

PER 31. DEZEMBER 2019

JAHRESBERICHT 2019



SWISS
PRIME
ANLAGE
STIFTUNG

INHALT

LAGEBERICHT

- 5 Wichtiges in Kürze
- 7 Vorwort des Präsidenten und der Geschäftsführung
- 8 Organisation des Stiftungsrats
- 9 Rahmenbedingungen 2019 und Ausblick auf das Jahr 2020
- 11 Bericht des Finanz- und Risikokomitees
- 12 Meilensteine 2019
- 13 Bericht der Geschäftsführung
- 18 Portfolio
- 20 Geografische Aufteilung
- 21 Liegenschaftsstruktur
- 22 Auszug aus den Projekten

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

- 33 Vermögensrechnung
- 34 Erfolgsrechnung
- 36 Anhang zur Jahresrechnung
- 46 Bericht der Schätzungsexperten
- 51 Objektinventar

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 57 Bilanz und Erfolgsrechnung
- 60 Bericht der Revisionsstelle



TERTIANUM
Rebgarten

Restaurant zum Orisbach

8

TERTIANUM
Herzlich
willkommen

WICHTIGES IN KÜRZE

Eckdaten	Angaben in	31.12.2019	31.12.2018
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	224 298	200 099
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	3 373	7 732
Anzahl Ansprüche im Umlauf	Anzahl	1 399 689	1 178 764
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 145.33	1 106.51
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 154.49	1 115.36
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 136.17	1 097.66
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	2 265.6	1 630.1
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 269.7	1 635.1
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	1 603.1	1 304.3
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	16.72
Fremdkapitalquote	%	29.37	20.23
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.99	2.57
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.36	0.82
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.82/3.32	2.86/3.60
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	1.90–4.90	2.00–5.00
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	2.40–5.40	3.00–5.50
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.51	3.32
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.57	2.65
Anlagerendite	%	3.51	3.32
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.81	75.67
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	%	0.52	0.55
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	%	0.74	0.72
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	38.9	33.7
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	62.7	49.0
Mietausfallquote ¹	%	5.09	4.69
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.83	6.84

¹ Davon entfällt auf Zuchwil, «Riverside Areal» 1.22% [2.23%]



TERTIANUM
Rebgarten

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Swiss Prime Anlagestiftung schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit erfreulichen Resultaten ab. Die Erreichung der gesetzten Ziele führte zu einem weiteren profitablen Wachstum des Portfolios. Es freut uns, Ihnen im Rahmen unserer Berichterstattung weitere Details dazu bekannt zu geben.

Das Zinsniveau ist auch 2019 unverändert tief geblieben. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien verharrte entsprechend auf hohem Niveau. Die letzten zwei Jahre haben gezeigt, dass NAV-basierte Bewertungen von Immobilien-Anlagestiftungen einen wichtigen und positiven Stabilisierungsfaktor im Anlageportfolio der Pensionskassen darstellen.

Um der Wachstumsstrategie unserer Anlagestiftung Rechnung zu tragen, haben wir im Geschäftsjahr 2019 zwei weitere Emissionen erfolgreich durchgeführt. Der Erlös von CHF 254 Mio. wurde in den gezielten Ausbau des Immobilienportfolios investiert. Wir haben im abgeschlossenen Geschäftsjahr Akquisitionen im Umfang von CHF 531 Mio. getätigt sowie CHF 83 Mio. in eigene Projekte investiert. Damit konnten wir unsere Strategie unter Einhaltung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit und Qualität des Immobilienportfolios erfolgreich fortsetzen. Das Gesamtvermögen der Stiftung stieg auf CHF 2.3 Mrd. (+39%). Die Anlagerendite erhöhte sich gleichzeitig von 3.32% auf 3.51%.

Die Steigerung der Anlagerendite bei gleichzeitig starkem Wachstum des Anlagevermögens sowie laufendem Umbau des «Leuenhofs» in Zürich mit entsprechendem Mietertragsausfall ist ein bemerkenswerter Leistungsausweis des gesamten Teams. Trotz des herausfordernden Marktumfelds mussten keine Kompromisse eingegangen werden. Dies verdanken wir der disziplinierten Umsetzung der Portfoliostrategie. Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site Solutions wurde der Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsvertrag vorzeitig mit besseren Konditionen bis Ende 2023 verlängert.

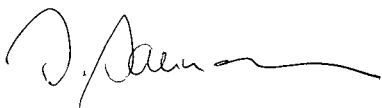
Im Entwicklungsportfolio erzielten wir ebenfalls wichtige Fortschritte. So verzeichnen die Projekte «Riverside» in Zuchwil, «Weinbergli» in Luzern, «Thônex» in Genf, «Gestadeckplatz» in Liestal sowie die Liegenschaft «Leuenhof» in Zürich bedeutende Etappenerfolge. Zusätzlich wurden die beiden Projekte in Ascona (Via Prà di Vizi 6, 8) sowie in Liestal («Rebgarten») abgeschlossen und ins Portfolio transferiert.

Die Anlagestiftung berücksichtigt seit der Gründung ESG-Kriterien («environment», «social», «governance»). Dabei liegt der Fokus aktuell insbesondere auf den Entwicklungsprojekten. Rund 85% der Investitionen fallen in diesem Bereich an. Entsprechend werden nachhaltige Konzepte evaluiert und basierend auf den jeweiligen Standorten und Nutzungsarten effizient umgesetzt. Bei Akquisitionen werden u. a. die zukünftigen Investitionen und entsprechende Entwicklungschancen im Investitionsentscheid mitberücksichtigt. Ein Beispiel für diese Strategie bildet das Grossprojekt in Zuchwil («Riverside»), wo auf dem alten Gewerbebestand eine der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz betrieben wird und gleichzeitig im zentralen Wohn-Neubauprojekt verschiedene Innovationen und nachhaltige Massnahmen umgesetzt werden.

Die Schweizer Vorsorgeeinrichtungen müssen sich weiterhin in einem anspruchsvollen Zins- und Anlageumfeld behaupten. Die Swiss Prime Anlagestiftung bleibt für Pensionskassen in diesem Zusammenhang ein attraktives und stabiles NAV-basiertes Anlagegefäss. Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wird die Anlagestiftung 2020 voraussichtlich weitere Emissionen durchführen. Mit unserem umsichtigen Ansatz sind wir überzeugt, den Anlegern langfristige Stabilität und Sicherheit bei gleichzeitig guter Rendite zu bieten.

Alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zum Erfolg 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

ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS

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 2019 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2020

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

Abkühlung der Weltwirtschaft beeinträchtigt auch die Schweiz

Die globale Konjunktur hat 2019 an Schwung verloren. Die Wachstumsdynamik verringerte sich sowohl in den Industrienationen als auch in den Schwellenländern, womit die Weltwirtschaft das schlechteste Jahr seit der Finanzkrise 2009 verzeichnete. Zahlreiche politische Unsicherheiten belasteten die Investitionsbereitschaft der Unternehmen, angefangen bei Handelskonflikten bis hin zum chaotischen Brexit-Prozess. Der Handelsstreit zwischen den USA und China eskalierte im Herbst. Von September 2018 an waren zwei Drittel aller chinesischen Exporte in die USA mit Strafzöllen von durchschnittlich rund 20% belegt, worauf China seine Importzölle auf amerikanische Güter ebenfalls ausweitete. In beiden Ländern liess die Konjunkturdynamik letztes Jahr nach, was dazu beitrug, dass der internationale Warenverkehr auch 2019 einen Wachstumsrückgang verzeichnete. Der schwache Welthandel belastete insbesondere jene Länder, deren Wirtschaft stark vom Aussenhandel abhängig ist, wie z. B. Deutschland und andere Mitglieder der Eurozone. Bei den exportorientierten Industrieunternehmen verschlechterte sich die Auftragssituation deutlich, was besonders in der Eurozone, aber auch in anderen Ländern zu Rezessionsängsten führte.

Dem anspruchsvollen makroökonomischen Umfeld konnte sich auch die Schweizer Wirtschaft nicht entziehen. Die Abhängigkeit von Deutschland ist weiterhin hoch, und so wirkte der Konjunkturabschwung beim Nachbarn im Norden wie ein Bremsklotz. Die Auftragseingänge in der Schweizer Industrie sind teilweise eingebrochen, vor allem im konjunktursensitiven Maschinenbau. Gleichzeitig geriet der Franken wieder unter Aufwertungsdruck, was die Exportwirtschaft zusätzlich belastete. Das BIP-Wachstum fiel schliesslich deutlich schwächer aus als 2018, das aber auch ein ausgesprochen gutes Jahr war, das nicht als Normalfall angesehen werden kann. Wie in anderen Industrieländern hat sich der Geschäftsrückgang in der Industrie nur begrenzt auf die Binnennachfrage niedergeschlagen. Der Schweizer Arbeitsmarkt blieb insgesamt in guter Verfassung, und damit fiel auch das Wachstum der privaten Konsumausgaben robust aus, auch wenn die Löhne nur leicht zulegten.

Neben der Stabilität der Binnenwirtschaft war auch die Kehrtwende der «grossen» Notenbanken ein wichtiger Grund dafür, dass die Rezessionsängste im Laufe des Jahres zurückgingen. Die Abkühlung der Weltwirtschaft und der Kursrutsch an den Aktienmärkten Ende 2018 hinterliessen bei den Notenbanken einen bleibenden Eindruck. Die US-Notenbank hat die Zinsen 2019 nicht wie geplant weiter erhöht, sondern sicherheitshalber von 2.5% auf 1.75% gesenkt, um den Konjunkturaufschwung zu unterstützen. Für die anderen Notenbanken rund um den Globus lieferte die Fed damit ein wichtiges Signal. Die Europäische Zentralbank hat neben einer Zinssenkung auf -0.5% die Wiederaufnahme des Rückkaufprogramms von Staatsanleihen beschlossen. Gleichzeitig gab es weltweit gleich dutzendweise Zinssenkungen. In der Schweiz sind die Leitzinsen bereits tief im Minus (-0.75%), weshalb es zu keiner weiteren Zinssenkung kam. Eine Zinsreduktion im laufenden Jahr kann zwar nicht ausgeschlossen werden, sollte der Franken wieder stark aufwerten. Doch dies dürfte die Ultima Ratio der Nationalbank bleiben. Die Nebenwirkungen der Negativzinspolitik sind im letzten Jahr verstärkt in den Fokus gerückt. Devisenmarktinterventionen bleiben das Mittel der Wahl und wurden auch 2019 wieder getätigt. Allerdings rutschte die Schweiz zu Beginn von 2020 im halbjährlichen Währungsbericht des US-Finanzministeriums wieder auf die Beobachtungsliste, womit die Brandmarkung als Währungsmanipulator droht, was wiederum den Handlungsspielraum der SNB womöglich begrenzt.

Der Anlagenotstand hält 2020 weiter an

Dank dem erneuten Öffnen der Geldschleusen erhielten die globalen Finanzmärkte abermals massiven Rückenwind. Der Schweizer Leitindex notierte Ende 2019 beispielsweise über 30% höher als zu Jahresbeginn. Auch Staats- und Unternehmensanleihen sowie Gold, Rohstoffe und Immobilienanlagen erzielten eine ansehnliche Performance. 2019 geht daher als eines der besten Anlagejahre in die Annalen ein. Zu Jahresbeginn sind die konjunkturellen Abwärtsrisiken nicht mehr so ausgeprägt ausgefallen wie 2019. Eine Abkehr von den tiefen Zinsen ist aber kein Thema. Das Wachstum und die Inflationsdynamik bleiben schwach, weshalb die Notenbanken das Zinsniveau zu Beginn von 2020 als angemessen bewerteten. Damit dürften die Zinsen auch dieses Jahr auf tiefem Niveau verharren und den Anlagenotstand weiter verschärfen. Investitionen in Renditeliegenschaften dürften damit weiterhin ein gutes Rendite-/Risikoprofil bieten, auch wenn die Risiken aufgrund der erhöhten Leerstände zugenommen haben.



BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Corporate Governance hat der Stiftungsrat 2018 ein Finanz- und Risikokomitee (FRK) eingeführt.

Das FRK besteht aus mindestens zwei und maximal drei Mitgliedern aus den Reihen des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt mindestens zwei Mal jährlich oder bei Bedarf. 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 2019 setzte sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2019 fanden vier Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2018 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2019) sowie je eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix und der Bewertung des Immobilienportfolios. Zusätzlich begleitete das FRK den Ausschreibungs- und Selektionsprozess für die neuen externen Immobilienbewerter, welche per 1. Januar 2020 die Funktion übernehmen (Wüest Partner als Erstbewerter, PwC als Zweitbewerter).

MEILENSTEINE 2019

3.51%

ANLAGERENDITE

2018: 3.32%

0.52%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2018: 0.55%

254.3

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2018: 221.2

26.07%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2018: 16.72%

2.99

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2018: 2.57

0.36%

VERZINSUNG

2018: 0.82%

25

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2018: 11

2

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2018: 0

2265.6

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(CHF MIO.)

2018: 1630.1

62.7

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2018: 49.0

38.9

REALISierter ERFOLG
(CHF MIO.)

2018: 33.5

15.4

NICHT REALISierter
GEWINN (CHF MIO.)

2018: 8.5

51.53%

WOHNQUOTE

2018: 50.04%

5.09%

MIETAUSFALLQUOTE

2018: 4.69%

6.83

RESTLAUFZEIT MIET-
VERTRÄGE (JAHRE)

2018: 6.84

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Strategie des profitablen Wachstums sehr erfolgreich weitergeführt. Wir berücksichtigen neben der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie aktive Entwicklungsmöglichkeiten im Entscheidungsprozess. Damit stellen wir auch in einem herausfordernden Marktumfeld einen hohen Qualitätsstandard unseres Immobilienportfolios sicher.

Die Anlagestiftung verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandesliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Das Portfolio setzt sich aus 47 (2018: 33) Wohnliegenschaften, 15 (9) kommerziell genutzten Immobilien, 10 (4) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 6 (6) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Im Berichtsjahr wurden 24 neue Bestandesliegenschaften erworben sowie zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich abgeschlossen und in den Immobilienbestand transferiert. Zusätzlich erlangte ein 2017 unterzeichneter bedingter Kaufvertrag für den Landerwerb eines Entwicklungsprojekts in Visp im abgelaufenen Geschäftsjahr Rechtskraft. In diesem Zusammenhang wurde 2019 auch eine Nachbarparzelle akquiriert. Damit kann das Projekt auf Basis des bewilligten Quartierplans in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Neu wird das Objekt an der Weinberglistrasse in Luzern in eine kommerzielle Bestandesliegenschaft sowie in ein Entwicklungsprojekt (Wohnen) aufgeteilt.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 43.96% (2018: 43.15%) auf Wohnbauten, 41.23% (46.53%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 7.70% (2.79%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 7.11% (7.53%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Gesamthaft 51.53% (50.04%) der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten, 45.50% (46.91%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 2.97% (3.05%) aus Parkingeinnahmen.

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 2265.6 Mio. (CHF 1630.1 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.82% (2.86%).

Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 26.07% (16.72%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit den zwei erfolgreichen Emissionen im Jahr 2019 (CHF 254.3 Mio.) wurde die Investorenbasis weiter ausgebaut. Heute sind über 280 (250) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen Anleger der SPA Immobilien Schweiz.

Das Nettovermögen beträgt CHF 1603.1 Mio. (CHF 1304.3 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1145.33 (CHF 1106.51) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund CHF 62.7 Mio. (CHF 49.0 Mio.). Die Zunahme erklärt sich primär durch die erfolgten Zukäufe. Damit konnte der tiefere Mietertrag aus dem «Leuenhof» in Zürich (Umbau der ehemaligen Büroräumlichkeiten für den neuen Mieter Pictet Group und Verkaufsflächen) kompensiert werden. Dank des aktiven Vermietungsmanagements reduzierte sich der Leerstand u. a. in Zuchwil «Riverside». Die Leerstandsquote erhöhte sich aufgrund des Transfers der beiden Entwicklungsprojekte ins Bestandesportfolio leicht auf 4.95% (4.60%).

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz wurde materiell gesenkt auf 0.36% (0.82%) bei einer erhöhten Restlaufzeit von 2.99 Jahren (2.57 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge reduzierte sich infolge der laufenden Umbauarbeiten im «Leuenhof» auf 70.81% (75.67%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank in der Berichtsperiode auf 0.52% (0.55%) aufgrund der per 1. April 2018 tieferen Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr von 0.33% p.a. (0.40%) des Gesamtvermögens.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2019 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 22.5 Mio. (CHF 21.2 Mio.). Die Veränderung der latenten Steuern beträgt CHF 7.1 Mio. (CHF 12.8 Mio.). Darin enthalten ist auch ein positiver Einmaleffekt von CHF 2.6 Mio., resultierend aus der Steuerreform im Kanton Waadt. Entsprechend erhöhte sich der nicht realisierte Kapitalgewinn auf CHF 15.4 Mio. (CHF 8.5 Mio.).

Erfreulicherweise stieg die Anlagerendite im Jahr 2019 von 3.32% auf 3.51%. Somit ist die realisierte Performance auch während der Wachstumsphase steigend und im Zielbereich 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 2019

Nachhaltigkeit

ESG-Kriterien («environment», «social», «governance») sind seit der Gründung der Anlagestiftung wichtige Aspekte der Strategie. Bei Akquisitionen werden zukünftige Investitionen und Entwicklungschancen im Investitionsentscheid mitberücksichtigt. Ein Beispiel dafür ist die Projektentwicklung in Zuchwil («Riverside»), wo auf dem bestehenden Gewerbebestand seit Herbst 2015 eine der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz betrieben wird. Diese wurde 2016 mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet. Bei diesem zentralen Wohn-Neubauprojekt werden verschiedene Innovationen und nachhaltige Massnahmen umgesetzt (u. a. raumplanerische Verdichtung, Langsamverkehr, Grundwassernutzung, PV-Anlagen). Im Portfolio liegt der Fokus aktuell auf den Entwicklungsprojekten, wo rund 85% der Investitionen anfallen. Verschiedene Konzepte werden evaluiert und basierend auf den jeweiligen Standorten und Nutzungsarten effizient umgesetzt. Darüber hinaus ist die Nachhaltigkeit auch im Bestandesportfolio ein wichtiger Entscheidungsfaktor. Dies, um die Gesamtenergieeffizienz der Liegenschaften und gleichzeitig die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern. Im Zuge dessen wurde 2019 eine Solaranalyse für zukünftige PV-Anlagen an Bestandesliegenschaften initiiert. Weitere Massnahmen (Nutzung einer nachhaltigen Stromerzeugung und eines nachhaltigen Wärmeenergieverbrauchs, Berücksichtigung von E-Mobilitätskonzepten etc.) werden geprüft und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umgesetzt.

Transaktionen

Im ersten Quartal 2019 erfolgte die Eigentumsübertragung sowie der Übergang von Nutzen und Schaden für 11 Liegenschaften (eine im Baurecht). Es handelt sich dabei ausschliesslich um Bestandesliegenschaften, welche mehrheitlich aus Wohnbauten bestehen. Konkret beinhaltet es rund 420 Wohneinheiten, 88 kommerzielle Flächen und 590 Parkplätze. Die Gebäude wurden zwischen 1959 und 2014 erstellt und befinden sich in den Kantonen AG, BL, GE, SG, SZ und VS. Die Netto-Sollmiete beträgt CHF 10.3 Mio. pro Jahr. Der Marktwert lag per Ende 2019 bei CHF 234.4 Mio.

Für weitere 13 Liegenschaften wurde der Akquisitionsprozess im zweiten Quartal des Berichtsjahres erfolgreich abgeschlossen. Die vier Wohnbauten, vier gemischten Liegenschaften sowie fünf kommerziellen Objekte befinden sich in der Greater Zurich Area (GL, SG, ZH). Die Netto-Sollmiete beträgt CHF 10.9 Mio. pro Jahr. Der Marktwert lag per Ende des Geschäftsjahres bei CHF 294.1 Mio. Zwei Objekte in der Stadt Zürich sowie eine Liegenschaft in Rapperswil generieren bereits heute marktgerechte Renditen und weisen Entwicklungspotenzial aus. Dieses wird mittelfristig realisiert werden.

Im vierten Quartal 2019 erlangte der bedingte Kaufvertrag für einen Landerwerb (Entwicklungsprojekt) in Visp, welcher 2017 unterzeichnet wurde, Rechtskraft. In diesem Zusammenhang wurde Ende 2019 eine kleinere Nachbarparzelle akquiriert. Damit kann das Wohnprojekt «Litterna» in den nächsten Jahren gemäss bewilligten Quartierplan umgesetzt werden.

Portfoliomanagement

Im Berichtsjahr 2019 wurde die Integration von gesamthaft 24 neuen Bestandesliegenschaften (weitere Informationen unter Transaktionen) sowie der Transfer von zwei Entwicklungsprojekten ins Portfolio abgeschlossen.

Das Entwicklungsprojekt «Rebgarten» in Liestal wurde im September 2019 fertiggestellt und konnte per Oktober 2019 termingerecht an den Betreiber der Tertianum-Gruppe übergeben werden. Dieses Vorzeigeprojekt im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter bietet an zentraler Lage einen zukunftssträchtigen Mix aus Alterswohnungen und Pflegezimmern. Dies spiegelt sich auch in den aktuellen Belegungszahlen und der sehr positiven Resonanz wider. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in Ascona erfolgte per Mitte 2019. Diese Liegenschaft umfasst 38 Wohnungen und ist nur wenige Fahrminuten von Ascona und Locarno entfernt. Nach einem anfänglich herausfordernden Vermarktungsstart hat sich die Vermietung nun in den letzten Wochen dynamisch entwickelt.

Das wichtigste Umbauprojekt ist weiterhin der «Leuenhof» in Zürich. Hier konnte u. a. im Berichtsjahr der Übergabetermin an den Ankermieter (Pictet Group) bestätigt werden. Somit wird wie geplant der Mietzinsertrag für die rund 8000 m² Bürofläche ab Juli 2020 realisiert. Die Umbauten im Bereich der ehemaligen Schaltherhalle wurden aufgrund von laufenden Verhandlungen mit Mietinteressenten zeitlich leicht nach hinten verschoben. Auf diese Weise können die Investitionen optimiert werden.

Bereits kurz nach der Akquisition (November 2018) des Objekts in Genf, Chemin du Champ Baron 8, 10 & 12, erfolgte die Planung für den Umbau des Dachstocks. Diese Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage und ist in unmittelbarer Nähe des Genfer Diplomatenzentrums, in welcher aktuell sechs zusätzliche Wohnungen im Attikageschoss realisiert werden. Durch diese Massnahme können sowohl die lokalen Mieterbedürfnisse gedeckt als auch einen Mehrwert für die Liegenschaft geschaffen werden.

Weitere Sanierungen wurden in verschiedenen Bestandesimmobilien durchgeführt und dadurch die Attraktivität gesteigert. Die grösste Investition wurde dabei in die Liegenschaft in Zuchwil «Riverside Areal» mit rund CHF 1.0 Mio. getätigt.

Die Neuausschreibung des Bewertungsmandats per 1. Januar 2020 wurde vom Finanz- und Risikokomitee der Swiss Prime Anlagestiftung eng begleitet. Basierend auf dem Kriterienkatalog fiel die Wahl des Stiftungsrats auf Wüest Partner als Erstbewerter und PricewaterhouseCoopers als Zweitbewerter. Die neuen Verträge verfügen über für uns verbesserte Konditionen. Beide Bewerber haben einen hervorragenden Leistungsausweis in der Bewertung von Schweizer Immobilien inkl. der Integration von Nachhaltigkeitsstrategien.

Mietzinsausfallquote von 5.09%

Die Leerstandsquote per Ende 2019 beträgt 4.95% (4.60%). Damit konnte die Integration der beiden Entwicklungsprojekte (Ascona und Liestal) ins Bestandesportfolio erfolgreich umgesetzt werden. Aufgrund u.a. des Wachstums und erfolgreicher Neuvermietungen reduzierte sich der Anteil der Leerstandsquote in Zuchwil auf 1.22% (2.23%). Dank weiterhin tiefen Ausfällen auf Mietzinseinzahlungen stieg die Mietzinsausfallquote nur leicht an auf 5.09% (4.69%).

Anstieg der Wohnnutzung innerhalb des Portfolios

Die Sollmieterträge der Immobilien, welche hauptsächlich Wohnnutzung aufweisen, haben sich per Ende 2019 von 50.04% auf 51.53% erhöht. Massgeblich dazu beigetragen haben die abgeschlossenen Entwicklungsprojekte in Ascona und Liestal («Rebgarten»). Ohne Berücksichtigung weiterer Zukäufe wird die Wohnquote aufgrund der aktuell in Realisation befindlichen Entwicklungsprojekte, über die nächsten fünf Jahre gesehen, weiter ansteigen.

Unterteilt man die einzelnen Wohnliegenschaften nach Betreiberimmobilien und nach «normalen» Wohnliegenschaften, stammen rund 49% (60%) der Sollmieterträge aus Betreiberimmobilien. Der Grossteil dieser Betreiberimmobilien (ca. 69%, Vorjahr: 70%) setzt sich aus den beiden Hotelfachschulen in Bluche und Glion zusammen. Der restliche Teil (31%, Vorjahr: 30%) bildet sich aus 10 (9) Tertianum-Liegenschaften. Das Studentenwohnheim in Neuenburg wird durch den Eigentümer verwaltet und gilt nicht als Betreiberimmobilie.

Innerhalb des Wohnportfolios verfügt die Anlagestiftung somit vom traditionellen Wohnen über studentisches Wohnen bis Alterswohnungen über diversifizierte Nutzungsarten. Bei einer potenziellen Reduktion des Mietzinses aufgrund einer Senkung des Referenzzinssatzes für Mietwohnungen führt dies zu einer Stabilisierung der Mieterträge. Dies aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen sowie Vertragskonditionen (Bemessungsgrundlage für Mietzins sowie Vertragslaufzeiten).

2019 hat die Swiss Prime Site-Gruppe kommuniziert, dass die Gruppengesellschaft Tertianum an die Capvis verkauft wird. Diese Veräusserung hat keine Implikationen auf das Immobilienportfolio und die Strategie der Swiss Prime Anlagestiftung. Alle Mietverträge bleiben bestehen und für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz eröffnen sich weitere Wachstumschancen in diesem zukunftssträchtigen Marktsegment.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick

Die Charakteristik unserer Umbau- und Entwicklungsprojekte ist sehr vielseitig. Von den aktuell acht Projekten sind fünf in der Realisierungsphase. Die Baubewilligung für das Projekt in Zuchwil wurde im Januar 2020 erteilt und für die Entwicklung in Visp wird diese im Herbst 2020 erwartet. Ein Projekt (Amriswil) wird schlüsselfertig nach der Erstellung übernommen.

Mittelfristig werden weitere Projekte konkretisiert und die entsprechenden Entwicklungen vorangetrieben. Dabei handelt es sich u. a. um drei Bestandesobjekte (zwei in Zürich, eines in Rapperswil) und eine Landreserve (St. Légier-La Chiésaz VD). Zusätzlich wird abhängig von der Marktnachfrage an zentraler Wohnlage in Zuchwil eine zweite Bauetappe lanciert. Entsprechend verfügt die Anlagestiftung für die nächsten Jahre über eine sehr lukrative Projektpipeline.

PROJEKTPipeline

Im Bau

Zürich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»¹

Liestal, Gestadeckplatz²

Martigny, Rue du Léman 24²

Luzern, Weinberglistrasse 4³

Thônex, Route de Jussy²

In Entwicklung

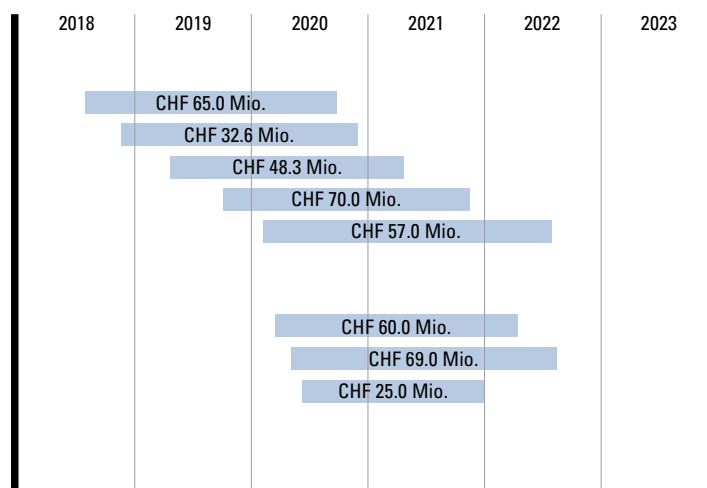
Zuchwil, Riverside, 1. Etappe⁴

Visp, Litterna⁵

Amriswil, Weinfelderstrasse 71⁶

Weitere Projekte (u. a. Zürich, Rapperswil, Zuchwil)

sind in früher Planungsphase und werden mittelfristig umgesetzt



¹ Umbau, mit laufenden Erträgen

² inkl. Land, in Ausführung

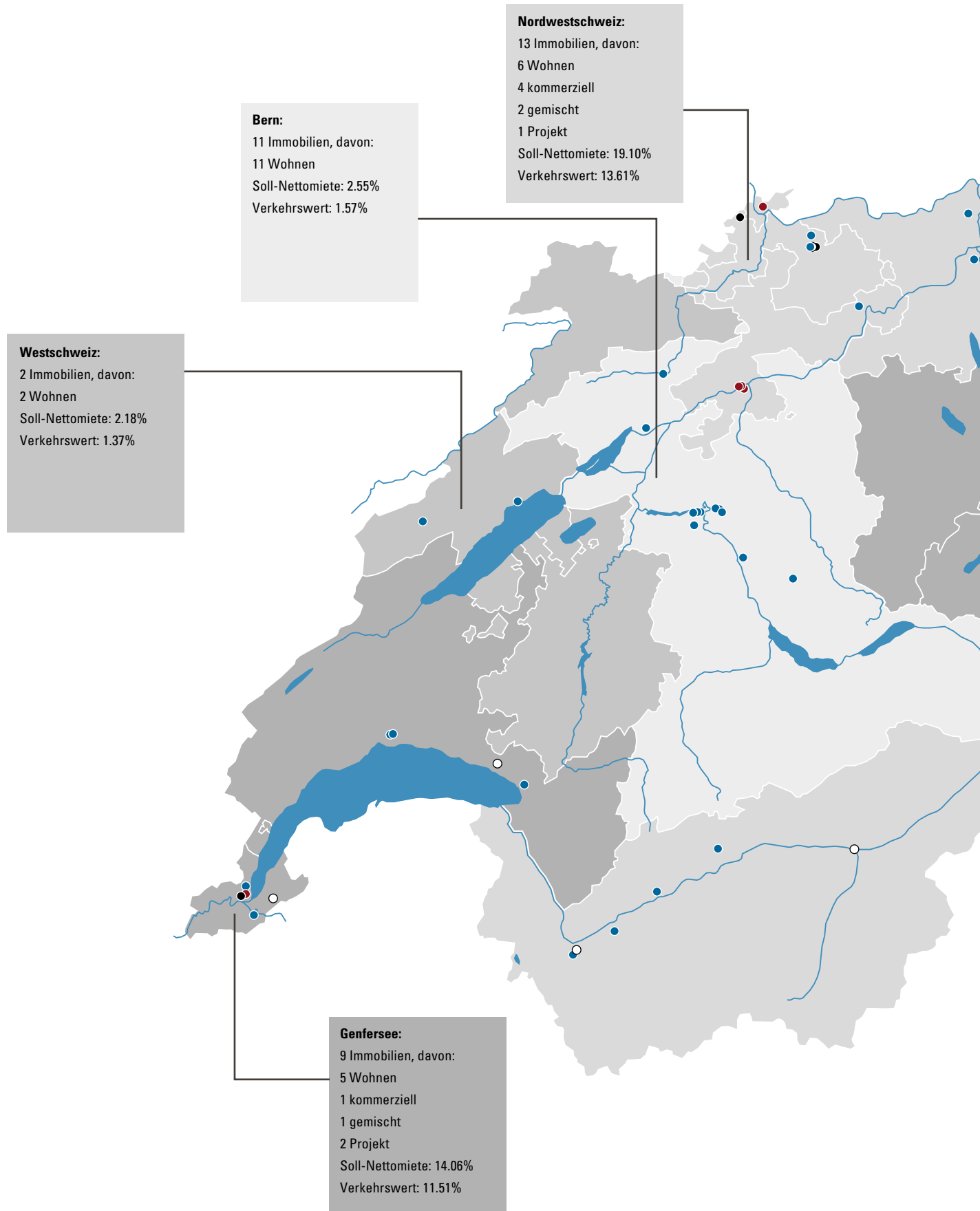
³ ohne Land, in Ausführung

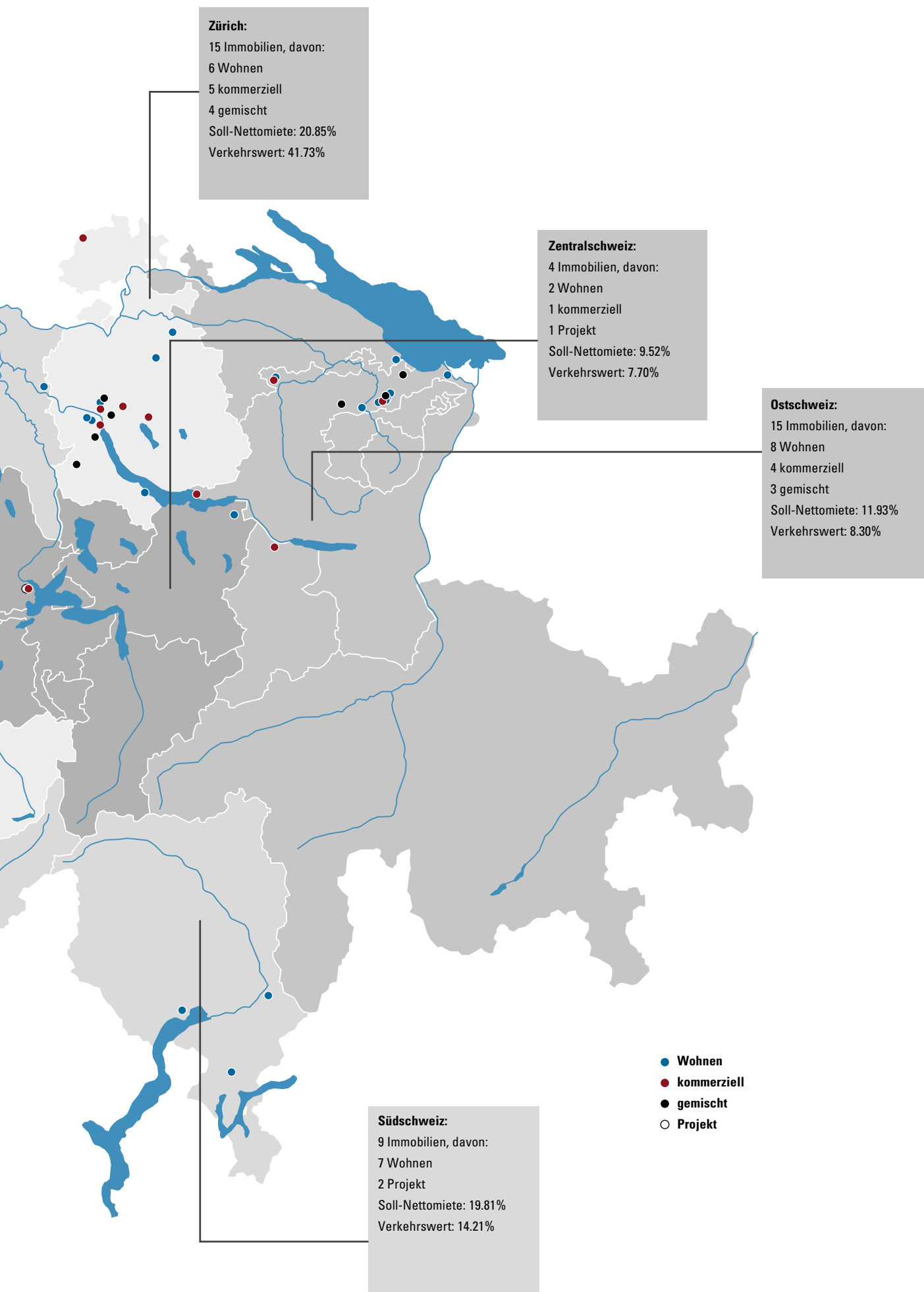
⁴ ohne Land, Einsprachefrist abgelaufen, Bewilligung im Januar 2020 erteilt

⁵ inkl. Land, bewilligter Quartierplan, Eingabe Baugesuch Frühling 2020

⁶ bedingter Kaufvertrag, Übernahme Projekt nach Abschluss Bauarbeiten

PORTFOLIO (31.12.2019)





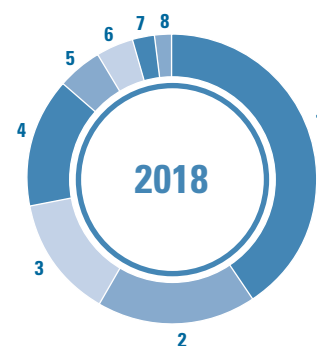
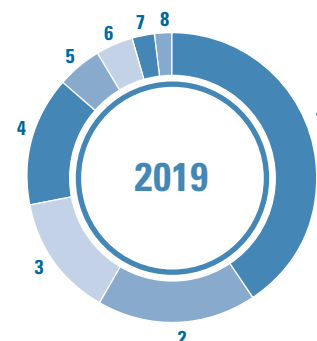
GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2019	31.12.2018
1 Zürich ¹	41.73	40.74
2 Südschweiz ²	14.21	17.62
3 Nordwestschweiz	13.61	13.65
4 Genfersee	11.51	14.52
5 Ostschweiz	8.30	4.96
6 Zentralschweiz	7.70	4.30
7 Bern	1.57	2.28
8 Westschweiz	1.37	1.93
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

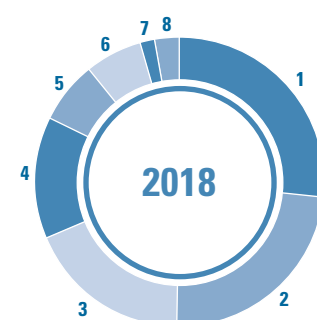
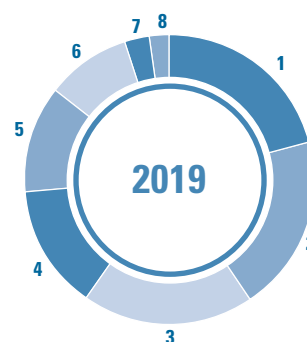


GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2019	31.12.2018
1 Zürich ¹	20.85	26.92
2 Südschweiz ²	19.81	23.44
3 Nordwestschweiz	19.10	18.40
4 Genfersee	14.06	13.57
5 Ostschweiz	11.93	6.98
6 Zentralschweiz	9.52	6.26
7 Bern	2.55	1.82
8 Westschweiz	2.18	2.61
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

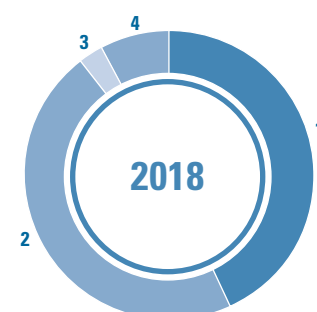
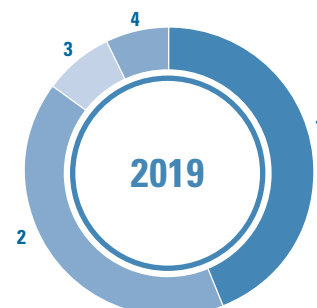
² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

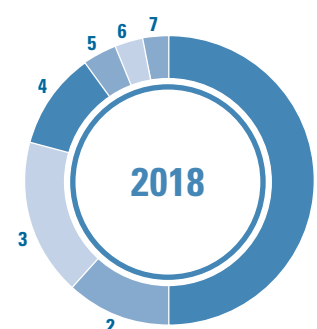
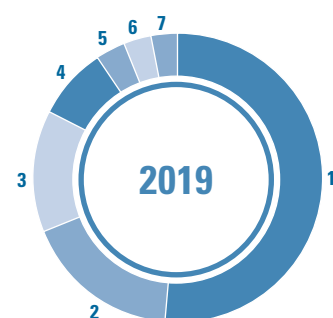
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2019	31.12.2018
1 Wohnbauten	43.96	43.15
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	41.23	46.53
3 Gemischte Bauten	7.70	2.79
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.11	7.53
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2019	31.12.2018
1 Wohnbauten	51.53	50.04
2 Verkauf	17.44	11.80
3 Büro	13.59	17.37
4 Gewerbe	8.27	10.79
5 Kino und Gastronomie	3.33	3.99
6 Parking	2.97	3.05
7 Lager	2.87	2.96
Total	100.00	100.00



AUSZUG AUS DEN PROJEKTEN

LIESTAL, REBGASSE/RHEINSTRASSE, «REBGARTEN» (abgeschlossen, transferiert in Bestand im Oktober 2019)



Blick von der Rheinstrasse

In Liestal, dem Kantonshauptort von Baselland, ist an einer hervorragenden Lage zwischen dem Bahnhof und der Altstadt das Wohn- und Pflegezentrum «Rebgarten» entstanden. Liestal ist aufgrund der guten Verkehrslage ein sehr beliebter Wohnort. Das nahe «Städtli» weist ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen auf.

Das Wohn- und Pflegezentrum wurde bereits im Oktober 2019 durch die Tertianum-Gruppe bezogen. Das Angebot der Seniorenresidenz umfasst 40 Pflegezimmer und 66 Alterswohnungen, ein öffentliches Restaurant im Erdgeschoss sowie eine der Öffentlichkeit zugängliche Einstellhalle mit 122 Parkplätzen.

Die Alterswohnungen wurden von der Betreiberin Tertianum vermarktet. Das Angebot stiess in der Bevölkerung auf grosses Interesse, sodass die Leerstandsquote kurz nach Eröffnung bei tiefen 2% lag. Weitere Informationen zum Objekt und Betreiber sind verfügbar unter: www.tertianum.ch/de/tertianum-wohn-und-pflegezentrum-rebgarten-liestal.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 60.2 Mio. (inkl. Land)
Soll-Rendite (on cost)	4.3%
Projektidee	Projektentwicklung für ein Tertianum Seniorenzentrum
Nutzfläche	7 300 m ²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum
Realisierung	Mitte 2017 – Ende 2019

ZÜRICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»
(in Realisierungsphase seit Mitte 2018)



Visualisierung neue Schaufensteranlage, Blick von St. Peterstrasse

Das im Jugendstil gebaute Traditionsgebäude liegt an bester Lage an der Zürcher Bahnhofstrasse und dem zentralen Paradeplatz. Die Liegenschaft wurde 1914/1915 erbaut und war einst Hauptsitz der Bank Leu. Der «Leuenhof» ist das auf den Marktwert bezogene 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 Herbst 2020 wird der «Leuenhof» in neuem Glanz erblühen. Neben der Privatbank Pictet Group, die bereits einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet hat und nach der Sanierung im Jahr 2020 in den oberen vier Geschossen auf rund 8 000 m² ihre neuen Büros beziehen wird (Übergabe erfolgt im Juli 2020), 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 wird im Innenhof ein einzigartiges Ingenieurbauwerk in Form einer Skulptur 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 und Retail
Geplante Realisierung	Mitte 2018 – Ende 2020

LIESTAL, GESTADECKPLATZ, ROSENSTRASSE 1,3
(in Realisierungsphase seit November 2018)



Visualisierung, Blick vom Nonnenbodenweg

Im Dezember 2017 hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Akquisition am Gestadeckplatz und an der Rosenstrasse Liestal getätigt. Beim Standort handelt es sich um eine zentrale, sehr gut erschlossene Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen «Städtli» des Kantonshauptorts. Das Areal befindet sich nur einen Steinwurf weit entfernt von dem im Herbst 2019 fertiggestellten Neubau «Rebgarten», welcher ebenfalls zur Swiss Prime Anlagestiftung gehört.

Beim Projekt «Neugstadig» handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt mit 40 Wohnungen und rund 1800 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss sowie einem frisch sanierten Bestandesbau mit Wohn- und Geschäftsflächen.

Bei den Neubauwohnungen werden vorwiegend kleinere Einheiten (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen) realisiert. Als Zielgruppe richten sie sich sowohl an jüngere als auch ältere Singles und Paare. Die Wohnungen bieten zukünftigen Mietern einen offenen und effizienten Grundriss, gepaart mit einem überdurchschnittlich hohen Qualitätsstandard. Dasselbe trifft auch auf die attraktiven Verkaufsflächen zu. Die moderne und prägende Innen- wie auch Aussenarchitektur rundet das Angebot ab. Die Nachfrage am Markt ist allgemein sehr positiv ausgefallen, sodass bereits zahlrei-

che Zusagen erfolgten. Am Tag der offenen Tür konnten sich Interessenten sowie Neumieter in einem Showroom informieren und eine Musterwohnung besichtigen.

Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss wurden mit zwei Ankermietern bereits langjährige Mietverträge abgeschlossen. Die Vermarktung weiterer Flächen läuft.

Alle Termine wurden bis dato eingehalten, sodass der Bezug des Gebäudes wie geplant im Spätsommer 2020 erfolgen kann. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.neugstadig.ch.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 32.6 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	4.5%
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Nutzfläche	5 030 m ²
Nutzung	Verkauf und Wohnen
Geplante Realisierung	Ende 2018 – Ende 2020

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24
(in Realisierungsphase seit April 2019)



Visualisierung, Blick von der Rue du Léman

Im Dezember 2017 konnte die Swiss Prime Anlagestiftung ein attraktives Entwicklungsprojekt in der Stadt Martigny akquirieren. Martigny ist ein wichtiges Regionalzentrum im Unterwallis. An der Rue du Léman 24, einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe, entsteht bis Anfang 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. Der führende Schweizer Dienstleister im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter wird so seine Präsenz am Standort Martigny stärken. Weiter gibt es in der Liegenschaft 28 zeitgemässe Mietwohnungen (2½- bis 4½-Zimmer), Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Einstellhalle mit 92 Parkplätzen. Der Totalunternehmer wurde 2018 selektioniert. Der Baubeginn erfolgte im April 2019. Der Bezug ist auf Frühling 2021 vorgesehen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 48.3 Mio.
Soll-Rendite (on cost)	4.5%
Projektidee	Wohn- und Geschäftshaus mit Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum-Gruppe
Nutzfläche	8 930 m ²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum Tertianum, Wohnen, Gewerbe und Verkauf
Geplante Realisierung	Anfang 2019 – Anfang 2021

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE 4/TRIBSCHENSTRASSE 62
(in Realisierungsphase seit Oktober 2019)



Visualisierung, Blick von der Tribschenstrasse

Auf zwei Baulandreserven im urbanen Tribschenquartier wird die Wohnüberbauung «Weinbergli» mit 161 Wohnungen sowie Gewerbe- und Retailfläche im Erdgeschoss realisiert. Das «Weinbergli» wird durch die Neubauten Punkt- und Winkelhaus sowie das bestehende Geschäftsgebäude definiert. Der Innenhof stellt mit seiner offenen Architektur und der eleganten städtebaulichen Setzung einen Mehrwert für das ganze Quartier dar. Es ist ein zentraler und wichtiger Ort in der Überbauung, der zum Begegnungspunkt avancieren soll. Dies ist ein Praxis-Beispiel, wie raumplanerische Verdichtung, Nachhaltigkeit und attraktive Umgebungsgestaltung einen Mehrwert für die Mieter bringt.

Rund zwei Drittel der Wohnungen sind mit 1½ und 2½ Zimmern geplant. Das Zielpublikum sind vorwiegend Paare und Singles verschiedener Altersgruppen.

Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss ist mit dem Hauptmieter Migros bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen worden.

Die Baubewilligung wurde Anfang September 2019 erteilt. Die Bauarbeiten haben im Oktober begonnen. Die Neubauten werden gestaffelt zwischen Juni und Dezember 2021 durch die Mieter bezogen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 70.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.8%
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 13 500 m ²
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Mitte 2019 – Ende 2021

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34
(im Dezember 2019 bewilligt, Baustart im Frühling 2020)



Projektvisualisierung

Auf den drei im Dezember 2015 erworbenen Parzellen der Gemeinde Thônex entwickelt die Anlagestiftung derzeit eine Wohnüberbauung mit sechs Geschossen und 78 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton Genf. Da eine mehrgeschossige Wohnüberbauung grundsätzlich nicht zonenkonform war, wurde ein Quartierplan (QP) erarbeitet und das Baugesuch eingereicht. Beides wurde ohne Einsprachen bewilligt. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2022 bezugsbereit sein.

Das geplante Wohnungsbauprogramm sieht einen Mix von 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen vor. Somit entsteht Wohnraum für eine heterogene Mieterschaft.

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

Das Objekt wird nach dem Genfer Standard «sehr hohe Energieleistung» erstellt. Die Wärmeproduktion erfolgt durch Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden und entsprechend zu einer Regeneration des Bodens führen. Auf dem Dach generieren 550 m² Photovoltaik-Paneele den Strom für den Eigenverbrauch des Gebäudes. Das Regenwasser wird kontrolliert im Boden versickert, was zu einer Reduktion der Rohrdimensionen führt und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 57.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	4.3%
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	7530 m ²
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Anfang 2020 – Mitte 2022

ZUCHWIL, «RIVERSIDE AREAL»
(in Planung, Baustart im Frühling 2020)



Masterplan, Zuchwil

In den nächsten 15 bis 20 Jahren soll auf dem Areal «Riverside» in mehreren Etappen ein einzigartiges und ebenso urbanes wie grünes Quartier entstehen. Dieses schafft Raum und Möglichkeiten für verschiedenste Nutzungen und Formen von Arbeit, Wohnen, 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 haben 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 3. Dezember 2018 erlangte der Gestaltungsplan «Riverside» Rechtskraft. Damit erreichte das Projekt einen wichtigen Meilenstein. Die Baueingabe der ersten Investitionsetappe mit fünf Wohnbauten an der Aare erfolgte im Herbst 2019. Es wurden keine Einsprachen eingereicht. Die Baubewilligung wurde im Januar 2020 erteilt, sodass der Baustart im Frühling 2020 wie geplant erfolgen kann.

Auf dem Areal befindet sich heute bereits eine der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz. Die geplanten Wohnbauten an zentraler Lage sind ein Beispiel für die raum-

planerische Verdichtungs- und Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagestiftung. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.riversidezuchwil.ch.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	1. Wohn-Etappe ca. CHF 60.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.5%
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)

VISP, LITTERNA
(in Planung, Baueingabe im Frühling 2020)



Projektvisualisierung

Das Quartier Litterna befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof, Lonza-Areal sowie Zentrum der Stadt Visp. An dieser sehr guten Lage entwickelt die Anlagestiftung die Wohnüberbauung «Litterna» mit vier Mehrfamilienhäusern. Diese hat eine elegante und ortsbezogene Setzung, einen gut durchmischten Wohnungsspiegel und einen besonders hochwertigen Aussenraum. Dieser stellt durch seine qualitative Begegnungszone zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen einen Mehrwert für das ganze Quartier dar.

Die Abbruchbewilligung für die bestehende Halle wird anfangs 2020 erwartet. Zurzeit befindet sich das Projekt in der Optimierungsphase mit einem TU-Light-Verfahren. Die Baueingabe erfolgt im Frühling 2020.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 69 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	3.8%
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungen im EG
Nutzfläche	ca. 11000 m ²
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Ende 2020 – Ende 2022

**JAHRESRECHNUNG
ANLAGEGRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ**

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Aktiven			
Flüssige Mittel		706	1 397
Kurzfristige Forderungen		1 520	1 547
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 650	1 948
Umlaufvermögen		3 876	4 892
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	3	160 990	122 680
Fertige Bauten (inkl. Land)	3	2 104 598	1 507 370
Anlagevermögen		2 265 788	1 630 250
Gesamtvermögen		2 269 664	1 635 142
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		5 843	6 223
Passive Rechnungsabgrenzungen		25 230	14 464
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	4	590 746	272 487
Latente Steuern		44 734	37 652
Fremdkapital		666 553	330 826
Nettovermögen		1 603 111	1 304 316
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1 178 764	986 397
Veränderungen im Berichtsjahr		220 925	192 367
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1 399 689	1 178 764
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 117.54	1 077.96
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		27.79	28.55
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 145.33	1 106.51
Ausschüttung in CHF		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 145.33	1 106.51
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		1 304 316	1 056 371
Zeichnungen		248 188	214 294
Rücknahmen		-3 732	-8 280
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		54 339	41 931
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		1 603 111	1 304 316

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Soll-Mietertrag	5	66 026	51 463
Minderertrag Leerstand	5	– 3 268	– 2 369
Inkassoverlust auf Mietzinsen	5	– 95	– 46
Mietertrag netto		62 663	49 048
Instandhaltung		– 3 094	– 1 738
Instandsetzung		– 6 543	– 5 537
Unterhalt Immobilien		– 9 637	– 7 275
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 1 681	– 971
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 1 388	– 941
Versicherungen		– 668	– 565
Bewirtschaftungshonorare		– 2 214	– 1 487
Vermietungs- und Insertionskosten		– 211	– 299
Steuern und Abgaben		– 633	– 621
Übriger operativer Aufwand		– 417	– 200
Operativer Aufwand		– 7 212	– 5 084
Operatives Ergebnis		45 814	36 689
Aktivzinsen		13	2
Übrige Erträge		2 066	2 756
Vertriebskosten		– 1 100	– 956
Sonstige Erträge		979	1 802
Hypothekarzinsen	4	– 2 966	– 2 912
Sonstige Passivzinsen		– 7	– 7
Baurechtszinsen		– 343	– 165
Finanzierungsaufwand		– 3 316	– 3 084
Geschäftsführungshonorar	6	– 7 808	– 6 057
Schätzungs- und Revisionsaufwand	6	– 471	– 322
Übriger Verwaltungsaufwand	6	– 339	– 369
Verwaltungsaufwand		– 8 618	– 6 748
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		4 074	5 189
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 33	– 192
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		4 041	4 997
Nettoertrag des Rechnungsjahres		38 900	33 656
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		–	– 201
Realisierter Erfolg		38 900	33 455
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		22 521	21 230
Veränderungen latente Steuern		– 7 082	– 12 754
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		15 439	8 476
Gesamterfolg der Berichtsperiode		54 339	41 931

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		38 900	33 656
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		38 900	33 656
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–38 900	–33 656
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 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) 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.

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

1.2 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 Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Stiftungsrat und Anlagekommission

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt / Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vizepräsident	Chefökonom Raiffeisen Schweiz
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt / Ständerat Appenzell Innerrhoden
Rolf Maurer	Mitglied	Portfoliomanager Berner Kantonalbank
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Präsident	Immobilien und Finanzen
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung: Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

Prüfgesellschaft: KPMG AG, Zürich

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

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: Zürcher Kantonalbank, Zürich

Liegenschaftsverwaltung: Wincasa AG, Winterthur

1.3 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.

1.4 ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf der Website www.swiss-prime-anlagestiftung.ch publiziert.

Die Übergangsfrist gemäss Ziff. 2.1.5 Abs. 7 Satz 2 der Anlagerichtlinien, wonach der Verkehrswert eines Grundstücks höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen darf, wurde von der OAK BV bis am 28. September 2024 verlängert.

2 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

2.1 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

2.2 VERGLEICHZAHLEN DER VORPERIODE

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.3 BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Immobilien werden halbjährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. 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.

2.4 BEWERTUNG DER HYPOTHEKEN UND ANDERER VERZINSLICHER VERBINDLICHKEITEN

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.

2.5 LAUFENDE UND LATENTE 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 aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Haltedauer von fünf Jahren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind.

2.6 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.

2.7 IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Zug; HFS Lake GmbH, Zug

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

2.8 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2019:

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 1 000	200	1 603 111	0.012%	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 1 000	20	1 603 111	4.279%	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 1 000	20	1 603 111	2.358%	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 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2018	84 445	1 350 290	1 434 735
Käufe	–	125 370	125 370
Folgeinvestitionen	30 463	21 255	51 718
Verkäufe	–	– 2 550	– 2 550
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7 772	13 005	20 777
Total per 31.12.2018	122 680	1 507 370	1 630 050
Käufe	5 888	525 187	531 075
Folgeinvestitionen	46 985	35 400	82 385
Umklassierungen	– 27 450	27 450	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12 887	9 191	22 078
Total per 31.12.2019	160 990	2 104 598	2 265 588

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2019 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	01.01.2019	20 190
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	01.01.2019	77 730
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	01.01.2019	10 140
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	01.04.2019	15 120
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	01.01.2019	22 080
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	15.02.2019	9 780
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	01.06.2019	2 592
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225	01.01.2019	10 860
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	01.01.2019	7 260
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	01.01.2019	7 740
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	01.06.2019	8 239
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	01.06.2019	19 985
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		211 716
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Dübendorf, Neugutstrasse 83	01.06.2019	30 278
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	01.06.2019	12 948
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	01.06.2019	29 207
Volketswil, Industriestrasse 20	01.06.2019	72 771
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	01.01.2019	23 470
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	01.06.2019	18 574
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		187 248
Gemischte Bauten		
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	01.06.2019	49 172
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	01.01.2019	12 150
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	01.01.2019	32 990
Zürich, Nansenstrasse 21	01.06.2019	17 752
Zürich, Toblerstrasse 73	01.06.2019	9 356
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	01.06.2019	8 147
Total gemischte Bauten		129 567
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
Visp, Litternagrund	01.10.2019	10 660
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		10 660
Total Käufe		539 191

4 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.36% [0.82%].

Fälligkeit der Hypothekarschulden

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
< 1 Jahr	374 000	201 795
1 – 3 Jahre	–	460
3 – 5 Jahre	88 088	14 098
5 – 10 Jahre	126 181	280
> 10 Jahre	–	52 933
Total Hypothekarschulden (nominal)¹	588 269	269 566

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

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 2.99 [2.57] Jahre.

5 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil >5%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2019 Anteil in %	31.12.2018 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	18.52	26.45
Migros	Diverse	10.69	n/a
Tertianum Gruppe	Diverse	9.65	10.50

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2019 Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2019 Anteil in %	31.12.2018 Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2018 Anteil in %
< 1 Jahr	23 999	35.50	13 668	29.60
1 – 3 Jahre	8 102	11.98	4 804	10.40
3 – 5 Jahre	4 458	6.59	5 679	12.30
5 – 10 Jahre	6 738	9.97	3 417	7.40
> 10 Jahre ¹	24 305	35.96	18 608	40.30
Total	67 602	100.00	46 176	100.00

¹ Inkl. Wohnungs- und Parkplatzmietverträge

6 VERWALTUNGSaufWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Geschäftsführungshonorar	– 7 808	– 6 057
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 471	– 322
Übriger Verwaltungsaufwand	– 339	– 369
Total Verwaltungsaufwand	– 8 618	– 6 748

Das Geschäftsführungshonorar setzt sich zusammen aus der Entschädigung an den Stiftungsrat von CHF 0.296 Mio. [CHF 0.232 Mio.], der Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von CHF 7.110 Mio. [CHF 5.495 Mio.] und der Management Fee an die Depotbank von CHF 0.402 Mio. [CHF 0.330 Mio.]. Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2019 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2019 effektiv	2019 maximal	2018 effektiv	2018 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.33	0.33	0.35	0.33
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.59	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	0.86	1.25	1.29	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	1.25	1.25	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnah-men (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	4.01	5.00	3.03	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	0.025	0.03	0.026	0.03

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

9 TRANSAKTIONEN 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 41 verwiesen.

Swiss Prime Site Immobilien AG

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen mit der Swiss Prime Site Immobilien AG statt. Im Vorjahr resultierte aus der im Geschäftsjahr 2015/2016 durchgeführten Pakettransaktion 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 41 verwiesen.

immoveris AG

Die zur Swiss Prime Site gehörende immoveris AG erbrachte Dienstleistungen für Vermietungen, Neupositionierungen und Transaktionen im Umfang von CHF 0.194 Mio. [CHF 0.195 Mio.].

Tertianum Gruppe

Mit der zur Swiss Prime Site gehörenden Tertianum Gruppe wurden Mietverträge zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2019 betrug total CHF 5.3 Mio. [CHF 4.9 Mio.].

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Keine

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Grundstückkäufe	26 500	258 215
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	133 565	113 940
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	160 065	372 155

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	2 109 928	1 592 800
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 090 700	779 134
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	588 269	269 566

15 KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallquote ¹	%	5.09	4.69
Fremdfinanzierungsquote	%	26.07	16.72
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.81	75.67
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.55
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.72
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.51	3.32
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.57	2.65
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Anlagerendite	%	3.51	3.32
Volatilität ²	%	0.06	0.00
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.82/3.32	2.86/3.60
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	1.90–4.90	2.00–5.00
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	2.40–5.40	3.00–5.50

¹ Davon entfällt auf Zuchwil, «Riverside Areal» 1.22% [2.23%]

² Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

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.

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2019 (Bilanzstichtag) und dem 28. Februar 2020 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN



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

Zürich, 6. Januar 2020

Marktwert der Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2019

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 2019 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 63 Anlageliegenschaften, davon 57 Bestandsliegenschaften sowie fünf Anlageliegenschaften im Bau und eine Landparzelle (letztere zusammengefasst als Entwicklungsliegenschaften).

2 Bewertungsstandard

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

3 Rechnungslegungsstandard

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

4 Definition Marktwert

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

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

5 Bewertungsmethode

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

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 2019 den Marktwert der 63 bewerteten Anlageliegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wie folgt ein:

	Anzahl Liegenschaften	Summe der Marktwerte per 31. Dezember 2019
Total Bestandsliegenschaften	57	CHF 1'046'300'000
Total Entwicklungliegenschaften	6	CHF 160'990'000
Total Anlageliegenschaften	63	CHF 1'207'290'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde Zweihundertsieben Millionen Zweihundertneunzig 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
Maaßplatz 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, 24. Januar 2020

Jahresendbewertung 2019

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 2019 bewertet. Das Bewertungsvorgehen erfüllt die Anforderungen gemäss der Bewertungsstandards Swiss GAAP FER. Per 31.12.2019 wurden durch EY 15 Liegenschaften bewertet.

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 15 Liegenschaften beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 1'058'298'000.

- 29'207'000 CHF Untere Bahnhofstrasse 19/21, 8640 Rapperswil
- 17'752'000 CHF Nansenstrasse 21, 8050 Zürich
- 8'239'000 CHF Bucheggstrasse 130, 8057 Zürich
- 72'771'000 CHF Industriestrasse 20, 8604 Zimikon
- 18'574'000 CHF Schaffhauserstrasse 491, 8052 Zürich
- 30'278'000 CHF Neugutstrasse 83, 8600 Dübendorf
- 9'356'000 CHF Toblerstrasse 73, 8044 Zürich
- 19'985'000 CHF Hardaustrasse 19, 8003 Zürich
- 8'147'000 CHF Waffenplatzstrasse 40, 8002 Zürich
- 12'948'000 CHF Ziegelbrückstrasse 19, 8867 Niederurnen
- 49'172'000 CHF Alte Dorfstrasse 26, 8910 Affoltern am Albis
- 2'592'000 CHF Oberdorfstrasse 28, 8820 Wädenswil
- 509'583'000 CHF „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 93'820'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 175'874'000 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 MRICS
Director



Beatrice Stadler
Manager



OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2019

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag¹ in CHF 1 000	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Arbon , Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1954–1956	01.02.2016	Alleineigentum	4 190	240	36	15.2	204
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	2 911	2017–2019	06.06.2017	Alleineigentum	16 070	375	299	79.9	76
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	Alleineigentum	20 190	861	47	5.5	814
Bern , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	Alleineigentum	4 250	147	1	0.8	146
Bern , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	Alleineigentum	2 480	97	7	7.0	90
Bern , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	Alleineigentum	3 030	110	5	4.1	105
Bern , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	Alleineigentum	2 360	92	2	2.2	90
Bern , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	Alleineigentum	2 430	96	11	11.8	85
Bern , Zeltgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	Alleineigentum	2 400	94	–	–	94
Brügg , Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	Alleineigentum	1 400	67	2	2.7	65
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2011–2014	01.01.2019	Alleineigentum	77 730	2 932	257	8.8	2 675
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	Alleineigentum	10 140	484	35	7.3	449
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	Alleineigentum	15 120	406	3	0.7	403
Föllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4 232	3 064	1993	01.01.2019	Alleineigentum	22 080	984	37	3.8	947
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 256	5 132	1986	01.11.2018	Alleineigentum	66 760	1 929	146	7.6	1 783
Liebefeld , Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.2018	Alleineigentum	2 400	88	9	9.6	79
Manno , Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	Alleineigentum	9 370	397	29	7.4	368
Münsingen , Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	Alleineigentum	2 390	95	16	17.0	79
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	Alleineigentum	27 720	1 117	162	14.5	955
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	Alleineigentum	3 030	112	1	0.4	111
St. Gallen , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	Alleineigentum	3 380	131	1	1.0	130
St. Gallen , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	Alleineigentum	4 290	151	10	6.6	141
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.2015	Alleineigentum	3 650	142	6	4.3	136
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	Alleineigentum	1 790	83	15	17.7	68
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 530	2010	15.11.2015	Alleineigentum	6 410	272	– 14	– 5.4	286
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 174	918	1960	01.12.2015	Alleineigentum	5 880	268	37	13.9	231
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	Alleineigentum im Baurecht	9 780	533	7	1.3	526
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	Alleineigentum	2 592	49	2	3.1	47
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 874	1972	01.01.2019	Alleineigentum	10 860	413	2	0.5	411
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	Alleineigentum	1 570	64	3	5.1	61
Windisch , Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	Alleineigentum	7 260	322	8	2.5	314
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	Alleineigentum	7 740	300	5	1.8	295
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	Alleineigentum	8 239	94	42	44.9	52
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	Alleineigentum	19 985	328	1	0.2	327
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2012–2015	01.12.2015	Alleineigentum	177 160	5 256	25	0.5	5 231
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	79 015	85 237				566 126	19 129	1 255	6.6	17 874

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag ¹ in CHF 1 000	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
			2014–							
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	Alleineigentum	41 240	1 828	–	–	1 828
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	1987	26.02.2016	Alleineigentum	2 280	270	–	–	270
Couvét , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	Alleineigentum	3 330	325	–	–	325
			1930–							
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	2009	05.07.2017	Alleineigentum	175 874	8 074	–	–	8 074
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	Alleineigentum	2 750	184	–	–	184
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	Alleineigentum	1 580	84	–	–	84
			1880–							
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1991	05.07.2017	Alleineigentum	93 820	4 446	–	–	4 446
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	Alleineigentum	10 100	523	–	–	523
			2016–							
Liestal , «Rebgarten»	6 552	4 568	2019	01.04.2016	Alleineigentum	64 330	436	12	2.8	424
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	Alleineigentum	3 290	550	1	0.1	549
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	Alleineigentum	27 590	1 374	–	–	1 374
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	Alleineigentum	3 750	168	–	–	168
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57 400	73 204				429 934	18 262	13	0.1	18 249
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Basel , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	Alleineigentum	6 450	577	174	30.2	403
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 009	5 270	2010	01.06.2019	Alleineigentum	30 278	700	–	–	700
Genève , Place Cornavin 10	2 778	381	1958	01.10.2015	Alleineigentum im Teilbaurecht	29 590	1 167	–	–	1 167
Luzern , Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	Alleineigentum	30 730	2 984	258	8.6	2 726
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 543	4 302	1998	01.06.2019	Alleineigentum	12 948	370	–	–	370
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	Alleineigentum	29 207	736	1	0.1	735
Schleitheim , Breitestrasse 34	1 544	2 429	1991	15.11.2015	Alleineigentum	3 200	220	–	–	220
Solothurn , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	Alleineigentum im Baurecht	18 620	742	5	0.7	737
Solothurn , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	Alleineigentum	3 080	162	–	–	162
St. Gallen , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.2015	Alleineigentum	28 580	1 260	2	0.2	1 258
Volketswil , Industriestrasse 20	21 975	35 414	2001	01.06.2019	Alleineigentum	72 771	1 807	–	–	1 807
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	Alleineigentum	23 470	1 257	67	5.3	1 190
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 432	202 620	1943	01.12.2015	Alleineigentum	117 060	7 527	804	10.7	6 723
			1914–							
Zürich , Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1915	26.07.2016	Alleineigentum	509 583	2 727	–	–	2 727
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 638	1965	01.06.2019	Alleineigentum	18 574	299	9	2.8	290
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	164 052	268 588				934 141	22 535	1 320	5.9	21 215

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH.³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH.

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag ¹ in CHF 1 000	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	Alleineigentum	49 172	1 123	223	19.8	900
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	Alleineigentum	12 150	556	69	12.4	487
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	Alleineigentum	13 060	914	239	26.2	675
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	Alleineigentum	5 590	214	28	13.1	186
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	Alleineigentum	6 430	325	106	32.7	219
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	Alleineigentum	19 750	876	28	3.2	848
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 403	2008	01.01.2019	Alleineigentum	32 990	1 482	81	5.5	1 401
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	Alleineigentum	17 752	317	1	0.2	316
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	Alleineigentum	9 356	146	–	–	146
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	Alleineigentum	8 147	124	–	–	124
Total gemischte Bauten	34 760	23 102				174 397	6 077	775	12.8	5 302
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten										
Liestal , Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	–	5 582	2018– 2020	01.12.2017	Alleineigentum	26 410	–	–	–	–
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2019– 2021	01.10.2015	Alleineigentum	52 950	–	–	–	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2018– 2020	29.11.2017	Alleineigentum	27 640	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	Alleineigentum	8 980	–	–	–	–
Thônex , Route de Jussy	191	14 333		04.12.2015	Alleineigentum	34 350	23	–	1.8	23
Visp , Littermagrund	–	5 650		01.10.2019	Alleineigentum	10 660	–	–	–	–
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	191	66 420				160 990	23	–	1.8	23
Gesamttotal	335 418	516 551				2 265 588	66 026	3 363	5.1	62 663

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.

**STAMMVERMÖGEN
SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG**

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Aktiven		
Flüssige Mittel	100	100
Total Umlaufvermögen	100	100
Total Aktiven	100	100
Passiven		
Widmungsvermögen	100	100
Total Eigenkapital	100	100
Total Passiven	100	100

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz	477	608
Total Ertrag	477	608
Aufwand		
Organe	–296	–232
Anlegerversammlung, Anlässe	–22	–41
Aufsicht	–28	–35
Revisionsaufwand	–20	–20
Berichterstattung, Jahresbericht	–28	–24
Übriger Verwaltungsaufwand	–83	–256
Total Aufwand	–477	–608
Jahresgewinn	–	–



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG
Financial Services
Räffelstrasse 28
CH-8045 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

T +41 58 249 31 31
E infozurich@kpmg.com
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 33 bis 35), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 57) und Anhang (Seiten 36 bis 43), für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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.

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, 28. Februar 2020

IMPRESSUM

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

Grafik | Realisation | Ausführung

ibl BOX ag, Solothurn

Übersetzung

Robert Palivoda, Genève

Bildmaterial

Atelier für Architekturfotografie, Zürich

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 wird dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TERiSA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.

