (28.9.2015 – 31.12.2016)

[4] Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

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

	2015/16 Effektiv	2015/16 Maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.40%	0.40%
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	2.00%	2.00%
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.50%	1.50%
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	1.50%	1.50%
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.77%	5.00%
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80%	1.00%
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80%	1.00%
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.03%	0.03%

zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer

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

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

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016
Keine	CHF 0.0 Mio.

KÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 31.12.2016
Wohnbauten		
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	01.02.2016	4 890 000.00
Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b, «Turrita»	01.12.2015	40 290 000.00
Bercher, Chemin de Boulens 14	01.03.2016	n/a
Court, Rue du Temple 1, 3 «Résidence La Fontaine»	26.02.2016	3 230 000.00
Couvet, Rue du Parc 19, «Résidence Foyer Le Parc»	24.02.2016	3 940 000.00
Ecublens VD, Chemin des Crêts 28, Chemin de Vignes, «Résidence Joli Automne»	25.02.2016	3 040 000.00
Ecublens VD, Chemin des Vignes 21, «Résidence Bel Horizon»	01.03.2016	1 450 000.00
Flawil, Degersheimerstrasse 2	15.11.2015	n/a
Fontainemelon, Allée des Marroniers 1, «Résidence La Fontaine»	24.02.2016	2 550 000.00
Heimenschwand, Schibistei 4	01.09.2016	9 430 000.00
Martigny, Avenue du Grand Saint Bernard 15, «Résidence Les Marronniers»	01.03.2016	6 600 000.00
Saxon, Route de Léman 29a, «Résidence Les Sources»	01.03.2016	27 240 000.00
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	15.11.2015	3 040 000.00
St. Gallen, Iddastrasse 22	01.02.2016	3 370 000.00
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	01.07.2016	4 060 000.00
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	15.11.2015	3 690 000.00
St. Gallen, Otmarstrasse 21	15.11.2015	2 200 000.00
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	15.11.2015	6 820 000.00
Trimbach, Baslerstrasse 81	01.12.2015	5 950 000.00
Wil SG, Marktgasse 41	01.02.2016	1 790 000.00
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	01.11.2015	3 030 000.00
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13, «Maaghof»	01.12.2015	166 650 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Basel, Horburgstrasse 105	05.08.2016	9 620 000.00
Genève, Place Cornavin 10	01.10.2015	28 820 000.00
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	01.10.2015	68 340 000.00
Schleitheim, Breitestrasse 34	15.11.2015	3 460 000.00
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	01.10.2015	28 350 000.00
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	01.12.2015	100 900 000.00
Zürich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»	26.07.2016	442 670 000.00
Gemischte Liegenschaften		
Genève, Quai du Seujet 30	01.10.2015	17 100 000.00
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	15.11.2015	5 710 000.00
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	01.05.2016	19 050 000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Liestal, «Rebgarten»	01.04.2016	16 270 000.00
Saint-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	17.12.2015	8 370 000.00
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	06.08.2015	12 870 000.00
Solothurn, Seilergasse 4	01.02.2016	780 000.00
Thônex, Route de Jussy	04.12.2015	17 430 000.00
Total		**1 083 000 000.00**

VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

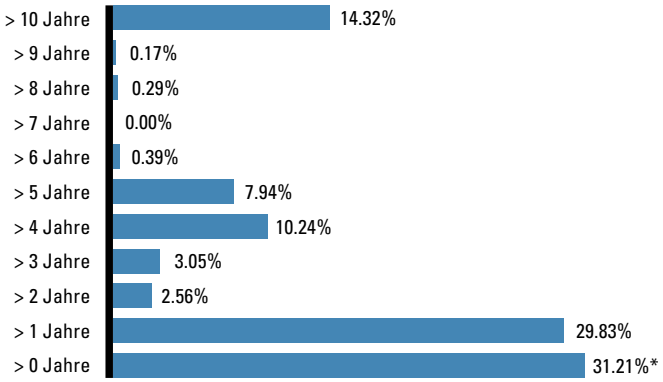
Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per Erwerbsdatum in CHF
Wohnbauten		
Bercher, Chemin de Boulens 14	01.08.2016	2 600 000.00
Flawil, Degersheimerstrasse 2	01.07.2016	1 490 000.00

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Credit Suisse AG	Zürich	25.16%
Tertianum AG	Diverse	13.46%
Itema (Switzerland) Ltd.	Zuchwil	7.18%
Swisscom AG	Luzern/Zuchwil	5.67%

FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

in % des Nettomietertrages per 31.12.2016



* Inkl. Wohnungs- und Parkplatzmietverträge

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Immobilien AG
Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die Swiss Prime Anlagestiftung ein Immobilienpaket, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten acht Liegenschaften, zu einem Preis von CHF 421.5 Mio. von der zur Swiss Prime Site-Gruppe gehörenden Swiss Prime Site Immobilien AG gekauft. Diese einmalige Pakettransaktion unter Nahestehenden wurde von der Aufsichtsbehörde der Swiss Prime Anlagestiftung bewilligt und erfolgte zu Marktkonditionen. Die Preisfestlegung basierte auf Schätzungen von drei unabhängigen Schätzungsexperten.

Ort, Adresse	Erwerbsdatum
Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b, «Turrita»	01.12.2015
Genf, Place Cornavin 10	01.10.2015
Genf, Quai du Seujet 30	01.10.2015
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	01.10.2015
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	01.10.2015
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	01.11.2015
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	01.12.2015
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13, «Maaghof»	01.12.2015

Swiss Prime Site Management AG
Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site-Gruppe 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 43 verwiesen.

Wincasa AG
Zwischen der zur Swiss Prime Site-Gruppe 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 43 verwiesen.

Tertianum AG
Mit der zur Swiss Prime Site-Gruppe gehörenden Tertianum AG wurden bei den nachfolgenden Liegenschaften Mietverträge zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2015/16 betrug total CHF 3.1 Mio.

Adresse
Bellinzona, Via San Gottardo 99 – 99b, «Turrita»
Bercher, Chemin de Boulens 14
Court, Rue du Temple 1, 3, «Résidence La Fontaine»
Ecublens VD, Chemin des Crêts 28, Chemin de Vignes, «Résidence Joli Automne»
Ecublens VD, Chemin des Vignes 21, «Résidence Bel Horizon»
Fontainemelon, Allée des Marroniers 1, «Résidence La Fontaine»
Heimenschwand, Schibistei 4
Martigny, Avenue du Grand Saint Bernard 15, «Résidence Les Marronniers»
Saxon, Route de Léman 29a, «Résidence Les Sources»
Winterthur, Wülflingerstrasse 193

Swiss Prime Site AG

Zwischen der Swiss Prime Site AG und der Swiss Prime Anlagestiftung wurden folgende Kredite zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen:

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
06.04.2016 – 29.04.2016	0.950%	15 000 000.00
18.04.2016 – 29.04.2016	0.950%	15 000 000.00
29.04.2016 – 10.05.2016	0.950%	30 000 000.00
10.05.2016 – 11.05.2016	0.950%	30 000 000.00
11.05.2016 – 20.05.2016	0.950%	20 000 000.00

HYPOTHEKEN

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 28.09.2015	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
12.11.2015 – 21.03.2016	1.160%	0	200 000.00	–200 000.00	0.00
02.03.2016 – 11.04.2016	0.500%	0	5 000 000.00	–5 000 000.00	0.00
31.03.2016 – 11.04.2016	0.500%	0	3 000 000.00	–3 000 000.00	0.00
06.04.2016 – 29.04.2016	0.950%	0	15 000 000.00	–15 000 000.00	0.00
18.04.2016 – 29.04.2016	0.950%	0	15 000 000.00	–15 000 000.00	0.00
29.04.2016 – 10.05.2016	0.950%	0	30 000 000.00	–30 000 000.00	0.00
10.05.2016 – 11.05.2016	0.950%	0	30 000 000.00	–30 000 000.00	0.00
11.05.2016 – 20.05.2016	0.950%	0	20 000 000.00	–20 000 000.00	0.00
20.05.2016 – 30.06.2016	0.650%	0	10 000 000.00	–10 000 000.00	0.00
31.05.2016 – 30.06.2016	0.650%	0	4 000 000.00	–4 000 000.00	0.00
30.06.2016 – 29.07.2016	0.650%	0	14 000 000.00	–14 000 000.00	0.00
20.05.2016 – 31.08.2016	0.650%	0	10 000 000.00	–10 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 31.08.2016	0.650%	0	15 000 000.00	–15 000 000.00	0.00
31.08.2016 – 08.09.2016	0.650%	0	1 000 000.00	–1 000 000.00	0.00
31.08.2016 – 08.09.2016	0.650%	0	20 000 000.00	–20 000 000.00	0.00
01.03.2016 – 20.09.2016	1.700%	0	1 376 330.35	–1 376 330.35	0.00
26.07.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	100 000 000.00	–100 000 000.00	0.00
26.07.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	100 000 000.00	–100 000 000.00	0.00
27.07.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	100 000 000.00	–100 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 30.11.2016	0.400%	0	25 000 000.00	–25 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	50 000 000.00	–50 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	22 000 000.00	–22 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 30.11.2016	0.650%	0	14 000 000.00	–14 000 000.00	0.00
29.07.2016 – 30.11.2016	0.650%	0	28 000 000.00	–28 000 000.00	0.00
05.08.2016 – 30.11.2016	0.650%	0	9 000 000.00	–9 000 000.00	0.00
31.08.2016 – 30.11.2016	0.650%	0	13 000 000.00	–13 000 000.00	0.00
08.09.2016 – 30.11.2016	0.375%	0	28 000 000.00	–28 000 000.00	0.00
02.12.2016 – 15.12.2016	0.650%	0	1 500 000.00	–1 500 000.00	0.00
02.12.2016 – 15.12.2016	0.650%	0	10 000 000.00	–10 000 000.00	0.00
30.11.2016 – 30.12.2016	0.650%	0	15 000 000.00	–15 000 000.00	0.00
30.12.2016 – 08.02.2017	0.650%	0	6 000 000.00	0.00	6 000 000.00
30.11.2016 – 03.03.2017	0.650%	0	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
01.03.2016 – 31.07.2017	1.310%	0	1 290 000.00	–16 000.00	1 274 000.00
12.11.2015 – 19.10.2017	1.990%	0	155 000.00	0.00	155 000.00
01.03.2016 – 19.01.2018	2.250%	0	3 080 000.00	–105 000.00	2 975 000.00
12.11.2015 – 23.03.2018	2.820%	0	500 000.00	–80 000.00	420 000.00
26.02.2016 – 31.08.2018	1.250%	0	246 250.00	–15 000.00	231 25.00
12.11.2015 – 21.03.2019	1.600%	0	245 000.00	–10 000.00	235 000.00
03.03.2016 – 31.08.2019	1.750%	0	520 000.00	0.00	520 000.00
12.11.2015 – 23.03.2020	1.820%	0	250 000.00	–10 000.00	240 000.00
12.11.2015 – 22.03.2021	2.010%	0	250 000.00	–10 000.00	240 000.00
12.11.2015 – 21.03.2022	2.190%	0	300 000.00	–10 000.00	290 000.00
01.03.2016 – 03.02.2023	1.760%	0	14 887 500.00	–450 000.00	14 437 500.00
12.11.2015 – 21.03.2023	2.350%	0	300 000.00	–10 000.00	290 000.00
12.11.2015 – 21.03.2024	2.480%	0	300 000.00	–10 000.00	290 000.00
Total		**0**	**747 400 080.35**	**–709 802 330.35**	**37 597 750.00**

FÄLLIGKEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Restlaufzeiten	in CHF	in %
< 1 Jahr	17 429 000.00	46.36%
< 2 Jahre	3 626 250.00	9.64%
< 3 Jahre	755 000.00	2.01%
< 4 Jahre	240 000.00	0.64%
< 5 Jahre	240 000.00	0.64%
< 6 Jahre	290 000.00	0.77%
< 7 Jahre	14 727 500.00	39.17%
< 8 Jahre	290 000.00	0.77%
< 9 Jahre	0.00	0.00%
< 10 Jahre	0.00	0.00%
> 10 Jahre	0.00	0.00%
Total	**37 597 750.00**	**100.00%**

* Sämtliche langfristigen Hypotheken wurden im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen übernommen

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

KPMG AG
Audit Financial Services
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

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

An die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 12 bis 49 des Geschäftsberichts), für das den Zeitraum vom 28.09.2015 bis 31.12.2016 umfassende 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 31.12.2016 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 Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. März 2017

Beilagen:
- Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang

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