

PER 31. DEZEMBER 2018

JAHRESBERICHT

2018

SWISS
PRIME
ANLAGE
STIFTUNG

INHALT

- 5 Vorwort des Präsidenten und der Geschäftsführung
 - 6 Stiftungsorgane
 - 7 Rahmenbedingungen 2018 und Ausblick auf das Jahr 2019
-

9 STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 10 Bilanz
 - 11 Erfolgsrechnung
-

12 ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

- 13 Wichtiges in Kürze
 - 14 Bericht des Finanz- und Risikokomitees
 - 15 Bericht der Geschäftsführung
 - 19 Vermögensrechnung
 - 20 Erfolgsrechnung
 - 22 Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten
 - 23 Liegenschaftsstruktur
 - 24 Objektinventar
 - 29 Auszug aus den Objekten
 - 30 Auszug aus den Projekten
 - 38 Bericht der Schätzungsexperten
-

43 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

- 44 Anhang
- 56 Bericht der Revisionsstelle



VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Swiss Prime Anlagestiftung schliesst das Geschäftsjahr 2018 mit guten Resultaten und vielen erreichten Zielen ab. Es freut uns, Ihnen im Rahmen unserer Berichterstattung weitere Details bekannt zu geben.

Erwartungsgemäss blieben 2018 die Zinsen unverändert tief. Entsprechend verhartete die Nachfrage nach Immobilien auf einem hohen Niveau. Risikoaverse Anleger interessieren sich weiterhin für Investitionen in Anlagegefässe mit einem signifikanten Immobilienanteil. Die internationalen Finanzmärkte waren in den vergangenen Monaten teilweise starken Schwankungen ausgesetzt. Erstmals seit vielen Jahren waren kotierte Immobilienanlagen in der Schweiz von einer negativen Performance betroffen, wenn auch weniger stark. Die NAV-basierten Bewertungen von Immobilien-Anlagestiftungen entwickelten sich hingegen stabil, was die relative Attraktivität unserer Anlageklasse einmal mehr unter Beweis stellt.

Um dem Wachstum unserer Anlagestiftung Rechnung zu tragen, wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Finanz- und Risikokomitee gebildet. Personell neu besetzt wurde zudem die Geschäftsführung. Um für die Zukunft Kontinuität zu gewährleisten, haben wir die bereits ausgezeichnete Zusammenarbeit mit der Swiss Prime Site Solutions AG durch eine vorzeitige Verlängerung des Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsmandats abgesichert.

Trotz hoher Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit bei Erweiterung unseres Immobilienportfolios konnten wir unseren Wachstumskurs fortsetzen. Wir haben Akquisitionen im Umfang von rund CHF 126 Mio. getätigt. Damit stieg das Gesamtvermögen der Stiftung neu auf über CHF 1.6 Mrd. (+ 13%). Die Anlagerendite erhöhte sich gleichzeitig von 3.23% auf 3.32%. Den Portfolioausbau haben wir entsprechend unseren Zielsetzungen schweizweit und überwiegend im Bereich «Wohnen» getätigt. Im Bestandes- und Entwicklungsportfolio erzielten wir ebenfalls Fortschritte. So können wir beim Projekt «Riverside» in Zuchwil sowie bei der Liegenschaft «Leuenhof» in Zürich bedeutende Etappen- und Vermietungserfolge verzeichnen.

Die Schweizer Vorsorgeeinrichtungen stehen in einem anspruchsvollen Zins- und Anlageumfeld. Wir gehen davon aus, dass die Volatilität im Markt weiterhin bestehen bleiben wird. Die Swiss Prime Anlagestiftung bleibt für Pensionskassen in diesem Zusammenhang ein attraktives Anlagegefäss. Um unser Wachstum zu sichern und die Marktopportunitäten noch besser zu nutzen, werden wir im 1. Quartal 2019 unsere Anlagegruppe für die 4. Emission öffnen. Mit unserem Ansatz sind wir überzeugt, den Anlegern langfristig Stabilität und Sicherheit bei gleichzeitig guter Rendite zu bieten.

All unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zum Erfolg im vergangenen Jahr beigetragen. Dafür danken wir ihnen herzlich.

Im Namen des Stiftungsrates der Anlagestiftung und der Geschäftsführung danken wir allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



Jérôme Baumann
Präsident des Stiftungsrates



Marcel Hug
Geschäftsführer

STIFTUNGSORGANE

STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSION SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE



Jérôme Baumann
Präsident des Stiftungsrats
Präsident der Anlagekommission



Martin Neff
Vizepräsident des Stiftungsrats
Vizepräsident der Anlagekommission



Dr. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission



Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission



Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
Vorsitzender des Finanz- und
Risikokomitees



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
Mitglied des Finanz- und
Risikokomitees

RAHMENBEDINGUNGEN 2018 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2019

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

Schweizer Konjunktur 2019 vor der Normalisierung

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete 2018 das beste Wachstumsjahr seit Jahren. Der binnenorientierte Dienstleistungssektor wuchs zwar erneut nur moderat, dafür legte aber das Exportwachstum nochmals kräftig zu. Aufgrund der robusten Weltwirtschaft stiegen die Schweizer Ausfuhren so stark wie seit 2010 nicht mehr und erreichten dadurch einen neuen Rekordwert. Sowohl nach Europa als auch nach Asien wurde deutlich mehr exportiert. Besonders stark fielen die Ausfuhren in die USA aus, was darauf zurückzuführen ist, dass die US-Konjunktur nach der Senkung der Unternehmenssteuern nochmals einen Gang zulegen konnte. Daneben hat der Schweizer Aussenhandel zu Beginn des Jahres auch von der leichten Abschwächung des Frankens profitiert. Erstmals seit drei Jahren erholte sich EUR/CHF im April 2018 auf 1.20.

Gegen Jahresmitte wurde das globale Umfeld jedoch zunehmend anspruchsvoller. Für Unsicherheiten sorgten an den globalen Finanzmärkten vor allem politische Risikofaktoren wie z.B. der Handelskonflikt zwischen den USA und ihren wichtigsten Handelspartnern. Im März erhoben die USA zum Schutz der eigenen Industrie Importzölle auf Stahl und Aluminium, wodurch auch Schweizer Produzenten getroffen wurden. China und die EU reagierten mit Retorsionsmassnahmen, worauf die USA wiederum neue Strafzölle einführten, vor allem auf Produkte aus China. Von September 2018 an war die Hälfte aller US-Importe aus China mit Strafzöllen belegt. Dieses anhaltende Tauziehen wiegte schwer auf der kleinen, aber offenen Schweizer Volkswirtschaft. Der Schweizer Franken fungierte auch 2018 als sicherer Hafen und wertete im weiteren Jahresverlauf erneut deutlich auf. Parallel dazu hat sich in einigen Ländern auch die Unternehmensstimmung verschlechtert, besonders in der Eurozone, deren Konjunktur stark vom Aussenhandel abhängig ist. Gegen Jahresende sind die Konjunkturdaten auch in den USA und China schwächer ausgefallen. Die konjunkturellen Vorlaufindikatoren sind zurückgegangen, was auf ein schwächeres Wirtschaftswachstum in 2019 hindeutet. Der Rückenwind für die Schweizer Volkswirtschaft lässt deshalb nach und das BIP-Wachstum dürfte dieses Jahr deutlich geringer ausfallen als 2018. Dies ist jedoch lediglich als Normalisierung zu werten und nicht als Einbruch, denn 2018 war für die Schweizer Wirtschaft ein ausgesprochen gutes Jahr. Der Aussenhandel verliert zwar wieder an Schwung, die Binnenwirtschaft bleibt aber weiterhin solid, denn die Zuwanderung hat sich stabilisiert und der Arbeitsmarkt ist in guter Verfassung.

2018 war schlechtestes Börsenjahr seit der Finanzkrise

Aufgrund der gestiegenen Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Weltwirtschaft hat die Finanzmarktvolatilität deutlich zugenommen. 2018 war für die meisten Anlageklassen negativ. Für viele Aktienmärkte war es gar das schlechteste Jahr seit der Finanzkrise. Der Schweizer Leitindex notierte Ende 2018 beispielsweise über 10% tiefer als zu Jahresbeginn. Auch Staats- und Unternehmensanleihen sowie kotierte Immobilienfonds wiesen letztes Jahr eine negative Gesamtpformance aus. Bei letzteren war dies letztmals 2013 der Fall. Einen dämpfenden Effekt hatten bei den kotierten Immobilienfonds vor allem die vielen Kapitalerhöhungen und Neuemissionen.

In diesem Umfeld sind die Notenbanken entsprechend vorsichtig geblieben. Die US-Notenbank hat Ende Jahr signalisiert, die Zinsen nicht mehr jedes Quartal erhöhen zu wollen. Von den grossen Notenbanken bleibt sie die Einzige, die die Zinsen bisher erhöht hat. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat das Anleihenkaufprogramm der letzten Jahre zwar beendet. Gleichzeitig aber hat sie durchblicken lassen, dass eine erste Zinserhöhung in 2019 aufgrund der Wachstumsabschwächung deutlich weniger wahrscheinlich geworden ist. Und weil die EZB weiter zögert, bleibt auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) weiterhin in Krisenmodus. Letztes Jahr liess sie das Zielband für den Dreimonats-Libor unverändert bei -1.25% bis -0.25%. Entsprechend verharrten auch die Langfristzinsen unverändert im Negativbereich. Um nicht zu riskieren, dass sich der Franken zum Euro noch stärker aufwertet, wird die SNB die Zinsen kaum vor der EZB anheben. Das Tiefzinsumfeld hält also auch in der Schweiz weiter an.

Von unverändert tiefen Zinsen profitiert der Schweizer Immobilienmarkt, der weiterhin hoch bewertet bleiben wird. Bei den Renditeliegenschaften im Wohnungsmarkt haben die Risiken zwar zugenommen, was in erhöhten Leerständen zum Ausdruck kommt. Investitionen in Renditeliegenschaften bieten aufgrund der tiefen Zinsen jedoch nach wie vor ein gefragtes Rendite-/Risikoprofil.





**STAMMVERMÖGEN
SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG**

BILANZ

	31.12.2018 CHF	31.12.2017 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

	01.01.2018 bis 31.12.2018 CHF	01.01.2017 bis 31.12.2017 CHF
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz	608 231.03	570 171.11
Total Ertrag	608 231.03	570 171.11
Aufwand		
Organe	232 444.10	204 615.11
Anlegerversammlung, Anlässe	40 892.59	21 610.63
Aufsicht	34 992.90	12 000.00
Revisionsaufwand	20 000.00	21 600.00
Berichterstattung, Jahresbericht	24 151.40	38 101.50
Übriger Verwaltungsaufwand	255 750.04	272 243.87
Total Aufwand	608 231.03	570 171.11
Jahresgewinn	0.00	0.00



**ANLAGE
GRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ**

WICHTIGES IN KÜRZE

Eckdaten		31.12.2018	31.12.2017
Valorenummer 26 362 735			
Ausgabe von Ansprüchen		200 099	0
Rücknahme von Ansprüchen		7 732	13 603
Anzahl Ansprüche im Umlauf		1 178 764	986 397
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 106.51	1 070.94
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 115.36	1 079.51
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 097.66	1 062.37
Vermögensrechnung			
		31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 630.1 Mio.	1 434.7 Mio.
Gesamtvermögen (GAV)	CHF	1 635.1 Mio.	1 442.8 Mio.
Nettovermögen (NAV)	CHF	1 304.3 Mio.	1 056.4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		16.72%	24.13%
Fremdkapitalquote		20.23%	26.79%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen		2.57 Jahre	2.21 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen		0.82%	0.83%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)		2.86%/3.60%	3.07%/3.57%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)		2.00% – 5.00%	1.70% – 5.00%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)		3.00% – 5.50%	2.20% – 5.50%
Renditeangaben			
		31.12.2018	31.12.2017
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a
Ausschüttungsquote		n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.32%	3.23%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.65%	2.84%
Anlagerendite		3.32%	3.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75.67%	75.77%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)		0.55%	0.60%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)		0.72%	0.70%
Erfolgsrechnung			
		31.12.2018	31.12.2017
Nettoertrag	CHF	33.7 Mio.	28.5 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	49.0 Mio.	42.0 Mio.
Mietausfallquote ¹		4.69%	5.99%

¹ Davon entfällt auf Zuchwil, «Riverside Areal», 2.23% (Vorjahr 2.72%)

BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Im Rahmen einer Weiterentwicklung der Corporate Governance hat der Stiftungsrat in seiner Sitzung vom Juli 2018 entschieden, ein Finanz- und Risikokomitee (FRK) zu schaffen.

Das FRK besteht aus mindestens zwei und maximal drei Mitgliedern aus den Reihen des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt bei Bedarf, mindestens aber zwei Mal jährlich. Der CFO, der Geschäftsführer sowie weitere Mitarbeitende, wie auch die Vertreter der externen Revisionsstelle, nehmen auf Einladung an den Sitzungen teil.

Das FRK unterstützt und berät den Stiftungsrat in der Überwachung der Geschäftsführung in Bezug auf die finanzielle Führung, die Assurance und in Geschäften, die spezifische Finanzkenntnisse erfordern. Die Mitglieder des FRK haben dabei direkten Zugang zu allen erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Zum 31. Dezember 2018 setzte sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2018 wurden die Grundlagen für das Komitee zuhanden des Stiftungsrats erarbeitet. Es fanden zwei weitere Sitzungen, eine davon zusammen mit der externen Revisionsstelle, statt. In diesen Sitzungen wurden die Zusammenarbeit mit der externen Revisionsstelle im Detail besprochen sowie der Bewertungsprozess der Immobilien vertieft aufgearbeitet und die Ergebnisse plausibilisiert.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Die Anlagestiftung verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandesliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Das Portfolio setzt sich aus 33 Wohnliegenschaften, neun kommerziell genutzten Immobilien, vier gemischt genutzten Liegenschaften sowie sechs Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen. Im Jahr 2018 wurden elf neue Liegenschaften erworben sowie eine Immobilie veräussert.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 46.53% (31.12.2017: 49.28%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 43.15% (41.47%) auf Wohnbauten, 7.53% (5.89%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten sowie 2.79% (3.36%) auf gemischt genutzte Bauten. Gesamthaft 50.04% (47.53%) der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten, 46.91% (49.47%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 3.05% (3.00%) aus Parkings.

Im Auftrag der Anlagestiftung und in Übereinstimmung mit den regulatorischen Bestimmungen sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt worden. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert von CHF 1630.1 Mio. (CHF 1434.7 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.86% (3.07%).

Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe mit der 3. Emission auf 16.72% (24.13%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit der erfolgreichen Emission im September 2018 (CHF 221 Mio.) wurde die Investorenbasis weiter ausgebaut. Heute sind über 250 steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen Anleger der SPA Immobilien Schweiz.

Das Nettovermögen beträgt CHF 1304.3 Mio. (CHF 1056.4 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1106.51 (CHF 1070.94) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund CHF 49.0 Mio. (CHF 42.0 Mio.). Die Zunahme erklärt sich einerseits durch die erfolgten Zukäufe sowie den reduzierten Leerstand von 4.60% (5.93%). Damit konnte der tiefere Mietertrag aus dem Leuenhof (Umbau der ehemaligen Büroräumlichkeiten für den neuen Mieter Pictet Group und Retail) kompensiert werden.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz wurde leicht gesenkt auf 0.82% (0.83%) bei einer erhöhten Restlaufzeit von 2.57 Jahren (2.21 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge blieb praktisch konstant mit 75.67% (75.77%). Die Betriebsaufwandquote berechnet auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 0.55% (0.60%) aufgrund der per 1. April 2018 tieferen Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr von 0.33% p.a. (0.40% p.a.) des Gesamtvermögens. Diese Kennzahl gilt als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand. Sie erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienanlagestiftungen.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2018 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 21.2 Mio. (CHF 26.9 Mio.). Die Veränderung der latenten Steuern beträgt CHF 12.7 Mio. (CHF 22.3 Mio.). Entsprechend erhöhte sich der nicht realisierte Kapitalgewinn um CHF 8.5 Mio. (CHF 4.6 Mio.).

Erfreulicherweise stieg die Anlagerendite im Jahr 2018 von 3.23% auf 3.32%. Somit ist die realisierte Performance auch während der Wachstumsphase steigend und im Zielrenditebereich von 3.0 bis 4.0%. Dies unterstreicht die fokussierte Wachstumsstrategie unter Wahrung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit bei der Erweiterung unseres Immobilienportfolios.

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2018

Transaktionen

Total wurden im Berichtsjahr elf Liegenschaften dazugekauft: zehn Wohnliegenschaften per 1. November 2018 sowie ein Studentenwohnheim per 1. März 2018. Dieses befindet sich direkt neben dem Bahnhof Neuenburg-Serrières an der Rue des Usines 37 und verfügt über 76 möblierte Wohnungen mit über 150 Betten. Die moderne Immobilie unterstützt mit der stilistischen Struktur eine effiziente Nutzung und erhielt im Jahre 2017 einen Architekturpreis. Der Marktwert liegt bei CHF 28.1 Mio. und der Sollmietertrag beträgt rund CHF 1.1 Mio.

Per 1. November 2018 wurde eine Wohnliegenschaft, an zentraler Lage in Genf am Chemin du Champ Baron 8, 10 & 12, erworben. Die Immobilie weist einen Marktwert von CHF 62.2 Mio. und einen Sollmietertrag von CHF 2.2 Mio. auf. Sie liegt in Gehdistanz zum Herzen des Genfer Diplomatenviertels. Die oberen Etagen bieten Sicht auf den See. Ebenfalls per 1. November wurde ein Wohnimmobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 24.5 Mio. und einem Sollmietertrag von CHF 0.9 Mio. im Kanton Bern dazugekauft. Die Transaktion beinhaltet sechs innerstädtische Wohnliegenschaften in Bern sowie drei in der Region Bern und Biel. Dank diesem Zukauf konnte das Portfolio geografisch weiter diversifiziert werden.

Im Dezember 2018 erfolgte die Rechtskraft für den Bauzonen- und Gestaltungsplan Riverside in Zuchwil. Im Dezember fanden Eigentumsübertragungen von drei Grundstücken im Riverside Areal (ca. 32000 m²) im Umfang von CHF 6.7 Mio. statt. Diese Arrondierung ist ein wesentlicher Teil für das gesamte Projekt und ermöglicht eine attraktive Einbettung der geplanten Wohnbauten in eine Parkanlage direkt am Fluss.

Ebenfalls wurde im Laufe des Jahres 2018, im Zuge eines aktiven Portfoliomanagements, die Liegenschaft in Fontainemelon (NE) per 1. Juli 2018 zum Preis von CHF 2.5 Mio. verkauft.

Transaktionen mit Übergang von Nutzen und Gefahr nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018:

- Im Dezember 2018 konnten gesamthaft zehn Objekte mit einem Marktwert von CHF 228.2 Mio. akquiriert werden. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt in allen Fällen im Januar 2019. Entsprechend ist der Sollmietertrag von CHF 9.7 Mio. für das gesamte Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam. Fünf Immobilien sind reine Wohnliegenschaften. Die anderen fünf Objekte werden gemischt genutzt (Wohn- und Geschäftliegenschaften). Aufgrund der breiten geografischen Verteilung (AG, BL, SG, SZ, VS) führt die Transaktion zu einer stärkeren Diversifikation des Bestandesportfolios nach Regionen. Zusätzlich wird mit diesen Transaktionen der Wohnanteil weiter gestärkt.
- Für einen weiteren Zukauf in Genf im Umfang von CHF 9.5 Mio. und mit einem Sollmietertrag von ca. CHF 0.6 Mio. wurde der Vertrag ebenfalls im Dezember unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung der Wohnliegenschaft erfolgt jedoch erst im Februar 2019.

Erfolgreiche Reduktion der Mietzinsausfallquote von 5.99% auf 4.69%

Die Leerstandsquote per Ende 2018 beträgt 4.60% (5.93% per 31. Dezember 2017). Positiv zu dieser Entwicklung haben ein erfolgreiches Vermietungsmanagement beigetragen (zur Hauptsache in Genf und im Kanton St. Gallen). Ferner konnte an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich im Laufe des Jahres mit der Pictet Group ein Ankermieter für ca. 8000 m² gefunden werden. Der Mietantritt ist, nach der Beendigung der Totalrenovation des Gebäudes, im Sommer 2020 geplant. Dank weiterhin sehr tiefen Ausfällen auf Mietzinszahlungen sank die Mietzinsausfallquote entsprechend von 5.99% per 31.12.2017 auf 4.69% per Ende 2018.

Anstieg der Wohnnutzung innerhalb des Portfolios

Die Sollmieterträge der Immobilien, welche hauptsächlich Wohnnutzung aufweisen, hat sich per Ende 2017 von 47.5% auf 50.0% weiter erhöht. Massgeblich dazu beigetragen haben die im Wohnbereich getätigten Akquisitionen während des Berichtsjahres. Aufgrund der getätigten Zukäufe im Jahr 2018 und bei einer Reklassifizierung der im Umbau befindlichen Teilflächen an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich (bis Mitte 2020) wird der Sollmietertrag aus Wohnliegenschaften im Jahr 2019 voraussichtlich rund 60% betragen.

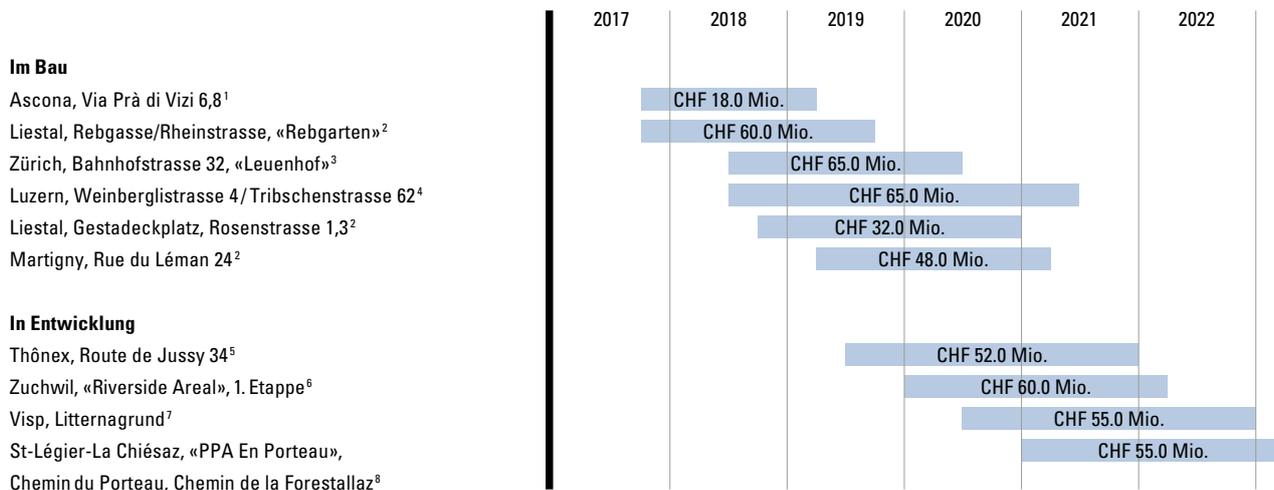
Unterteilt man die einzelnen Wohnliegenschaften nach Betreiberimmobilien und nach «normalen» Wohnliegenschaften, stammen rund 60% der Sollmieterträge aus Betreiberimmobilien. Der Grossteil dieser Betreiberimmobilien (ca. 70%) setzt sich zusammen aus den beiden Hotelfachschulen in Bluche und Glion. Der restliche Teil (30%) bildet sich aus 9 Tertianum-Liegenschaften. Das Studentenwohnheim in Neuenburg wird durch den Eigentümer verwaltet und gilt nicht als Betreiberimmobilie.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick

Die Charakteristik unserer Umbau- und Entwicklungsprojekte ist sehr vielseitig. Von den aktuell zehn Projekten sind sechs in der Realisierungsphase. Vier Entwicklungen haben die Baureife noch nicht erreicht. Drei Entwicklungsprojekte umfassen Landkauf, Planung, anschliessende Realisierung und Vermarktung. Eines der vier Projekte erfolgt auf einer bereits bestehenden Landreserve der SPA Immobilien Schweiz, welche im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens Ende 2018 erfolgreich umgezont wurde.

Fünf der sechs bereits im Bau befindlichen Projekte weisen einen Vorvermietungsstand von 20% bis 90% auf. Die Vermarktungsphase eines der sechs im Bau befindlichen Projekte wurde Anfang 2019 gestartet. Neun der zehn Projekte weisen einen Wohnanteil von 65% bis 100% auf, was die Wohnquote und den Neubauanteil im Portfolio weiter erhöhen wird.

PROJEKTPipeline



¹ inkl. Land, Kauf schlüsselfertig, ² inkl. Land, in Ausführung, ³ Umbau, mit laufenden Erträgen, ⁴ exkl. Land, Entwicklung auf Baulandreserve, ⁵ Quartierplan bewilligt, ⁶ Arealentwicklung mit rechtskräftigem Quartierplan, ⁷ inkl. Land, Kauf und Eigentumsübertragung Ende 2019, ⁸ inkl. Land, Quartierplan im Bewilligungsverfahren



VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 397 092.58	2 567 331.88
Kurzfristige Forderungen	1 547 071.17	3 384 723.27
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 947 831.44	1 948 963.00
Anlagevermögen		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	200 000.00	200 000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	122 680 000.00	84 445 000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 507 370 000.00	1 350 290 000.00
Gesamtvermögen	1 635 141 995.19	1 442 836 018.15
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-6 222 995.78	-8 204 110.41
Passive Rechnungsabgrenzungen	-14 464 626.38	-7 108 997.15
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-272 486 665.58	-346 253 945.08
Latente Steuern	-37 651 936.00	-24 897 769.00
Nettovermögen	1 304 315 771.45	1 056 371 196.51
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	986 397	1 000 000
Veränderungen im Berichtsjahr	192 367	-13 603
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1 178 764	986 397
Kapitalwert je Anspruch	1 077.96	1 042.08
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	28.55	28.86
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 106.51	1 070.94
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 106.51	1 070.94
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 056 371 196.51	1 037 443 172.28
Zeichnungen	214 294 023.06	0.00
Rücknahmen	-8 280 508.08	-14 112 296.32
Ausschüttungen	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	41 931 059.96	33 040 320.55
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 304 315 771.45	1 056 371 196.51

ERFOLGSRECHNUNG

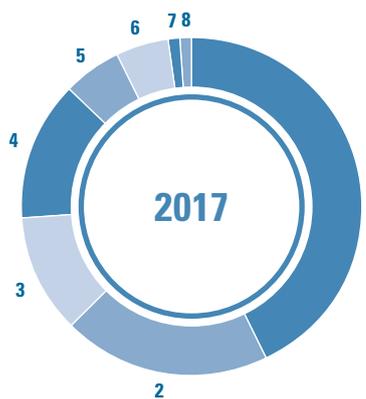
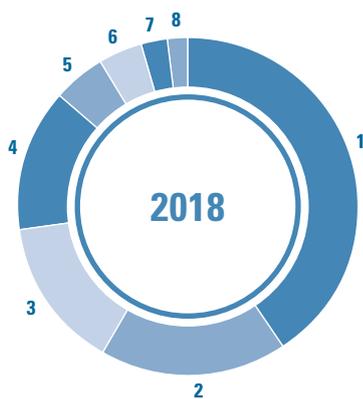
	01.01.2018 bis 31.12.2018 CHF	01.01.2017 bis 31.12.2017 CHF
Soll-Mietertrag	51 463 362.85	44 658 152.82
Minderertrag Leerstand	-2 368 694.23	-2 649 260.30
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-46 680.25	-26 855.00
Mietertrag netto	49 047 988.37	41 982 037.52
Instandhaltung	-1 738 050.76	-1 451 773.93
Instandsetzung	-5 536 651.58	-1 395 669.33
Unterhalt Immobilien	-7 274 702.34	-2 847 443.26
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-971 042.64	-1 877 382.94
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-940 552.44	645 453.66
Versicherungen	-564 959.15	-453 566.52
Bewirtschaftungshonorare	-1 487 155.29	-1 291 719.18
Vermietungs- und Insertionskosten	-299 224.88	-256 312.55
Steuern und Abgaben	-620 964.52	-183 238.07
Übriger operativer Aufwand	-200 118.09	-84 817.03
Operativer Aufwand	-5 084 017.01	-3 501 582.63
Operatives Ergebnis	36 689 269.02	35 633 011.63
Aktivzinsen	1 534.75	9.95
Negativzinsen aus Bankguthaben	0.00	-3 264.36
Übrige Erträge	2 755 801.41	1 075 810.56
Vertriebskosten	-955 580.65	-77 334.87
Sonstige Erträge	1 801 755.51	995 221.28
Hypothekarzinsen	-1 714 937.07	-1 146 750.84
Sonstige Passivzinsen	-1 203 664.54	-468 188.93
Baurechtszinsen	-164 941.60	-134 332.95
Finanzierungsaufwand	-3 083 543.21	-1 749 272.72
Geschäftsführungshonorar	-6 057 243.82	-5 478 704.28
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-321 509.97	-242 738.20
Übriger Verwaltungsaufwand	-368 941.69	-358 681.61
Verwaltungsaufwand	-6 747 695.48	-6 080 124.09

Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	5 188 567.07	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-191 761.88	-336 020.53
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	4 996 805.19	-336 020.53
Nettoertrag des Rechnungsjahres	33 656 591.03	28 462 815.57
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-201 351.25	0.00
Realisierter Erfolg	33 455 239.78	28 462 815.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21 229 987.18	26 874 698.98
Veränderungen latente Steuern	-12 754 167.00	-22 297 194.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8 475 820.18	4 577 504.98
Gesamterfolg der Berichtsperiode	41 931 059.96	33 040 320.55
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Berichtsperiode	33 656 591.03	28 462 815.57
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	33 656 591.03	28 462 815.57
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-33 656 591.03	-28 462 815.57
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

Region	31.12.2018	31.12.2017
1 Zürich	40.74%	42.96%
2 Südschweiz ¹	17.62%	19.73%
3 Genfersee	14.52%	11.42%
4 Nordwestschweiz	13.65%	13.13%
5 Ostschweiz	4.96%	5.70%
6 Innerschweiz	4.30%	5.07%
7 Bern	2.28%	0.92%
8 Westschweiz	1.93%	1.07%
Total	100.00%	100.00%

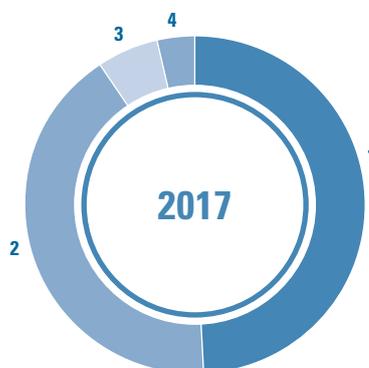
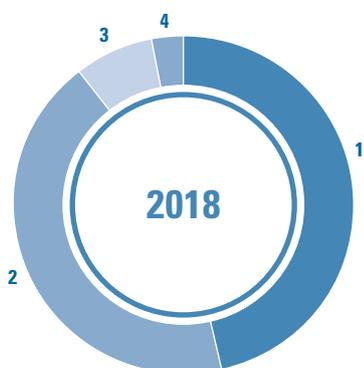
¹ Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis.



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

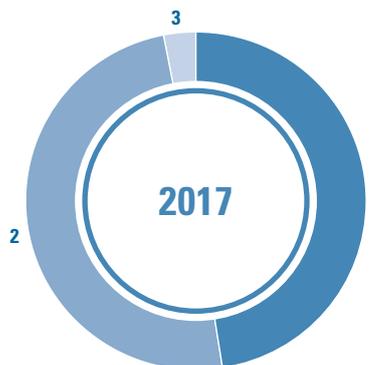
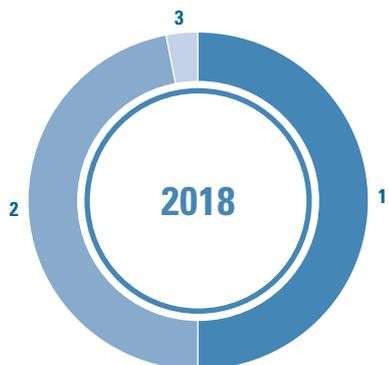
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

Nutzungsart	31.12.2018	31.12.2017
1 Kommerziell genutzte Liegenschaften	46.53%	49.28%
2 Wohnbauten	43.15%	41.47%
3 Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.53%	5.89%
4 Gemischte Liegenschaften	2.79%	3.36%
Total	100.00%	100.00%



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETZINSERTRÄGEN

Nutzungsart	31.12.2018	31.12.2017
1 Wohnen	50.04%	47.53%
2 Kommerziell	46.91%	49.47%
3 Parking	3.05%	3.00%
Total	100.00%	100.00%



OBJEKTINVENTAR

Ort, Adresse	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Baujahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten				
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1954–1956	01.02.16
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.15
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	740	801	1956	01.11.18
Bern, Laubeggstrasse 141	442	288	1945	01.11.18
Bern, Mutachstrasse 19	384	426	1922	01.11.18
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	497	630	1947	01.11.18
Bern, Ostring 77	442	266	1945	01.11.18
Bern, Zelgstrasse 21	438	569	1951	01.11.18
Brügg, Sonnhalde 9	308	612	1949	01.11.18
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 ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.17
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.16
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	n/a	01.03.16
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1				
Genf, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 615	5 132	1986	01.11.18
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.17
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.16
Liebefeld, Fuchsweg 12	387	447	1961	01.11.18
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
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	516	1 285	1961	01.11.18
Neuenburg, Rue des Usines 37, «La Résidence»	2 509	1 505	2016	01.03.18
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.16
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 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	368	119	1920	01.02.16
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.15
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 300	7 248	2012–2015	01.12.15
Total Wohnbauten	88 712	100 032		

¹ Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

² indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

Eigentums- verhältnis	Verkehrswert 31.12.2018 in CHF	Soll-Mietertrag' in CHF	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF
Alleineigentum	4 040 000.00	239 903.50	49 702.15	20.72	190 201.35
Alleineigentum	40 670 000.00	1 755 000.00	0.00	0.00	1 755 000.00
Alleineigentum	4 250 000.00	24 560.00	0.00	0.00	24 560.00
Alleineigentum	2 650 000.00	16 138.00	1 050.00	6.51	15 088.00
Alleineigentum	3 000 000.00	18 112.00	0.00	0.00	18 112.00
Alleineigentum	2 700 000.00	15 303.00	469.00	3.06	14 834.00
Alleineigentum	2 630 000.00	16 159.34	0.00	0.00	16 159.34
Alleineigentum	2 620 000.00	15 724.00	0.00	0.00	15 724.00
Alleineigentum	1 410 000.00	11 098.00	1 800.00	16.22	9 298.00
Alleineigentum	2 680 000.00	268 380.30	0.00	0.00	268 380.30
Alleineigentum	3 430 000.00	323 396.20	0.00	0.00	323 396.20
Alleineigentum	179 908 000.00	7 876 572.00	0.00	0.00	7 876 572.00
Alleineigentum	2 970 000.00	182 946.75	0.00	0.00	182 946.75
Alleineigentum	1 510 000.00	83 456.95	0.00	0.00	83 456.95
Verkauft 01.07.18		107 397.35	0.00	0.00	107 397.35
Alleineigentum	62 240 000.00	322 436.00	17 278.00	5.36	305 158.00
Alleineigentum	95 026 000.00	4 337 134.20	0.00	0.00	4 337 134.20
Alleineigentum	9 980 000.00	521 200.65	0.00	0.00	521 200.65
Alleineigentum	2 540 000.00	14 732.00	0.00	0.00	14 732.00
Alleineigentum	12 150 000.00	517 249.80	92 965.00	17.97	424 284.80
Alleineigentum	3 770 000.00	545 433.40	1 535.00	0.28	543 898.40
Alleineigentum	2 650 000.00	15 864.00	0.00	0.00	15 864.00
Alleineigentum	28 070 000.00	910 345.50	18 591.35	2.04	891 754.15
Alleineigentum	27 500 000.00	1 366 372.80	0.00	0.00	1 366 372.80
Alleineigentum	2 950 000.00	112 148.00	1 425.00	1.27	110 723.00
Alleineigentum	3 300 000.00	130 414.00	5 306.00	4.07	125 108.00
Alleineigentum	4 190 000.00	154 000.00	15 844.00	10.29	138 156.00
Alleineigentum	3 620 000.00	141 590.50	27 314.50	19.29	114 276.00
Alleineigentum	1 980 000.00	83 752.00	0.00	0.00	83 752.00
Alleineigentum	6 130 000.00	273 396.00	30 060.00	11.00	243 336.00
Alleineigentum	5 960 000.00	270 837.92	79 897.87	29.50	190 940.05
Alleineigentum	1 630 000.00	65 308.00	6 708.00	10.27	58 600.00
Alleineigentum	3 430 000.00	167 274.95	0.00	0.00	167 274.95
Alleineigentum	171 850 000.00	5 240 981.55	90 540.50	1.73	5 150 441.05
	703 434 000.00	26 144 618.66	440 486.37	1.68	25 704 132.29

Ort, Adresse	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Baujahr	Erwerbsdatum
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	11 267	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»	609	354	1928	01.02.16
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.15
Zuchwil, «Riverside Areal»	101 906	202 620	1943	01.12.15
Zürich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»	10 870	3 570	1914-1915	26.07.16
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	137 942	224 091		
Gemischte Liegenschaften				
Genf, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.15
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	795	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 Liegenschaften	10 803	3 120		
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	0	2 911	2017-2019	06.06.17
Liestal, Rebgasse/Rheinstrasse, «Rebgarten»	0	4 568	2016-2019	01.04.16
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5 582	2018-2020	01.12.17
Martigny, Rue du Léman 24	0	6 838	2018-2020	29.11.17
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	0	27 713		04.12.15
Thônex, Route de Jussy 34	159	14 333		04.12.15
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	159	61 945		
Gesamttotal	237 616	389 188		

¹ Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

Eigentums- verhältnis	Verkehrswert 31.12.2018 in CHF	Soll-Mietertrag' in CHF	Mietausfälle in CHF	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF
Alleineigentum	9 050 000.00	564 785.35	205 768.60	36.43	359 016.75
Alleineigentum im Teilbaurecht	29 490 000.00	1 140 891.05	22 804.80	2.00	1 118 086.25
Alleineigentum	70 030 000.00	3 223 508.54	216 634.53	6.72	3 006 874.01
Alleineigentum	3 470 000.00	217 295.00	0.00	0.00	217 295.00
Alleineigentum im Baurecht	18 230 000.00	906 418.85	0.00	0.00	906 418.85
Alleineigentum	3 050 000.00	155 250.00	0.00	0.00	155 250.00
Alleineigentum	27 900 000.00	1 300 468.00	7 448.38	0.57	1 293 019.62
Alleineigentum	111 900 000.00	7 238 701.50	1 145 098.75	15.82	6 093 602.75
Alleineigentum	485 376 000.00	8 229 282.00	0.00	0.00	8 229 282.00
	758 496 000.00	22 976 600.29	1 597 755.06	6.95	21 378 845.23
Alleineigentum	13 840 000.00	892 578.00	218 511.00	24.48	674 067.00
Alleineigentum	5 630 000.00	215 638.00	19 419.00	9.01	196 219.00
Alleineigentum	6 490 000.00	331 300.00	121 580.00	36.70	209 720.00
Alleineigentum	19 480 000.00	874 037.30	16 631.50	1.90	857 405.80
	45 440 000.00	2 313 553.30	376 141.50	16.26	1 937 411.80
Alleineigentum	4 530 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	53 790 000.00	4 090.80	0.00	0.00	4 090.80
Alleineigentum	14 080 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	18 630 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	8 620 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alleineigentum	23 030 000.00	24 499.80	991.55	4.05	23 508.25
	122 680 000.00	28 590.60	991.55	3.47	27 599.05
	1 630 050 000.00	51 463 362.85	2 415 374.48	4.69	49 047 988.37



HECHT

HECHT

WOK

123456

RESTAURANT WOK

Steakhouse

AUSZUG AUS DEN OBJEKTEN

NEUENBURG, RUE DES USINES 37, «LA RÉSIDENCE»



Allgemeine Informationen

Baujahr	2016
Nutzfläche	2 509 m ²
Nutzung	Studentisches Wohnen

GENÈVE, CHEMIN DU CHAMP-BARON 8, 10, 12



Allgemeine Informationen

Baujahr	1986
Nutzfläche	6 615 m ²
Nutzung	Wohnen

BERN, BRÜGG, KÖNIZ, MÜNSINGEN, TOTAL 9 WOHNLIEGENSCHAFTEN



Allgemeine Informationen

Baujahre	1922–1961
Nutzflächen	4 200 m ²
Nutzung	Wohnen



AUSZUG AUS DEN PROJEKTEN

LIESTAL, REBGASSE/RHEINSTRASSE, «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 Ausbauphase, welche im Juni 2019 abgeschlossen sein wird. Die Alterswohnungen werden bereits erfolgreich durch die Tertianum AG vermarktet. Das Angebot stösst in der Bevölkerung weiterhin auf grosses Interesse, weshalb die Betreiberin äusserst zuversichtlich ist, dass bis zum Bezug im Herbst 2019 die Einheiten grösstenteils vermietet sein werden.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 60.0 Mio.
Projektidee	Projektentwicklung für ein Tertianum Seniorenzentrum
Nutzfläche	5 185 m ²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum
Geplante Realisierung	2017–Herbst 2019

ZÜRICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»



Visualisierung neue Schaufensteranlage, Blick von St. Peterstrasse

Das im Jugendstil gebaute Traditionsgebäude liegt an bester Lage an der Zürcher Bahnhofstrasse. Die Liegenschaft am Paradeplatz wurde 1914/1915 erbaut und war einst Hauptsitz der Bank Leu. Der «Leuenhof» ist das wertvollste Objekt im Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung. Aktuell wird der «Leuenhof» durch die renommierte Architektin Tilla Theus in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vollständig umgebaut und statisch ertüchtigt. Unter anderem soll die ursprüngliche architektonische Pracht der einzigartigen Schalterhalle zurückgewonnen und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden. Im Sommer 2020 wird der «Leuenhof» dann im neuen Glanz erblühen. Neben der Privatbank Pictet Group, die bereits einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet hat und nach der Sanierung im Jahr 2020 in den oberen 4 Geschossen auf rund 8000m² ihre neuen Büros beziehen wird, bestehen im Erdgeschoss mehrjährige Mietverträge mit bekannten Luxus-Boutiquen und einem Café.

Der hochwertige Umbau mit statischen Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung wurde im Herbst 2018 gestartet. Nach Fertigstellung im Jahr 2020 wird ein einzigartiges Ingenieurbauwerk als Skulptur im Innenhof die Erdbebensicherheit des Gebäudes für die nächsten 100 Jahre gewährleisten und den bauhistorisch einzigartigen «Leuenhof» für die kommenden Generationen bewahren.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 65.0 Mio.
Projektidee	denkmalgerechter Umbau in Zusammenarbeit mit Tilla Theus und Partner-Architekten
Nutzfläche	ca. 10 870 m ²
Nutzung	Büro/Retail
Geplante Realisierung	Mitte 2018–Mitte 2020

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE 4/TRIBSCHENSTRASSE 62



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 rund 2/3 der Wohnungen als 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 Frühsommer 2019 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 65.0 Mio.
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 13500 m ²
Nutzung	Wohnen, Retail, Dienstleistung
Geplante Realisierung	Mitte 2019 – Mitte 2021

LIESTAL, GESTADECKPLATZ, ROSENSTRASSE 1,3



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 und rund 1800 m² Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie einem frisch sanierten Bestandesbau mit Wohn- und Geschäftsflächen. Bei den Neubauwohnungen sind vorwiegend kleinere Einheiten (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen), welche die Zielgruppen jüngere sowie auch ältere Singles und Paare ansprechen sollen, vorgesehen. Für die Verkaufsflächen konnten bereits mit zwei Hauptmietern langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Der Baubeginn ist im Herbst 2018 erfolgt. Das Gebäude wird im Frühling 2021 bezugsfertig sein.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 32.0 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Nutzfläche	4970 m ²
Nutzung	Verkauf und Wohnen
Geplante Realisierung	Ende 2018 – Ende 2020

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24



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 anfangs 2021 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 Restaurant 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 92 Parkplätzen. Die Baubewilligung ist erfolgt und der Totalunternehmervertrag wurde unterzeichnet. Mit dem Bau wird im März 2019 begonnen, der Bezug ist auf Frühling 2021 vorgesehen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 48.0 Mio.
Projektidee	Wohn- und Geschäftshaus mit Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum Gruppe
Nutzfläche	8930 m ²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum Tertianum, Wohnen, Gewerbe und Verkauf
Geplante Realisierung	Anfang 2019–Anfang 2021



Projektvisualisierung

Auf den drei im Dezember 2015 erworbenen Parzellen der Gemeinde Thônex entwickelt SPA derzeit eine 6-geschossige Wohnüberbauung mit 78 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton Genf. Da eine mehrgeschossige Wohnüberbauung nicht zonenkonform ist, wurde ein Quartierplan (QP) erarbeitet, welcher im Januar 2019 ohne Einsprache bewilligt wurde. Parallel zum Quartierplanverfahren wurde das Baugesuch eingereicht, sodass die Baugenehmigung im zweiten Quartal 2019 erwartet wird. Im Sommer 2019 könnte dann der Baustart erfolgen und die 78 Wohnungen wären dann voraussichtlich Ende 2021 bezugsbereit.

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 52.0 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	7 100 m ²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	Mitte 2019–Ende 2021

ZUCHWIL, «RIVERSIDE AREAL»



Masterplan, Zuchwil

In den nächsten 15 bis 20 Jahren soll auf dem Areal «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.

Am 03.12.2018 konnte mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans «Riverside» ein wichtiger Meilenstein für das Gesamtprojekt realisiert werden. Die Planung der ersten Investitionsetappe mit 5 Wohnbauten an der Aare steht unmittelbar vor Abschluss des Vorprojekts. Die Baueingabe wird im Spätsommer erfolgen, sodass mit dem Start der Realisierung per Anfang 2020 gerechnet werden kann.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	pro Wohnetappe ca. CHF 35.0 bis 60.0 Mio.
Projektidee	Transformation bestehendes Industriearéal in Wohn- und Arbeitszone
Nutzfläche	Umzonung von ca. 60 000 m ² heute unbebautem Land
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienst- leistung und neu Wohnen
Geplante Realisierung	Anfang 2020–Anfang 2022 (Etappe 1)



LA RESIDENCE - NEUCHÂTEL
USINES 37

BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN



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

Zürich, 24. Januar 2019

Marktwert der Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2018

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 2018 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 49 Anlageliegenschaften, davon 43 Bestandsliegenschaften sowie vier Anlageliegenschaft im Bau und zwei Landparzellen (letztere zusammengefasst als Entwicklungliegenschaften).

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.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch

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 Grundstückspreisen 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 2018 den Marktwert der 49 bewerteten Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wie folgt ein:

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert per 31. Dezember 2018
Total Bestandsliegenschaften	43	CHF 747'060'000
Total Entwicklungsliegenschaften	6	CHF 122'680'000
Total Anlageliegenschaften	49	CHF 869'740'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Achthundertneunundsechzig Millionen Siebenhundertvierzig 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



Daniel Macht MRICS
Senior Vice President



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
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Zürich, 04. Februar 2019

Jahresendbewertung 2018 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 2018 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 (Bestandsliegenschaft)
- Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana (Bestandsliegenschaft)

Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die SPA sowie die zuständige Verwaltungsgesellschaft aufbereitet. Die Schätzung basiert auf der Beurteilung und Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Besichtigungen vor Ort 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.

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 2018 CHF 760'310'000.

- 485'376'000 CHF „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 95'026'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 179'908'000 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 MRICS



Ines Reichert
Manager



43

**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 Anlage-tätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäfts-reglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Stiftungsrat: Markus Graf (†), Präsident bis 17.02.2018; Martin Neff, Vizepräsident seit 04.05.2017 und Präsident a.i. vom 18.02.2018 bis 31.07.2018, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St.Gallen; Jérôme Baumann, Rechtsanwalt, Mitglied seit 21.11.2017 und Präsident seit 01.08.2018; 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 Berner Kantonalbank, Bern; Franz Rutzer, Immobilien und Finanzen, Mitglied seit 21.11.2017; Urs Bracher, Eidg. dipl. Pensionskassen-Experte, professioneller Stiftungsrat, Mitglied seit 30.11.2017

Anlagekommission: Markus Graf (†), Präsident bis 17.02.2018; Martin Neff, Vizepräsident seit 04.05.2017 und Präsident a.i. vom 18.02.2018 bis 31.07.2018, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, St.Gallen; Jérôme Baumann, Rechtsanwalt, Mitglied seit 21.11.2017 und Präsident seit 01.08.2018; Dr. iur. Daniel Fässler, Mitglied seit 04.05.2017, Rechtsanwalt und National-

rat des Kantons Appenzell Innerrhoden; Rolf Maurer, Mitglied seit 04.05.2017, Portfoliomanager der Berner Kantonalbank, Bern; Franz Rutzer, Immobilien und Finanzen, Mitglied seit 21.11.2017; Urs Bracher, Eidg. dipl. Pensionskassen-Experte, professioneller Stiftungsrat, Mitglied seit 30.11.2017

Finanz- und Risikokomitee: Franz Rutzer, Immobilien und Finanzen, Vorsitzender seit 01.08.2018; Urs Bracher, Eidg. dipl. Pensionskassen-Experte, professioneller Stiftungsrat, Mitglied seit 01.08.2018

Prüfungsgesellschaft: KPMG AG, Zürich

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

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: 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 Solutions AG, Zürich, 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 sinngemäss Anwendung.

ANGABEN ZUR BEWERTUNG

Immobilien: Die Immobilien werden mindestens einmal jährlich neu geschätzt.

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

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	31.12.2018	31.12.2017
Liegenschaften		
Verkehrswert	CHF 1630.1 Mio.	CHF 1434.7 Mio.
Diskontierungssätze		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.86%/3.60%	3.07%/3.57%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.00%–5.00%	1.70%–5.00%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.00%–5.50%	2.20%–5.50%

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 Halte-dauer von 5 Jahren berechnet.

SACHEINLAGEN VON PENSIONSKASSEN

Keine

ANGABEN ÜBER DERIVATE

Keine

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Per 1. Januar 2019 wurden zehn Objekte im Umfang von CHF 228.2 Mio. und per 15. Februar 2019 ein Objekt im Umfang von CHF 9.5 Mio. erworben. Sechs Immobilien sind reine Wohnliegenschaften und fünf Objekte werden gemischt genutzt (Wohn- und Geschäftliegenschaften). Aufgrund der breiten geografischen Verteilung (AG, BL, GE, SG, SZ, VS) führen die Transaktionen zu einer stärkeren Diversifikation des Bestandsportfolios nach Regionen.

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2018) und dem 27. März sind keine weiteren 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 2018

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Nettovermögen der Anlage- gruppe	Position in % des Netto- vermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF	200 000.00	1 304 315 771.45	0.015%	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	1 304 315 771.45	5.290%	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.
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF	20 000.00	1 304 315 771.45	2.650%	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.

RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGS- ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2018 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Aufstellung «Angaben über die Vergütungssätze» auf Seite 48. 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.

LATENTE STEUERN

	31.12.2018 in CHF	31.12.2018 in % des Anlagevermögens	31.12.2017 in CHF	31.12.2017 in % des Anlagevermögens
Latente Steuern	37 651 936.00	2.31	24 897 769.00	1.74

KENNZAHLEN

	31.12.2018	31.12.2017
Mietausfallquote ¹	4.69%	5.99%
Fremdfinanzierungsquote	16.72%	24.13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.67%	75.77%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.55%	0.60% ²
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.72%	0.70% ²
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.32%	3.23%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.65%	2.84%
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	3.32%	3.23%
Fremdkapitalquote	20.23%	26.79%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.57 Jahre	2.21 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.82%	0.83%
Volatilität ³	0.00%	0.00%

¹ Davon entfällt auf Zuchwil, «Riverside Areal», 2.23% (Vorjahr 2.72%)

² Die Vorjahresangaben wurden angepasst. Im Jahresbericht 2017 wurden die TER_{ISA} mit 0.48% bzw. 0.56% als Resultat einer fehlerhaften Annualisierung nicht korrekt ausgewiesen.

³ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, welche Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

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

	2018 effektiv	2018 maximal	2017 effektiv	2017 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.35%	0.33%	0.40%	0.40%
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.59%	1.50%	2.00%	2.00%
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.29%	1.25%	1.50%	1.50%
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	1.25%	1.25%	1.50%	1.50%
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.03%	5.00%	3.08%	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	0.026%	0.03%	0.028%	0.03%

Die angegebenen maximalen Vergütungssätze für das Jahr 2018 sind gültig seit 01.04.2018, bis zum 31.03.2018 kamen die Vergütungssätze gemäss Jahr 2017 zur Anwendung. Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

VERWALTUNGSaufWAND

in 1000 CHF		2018	2017
Geschäftsführungshonorar	CHF	6 057.2	5 478.7
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF	321.5	242.7
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	368.9	358.7

Das Geschäftsführungshonorar setzt sich aus der Entschädigung an den Stiftungsrat, der Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions 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

		31.12.2018	31.12.2017
Grundstückkäufe	CHF	258.2 Mio.	31.3 Mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	113.9 Mio.	55.5 Mio.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

		31.12.2018	31.12.2017
Keine	CHF	0.0 Mio.	0.0 Mio.

KÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 31.12.2018
Wohnbauten		
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	01.11.2018	4 250 000
Bern, Laubeggstrasse 141	01.11.2018	2 650 000
Bern, Mutachstrasse 19	01.11.2018	3 000 000
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	01.11.2018	2 700 000
Bern, Ostring 77	01.11.2018	2 630 000
Bern, Zelgstrasse 21	01.11.2018	2 620 000
Brügg BE, Sonnhalde 9	01.11.2018	1 410 000
Genf, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	01.11.2018	62 240 000
Liebefeld, Fuchsweg 12	01.11.2018	2 540 000
Münsingen, Dorfmattheweg 17, 17b	01.11.2018	2 650 000
Neuenburg, Rue des Usines 37, «La Résidence»	01.03.2018	28 070 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Zukäufe Zuchwil, «Riverside Areal»	4. Quartal 2018	11 565 000
Total		126 325 000

VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2018

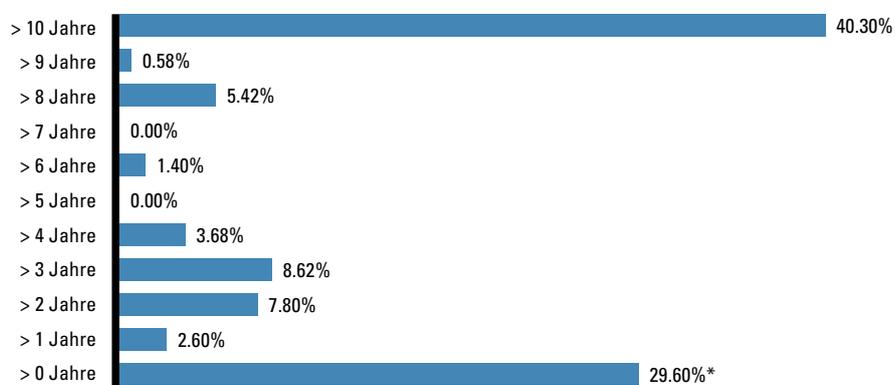
Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF 31.12.2017
Wohnbauten		
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1	01.07.2018	2 550 000

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Sommet Education	Glion, Crans-Montana	26.45
Tertianum Gruppe	Diverse	10.50

FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

in % des Nettomietertages per 31.12.2018



* inkl. Wohnungs- und Parkplatzmietverträge

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die Aufstellung über die Vergütungssätze auf Seite 48 verwiesen.

Swiss Prime Site Immobilien AG

Aus der im Geschäftsjahr 2015/2016 durchgeführten Pakettransaktion mit der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Immobilien AG resultierte im Berichtsjahr eine nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlung von CHF 5.0 Mio. für die Liegenschaft Zuchwil «Riverside Areal».

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 48 verwiesen.

Tertianum Gruppe

Mit der zur Swiss Prime Site gehörenden Tertianum Gruppe wurden Mietverträge zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2018 betrug total CHF 4.9 Mio. (Vorjahr CHF 4.8 Mio.).

Fondation Espace

Die Liegenschaft in Fontainemelon, Allée des Marronniers 1, wurde per 1. Juli 2018 zum Preis von CHF 2.5 Mio. an die Fondation Espace zu Marktkonditionen («at arm's length») verkauft.

HYPOTHEKEN

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		31.12.2017	Aufnahme		
08.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	52 500 000.00	0.00	-52 500 000.00	0.00
22.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	4 000 000.00	0.00	-4 000 000.00	0.00
29.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	2 000 000.00	0.00	-2 000 000.00	0.00
01.03.2016 – 19.01.2018	2.250%	2 870 000.00	0.00	-2 870 000.00	0.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	34 092 047.67	0.00	-34 092 047.67	0.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	26 074 200.65	0.00	-26 074 200.65	0.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.580%	50 000 000.00	0.00	-50 000 000.00	0.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.375%	100 000 000.00	0.00	-100 000 000.00	0.00
10.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	54 000 000.00	-54 000 000.00	0.00
11.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
19.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
31.01.2018 – 28.02.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.01.2018 – 28.02.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.02.2018 – 08.03.2018	0.650%	0.00	58 500 000.00	-58 500 000.00	0.00
28.02.2018 – 08.03.2018	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
12.11.2015 – 23.03.2018	2.820%	380 000.00	0.00	-380 000.00	0.00
28.02.2018 – 29.03.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
28.02.2018 – 29.03.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
07.02.2018 – 10.04.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
07.02.2018 – 10.04.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
01.03.2018 – 10.04.2018	0.700%	0.00	31 000 000.00	-31 000 000.00	0.00
08.03.2018 – 10.04.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
09.03.2018 – 10.04.2018	0.700%	0.00	29 000 000.00	-29 000 000.00	0.00
29.03.2018 – 10.04.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
29.03.2018 – 27.04.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
29.03.2018 – 27.04.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
10.04.2018 – 30.04.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 09.05.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 09.05.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
27.04.2018 – 31.05.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
27.04.2018 – 31.05.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.750%	0.00	31 000 000.00	-31 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.750%	0.00	29 000 000.00	-29 000 000.00	0.00
09.05.2018 – 08.06.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
31.05.2018 – 08.06.2018	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
31.05.2018 – 29.06.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.05.2018 – 29.06.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.650%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
29.06.2018 – 09.07.2018	0.650%	0.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
29.06.2018 – 31.07.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
29.06.2018 – 31.07.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
09.07.2018 – 08.08.2018	0.650%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
09.07.2018 – 09.08.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		31.12.2017	Aufnahme		
09.07.2018 – 09.08.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
26.02.2016 – 31.08.2018	1.250%	216 250.00	0.00	-216 250.00	0.00
31.07.2018 – 31.08.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.07.2018 – 31.08.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
09.08.2018 – 28.09.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
09.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
30.08.2018 – 28.09.2018	0.650%	0.00	2 000 000.00	-2 000 000.00	0.00
31.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
28.09.2018 – 01.10.2018	0.750%	0.00	34 000 000.00	-34 000 000.00	0.00
28.09.2018 – 01.10.2018	0.750%	0.00	26 000 000.00	-26 000 000.00	0.00
30.04.2018 – 31.10.2018	0.500%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
18.10.2018 – 31.10.2018	0.550%	0.00	9 000 000.00	-9 000 000.00	0.00
31.10.2018 – 30.11.2018	0.550%	0.00	31 500 000.00	-31 500 000.00	0.00
31.10.2018 – 30.11.2018	0.580%	0.00	37 000 000.00	-37 000 000.00	0.00
30.11.2018 – 31.12.2018	0.550%	0.00	31 500 000.00	-31 500 000.00	0.00
30.11.2018 – 31.12.2018	0.580%	0.00	37 000 000.00	-37 000 000.00	0.00
07.12.2018 – 31.12.2018	0.450%	0.00	7 000 000.00	-7 000 000.00	0.00
03.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	3 500 000.00	0.00	3 500 000.00
20.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	15 300 000.00	0.00	15 300 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	9 500 000.00	0.00	9 500 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.400%	0.00	22 750 000.00	0.00	22 750 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.500%	0.00	50 000 000.00	0.00	50 000 000.00
12.11.2015 – 21.03.2019	1.600%	230 000.00	0.00	-5 000.00	225 000.00
01.11.2018 – 30.04.2019	0.500%	0.00	100 000 000.00	0.00	100 000 000.00
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%	235 000.00	0.00	-5 000.00	230 000.00
12.11.2015 – 22.03.2021	2.010%	235 000.00	0.00	-5 000.00	230 000.00
12.11.2015 – 21.03.2022	2.190%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
01.03.2016 – 03.02.2023	1.760%	13 987 500.00	0.00	-450 000.00	13 537 500.00
12.11.2015 – 21.03.2023	2.350%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
12.11.2015 – 21.03.2024	2.480%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	2.024%	14 785 000.00	0.00	-472 000.00	14 313 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	1.708%	39 900 000.00	0.00	-1 280 000.00	38 620 000.00
Total		342 879 998.32	2 059 879 986.56	-2 133 194 484.88	269 565 500.00¹

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 HYPOTHEKEN

Restlaufzeiten	in CHF	in %
< 1 Jahr	201 795 000.00	74.86
1–2 Jahre	230 000.00	0.09
2–3 Jahre	230 000.00	0.09
3–4 Jahre	280 000.00	0.10
4–5 Jahre	13 817 500.00	5.13
5–6 Jahre	280 000.00	0.10
6–7 Jahre	0.00	0.00
7–8 Jahre	0.00	0.00
8–9 Jahre	0.00	0.00
9–10 Jahre	0.00	0.00
> 10 Jahre	52 933 000.00	19.63
Total	269 565 500.00¹	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 (Seiten 19 bis 21), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 10 bis 11) und Anhang (Seiten 44 bis 54), für das am 31. Dezember 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



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.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

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

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2019

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

Tilla Theus und Partner AG

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 (TER_{ISA} 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.

