PER 31. DEZEMBER 2020

JAHRESBERICHT 2020

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

INHALT

LAGEBERICHT

5 Wichtiges in Kürze
7 Vorwort des Präsidenten und der Geschäftsführung
8 Organisation des Stiftungsrats
9 Rahmenbedingungen 2020 und Ausblick auf das Jahr 2021
11 Bericht des Finanz- und Risikokomitees
12 Nachhaltigkeit
18 Meilensteine 2020
19 Bericht der Geschäftsführung
24 Portfolio
26 Geografische Aufteilung
27 Liegenschaftsstruktur
30 Auszug aus den Projekten

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

39 Vermögensrechnung
40 Erfolgsrechnung
42 Anhang zur Jahresrechnung
52 Bericht des Schätzungsexperten
55 Objektinventar

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

61 Bilanz und Erfolgsrechnung
62 Bericht der Revisionsstelle

NEUGSTADIG

WICHTIGES IN KÜRZE

Eckdaten	Angaben in	31.12.2020	31.12.2019
Valorennummer	Nummer	**26 362 735**	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	**135 814**	224 298
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	**17 429**	3 373
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	**1 518 074**	1 399 689
Inventarwert pro Anspruch	CHF	**1 187.44**	1 145.33
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	**1 196.94**	1 154.49
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	**1 177.94**	1 136.17
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	**2 572.1**	2 265.6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	**2 576.7**	2 269.7
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	**1 802.6**	1 603.1
Fremdfinanzierungsquote	%	**26.74**	26.07
Fremdkapitalquote	%	**30.04**	29.37
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	**3.53**	2.99
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	**0.33**	0.36
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	**2.76/3.28**	2.82/3.32
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	**1.90–4.80**	1.90–4.90
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	**2.40–5.30**	2.40–5.40
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	**n/a**	n/a
Ausschüttungsrendite	%	**n/a**	n/a
Ausschüttungsquote	%	**n/a**	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	**3.68**	3.51
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	**2.66**	2.57
Anlagerendite	%	**3.68**	3.51
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	**71.80**	70.81
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	%	**0.49**	0.52
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	%	**0.70**	0.74
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	**45.3**	38.9
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	**71.4**	62.7
Mietausfallquote[1]	%	**5.90**	5.09
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	**6.48**	6.83

[1] erhöht aufgrund Covid-19-Vereinbarungen

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahr 2020 war aufgrund von Covid-19 für uns alle sehr herausfordernd. Es freut uns deshalb ausserordentlich, dass die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) auch in diesem schwierigen Marktumfeld die profitable Wachstumsstrategie weiterführen konnte.

Die erste Covid-19-Welle führte zu einer kurzfristigen Erhöhung des Zinsniveaus und zu einem Stillstand bei Transaktionen. Zusätzlich verzeichneten kotierte Immobilienprodukte Preisabschläge aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage sowie der zu erwartenden Mietzinsausfälle. Die SPA war vom Zinsanstieg nur am Rande betroffen und refinanziert sich heute wieder auf dem tiefen Niveau von 2019. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» nutzte die kurzfristig verringerte Nachfrage nach neuen Objekten für den Erwerb von interessanten Liegenschaften an sehr guten Lagen und zu vorteilhaften Konditionen. Nach drei Jahren mit Marktturbulenzen bei kotierten Immobilienprodukten zeigte sich auch in dieser Krise, dass NAV-basierte Anlagestiftungen einen wichtigen und positiven Stabilisierungsfaktor im Anlageportfolio der Pensionskassen darstellen.

Um der Wachstumsstrategie unserer Anlagestiftung Rechnung zu tragen, haben wir im Geschäftsjahr 2020 zwei weitere Emissionen erfolgreich durchgeführt. Der Erlös von CHF 161.0 Mio. (inkl. Sacheinlage) wurde in den gezielten Ausbau des Portfolios investiert. Insgesamt wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr Akquisitionen im Umfang von CHF 171.9 Mio. getätigt sowie CHF 120.8 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 2 576.7 Mio. (+13.5%). Zudem hat die SPA ein erstes Produkt («SPA Living+ Europe») im europäischen Ausland lanciert.

In Wahrnehmung unserer Verantwortung gegenüber unseren von der Krise teilweise hart getroffenen Geschäftsmietern, haben wir Vereinbarungen über kurzfristige (Teil-)Mietzinserlasse und ähnliche Unterstützungsleistungen abgeschlossen. Dennoch konnten wir auch in diesem Jahr, unter anderem aufgrund von positiven Einmaleffekten und tieferer Leerstandsquote, die Anlagerendite leicht steigern von 3.51% auf 3.68%. Wir sind überzeugt, hier einen auch für die Investoren langfristig vorteilhaften Weg im Umgang mit allen Beteiligten gefunden zu haben. Die hervorragende Portfolioqualität zeigt sich weiter in der Tatsache, dass das Immobilienportfolio einen Aufwertungsgewinn verzeichnet. Auch im Entwicklungsportfolio erzielten wir wichtige Fortschritte und konnten dank konsequenter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen des Bundesamtes für Gesundheit gewährleisten, dass auf allen unseren Baustellen der Betrieb aufrechterhalten werden konnte. So wurde im vergangenen Jahr die – bereits vor Bezugstermin voll vermietete – Wohnüberbauung «Neugstadig» in Liestal termingerecht an die Mieter übergeben.

Die SPA hat sich seit ihrer Gründung zur Einhaltung der ESG-Kriterien «Environment», «Social», «Governance» verpflichtet. Im Oktober 2020 sind wir der «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) beigetreten. Darüber hinaus wird die Anlagestiftung für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ab 2021 an den für die Immobilienindustrie relevanten Benchmarks wie dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) und weiteren Brancheninitiativen teilnehmen. Die erste Berichterstattung bezüglich UN PRI sowie GRESB erfolgt erstmals 2021; das erste öffentliche Reporting findet ab 2022 statt. Bereits in diesem Jahr werden wir laufend ausführlich über unsere Nachhaltigkeitsstrategie berichten.

Die Schweizer Vorsorgeeinrichtungen müssen sich weiterhin in einem anspruchsvollen Zins- und Anlageumfeld behaupten. Die SPA bleibt für Pensionskassen aus all diesen Gründen ein attraktives und stabiles NAV-basiertes Immobilien-Anlagegefäss. Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wird die Anlagestiftung 2021 voraussichtlich weitere Emissionen für die «SPA Immobilien Schweiz» wie auch «SPA Living+ Europe» durchführen. Wir sind überzeugt, mit unserem umsichtigen und nachhaltigen Ansatz den Anlegern langfristig Stabilität und Sicherheit bei gleichzeitig guter Rendite zu bieten.

Die unsicheren Zeiten haben uns viel abverlangt. Alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in diesem speziellen Covid-19-Jahr eine besonders gute Leistung erbracht zur Sicherung der Investoreninteressen und zur Realisierung von Marktopportunitäten, die sich aufgrund der speziellen Begebenheiten ergaben. Dafür gebührt ihnen unser Dank.

Wir blicken positiv in die Zukunft und danken im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung und der Geschäftsführung allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Jérôme Baumann
Präsident des Stiftungsrats

Marcel Hug
Geschäftsführer

ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS

STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSIONEN SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE

Jérôme Baumann
Präsident des Stiftungsrats
Präsident der Anlagekommissionen «SPA Immobilien Schweiz» und «SPA Living+ Europe»

Martin Neff
Vizepräsident des Stiftungsrats
Vizepräsident der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Dr. iur. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommissionen «SPA Immobilien Schweiz» und «SPA Living+ Europe»

Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»
Vorsitzender des Finanz- und Risikokomitees

Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»
Mitglied des Finanz- und Risikokomitees

EXTERNE MITGLIEDER DER ANLAGEKOMMISSIONEN

Dr. Luca Stäger
Externes Mitglied der Anlagekommission «SPA Living+ Europe»
CEO Tertianum

RAHMENBEDINGUNGEN 2020 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2021

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

Die Welt im Griff des Virus

Die globale Konjunktur durchlebte 2020 den schlimmsten Einbruch der Nachkriegszeit. Virologen warnten schon seit Langem vor der Gefahr einer grossen Pandemie. Covid-19 traf die Welt aber völlig unvorbereitet. Ausgehend von China breitete sich das neuartige Coronavirus rasch über den Globus aus. Den Intensivstationen der Krankenhäuser drohte die Überlastung, weshalb es erstmals in der modernen Wirtschaftsgeschichte zu staatlich verordneten Lockdowns kam, so auch in der Schweiz. Am 16. März 2020 rief der Bundesrat die ausserordentliche Lage aus, worauf das öffentliche Leben zum Stillstand kam. Alle Läden, Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe wurden geschlossen, mit Ausnahme von Lebensmittelläden und Apotheken. An den Landesgrenzen wurde ein weitgehendes Einreiseverbot eingeführt. Der grenzüberschreitende Warenhandel wurde zwar aufrechterhalten, der Lockdown traf aber auch die Industrie, die stark auf den Export ausgerichtet ist, mit voller Wucht, weil die Produktions- und Lieferketten massiv beeinträchtigt wurden.

Um eine noch schlimmere Rezession zu verhindern, wurden weltweit massive Konjunkturprogramme beschlossen. Viele Länder haben die Arbeitslosenunterstützung und Kurzarbeitsentschädigungen stark ausgeweitet und so die Einkommensverluste der Bevölkerung einigermassen begrenzt. In der Schweiz wurde der Zugang zur Kurzarbeit erleichtert. Zum Höhepunkt der Krise haben Schweizer Unternehmen für knapp 2 Mio. Erwerbstätige Kurzarbeit angemeldet, also für mehr als jeden dritten Arbeitnehmer. Eine zentrale Rolle bei der Stabilisierung der Weltwirtschaft spielten auch umfangreiche Kreditlinien für Unternehmen. In der Schweiz kam es dank den Covid-Überbrückungskrediten in Höhe von CHF 16.9 Mrd. zu keiner unmittelbaren Zunahme von Firmenkonkursen – und dies, obwohl das BIP im ersten Halbjahr 2020 um mehr als 10% dramatisch schrumpfte.

Auch die Notenbanken haben als Reaktion auf die Coronakrise ihr volles Arsenal aufgefahren. In den USA wurde der Leitzins innert zwei Wochen von über 1.5% auf null gesenkt. Zudem wurden zahlreiche Kaufprogramme für private Anleihen und Kredite ins Leben gerufen, welche die Massnahmen aus der Finanzkrise in den Schatten stellen. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Liquiditätsversorgung ausgeweitet und die Anleihenkäufe massiv aufgestockt. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) wiederum hat genauso wie die EZB auf eine weitere Zinssenkung noch tiefer in den Negativbereich verzichtet. Dafür wurden die Negativzinsfreibeträge für die Banken weiter angehoben, um deren Kreditvergabepotenzial zu stärken. Auch der antizyklische Kapitalpuffer wurde dafür aufgehoben. Ausserdem hat die SNB umfangreiche Devisenmarktinterventionen getätigt, weil sich der Aufwertungsdruck auf den Franken aufgrund der Coronakrise nochmals akzentuiert hatte. In den ersten drei Quartalen 2020 hat sie Devisen für über CHF 100 Mrd. erworben, umgerechnet über 14% des Schweizer BIP. Ende Jahr erfüllte die Schweiz damit alle drei Kriterien des US-Finanzministeriums, um als Währungsmanipulator eingestuft zu werden, was seitens der USA jedoch keine unmittelbaren Retorsionsmassnahmen ausgelöst hat.

Die Zinsen bleiben noch länger tief

Mit der rekordschnellen Entwicklung mehrerer Impfstoffe hat sich der Konjunkturausblick für 2021 verbessert. Nach der schweren Rezession von 2020 dürfte die Weltwirtschaft wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden, so auch die Schweiz. Wie schnell die Erholung kommt, hängt davon ab, wie sich der Roll-out der Impfstoffe gestaltet und wann sich die Herdenimmunität einstellt. Bleibt die epidemiologische Lage stabil, sollte die schweizerische Wirtschaftsleistung gegen Ende 2021 wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Für besonders hart von der Pandemie betroffene Unternehmen ist dies jedoch nur ein schwacher Trost. Ihr Konkurs wurde durch die Stützungsprogramme des Bundes wohl nur aufgeschoben und nicht aufgehoben. Das gilt vor allem für Unternehmen, die unabhängig von Corona ohnehin kaum überlebensfähig sind. Dazu zählen vor allem kleine Unternehmen aus strukturschwachen Branchen wie etwa dem Gastgewerbe oder dem Detailhandel.

Die Finanzmärkte haben das Krisenjahr hingegen erstaunlich gut überstanden. Die meisten Anlageklassen erzielten sogar eine positive Jahresperformance, auch viele Aktienindizes, die zwischenzeitlich massiv im Minus waren, so wie der SMI, der mit einem leichten Plus schloss. Gold (+13.7%) und Schweizer Immobilienfonds (+10.8%) rentierten am besten. Auch wenn die Bewertungen teils hoch sind, sind die Chancen auf ein weiteres positives Jahr an den Finanzmärkten intakt, denn eine Abkehr von den tiefen Zinsen ist auch 2021 kein Thema. Dafür ist die Konjunktur zu schwach und die Inflationsdynamik zu gering. Der Anlagenotstand hält also weiter an, wovon auch der Immobilienmarkt profitiert, der bisher äusserst gut durch die Krise kam. Das Rendite-/Risikoprofil von Renditeliegenschaften ist folglich weiterhin attraktiv.

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 und 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 Finanzfachkenntnisse erfordern. Die Mitglieder des FRK haben dabei direkten Zugang zu allen erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Zum 31. Dezember 2020 setzte sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2020 fanden vier Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2019 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2020) sowie je eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix und der Bewertung des Immobilienportfolios. Zusätzlich begleitete der Vorsitzende des FRKs den Ausschreibungs- und Selektionsprozess für den europäischen Partner zur Lancierung der neuen Anlagegruppe «SPA Living+ Europe».

NACHHALTIGKEIT

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die Swiss Prime Anlagestiftung anerkennt, dass sie als Teil der Immobilienbranche Einfluss auf natürliche Ressourcen sowie das Klima hat und die Entwicklung von Gemeinschaften und der Gesellschaft mitprägt. Um dieser Verantwortung nachzukommen, entwickelte die SPA im Berichtsjahr einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz, der wegweisend für die künftige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit ist. Nachhaltigkeit bietet der SPA Chancen, aktuelle und zukünftige ESG-Risiken besser zu managen und neue Opportunitäten für die Sicherstellung der langfristigen Wertschöpfung zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die SPA dazu, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen: in der Due Diligence bei Akquisitionen, bei Projektentwicklungen, im Portfolio und Asset Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

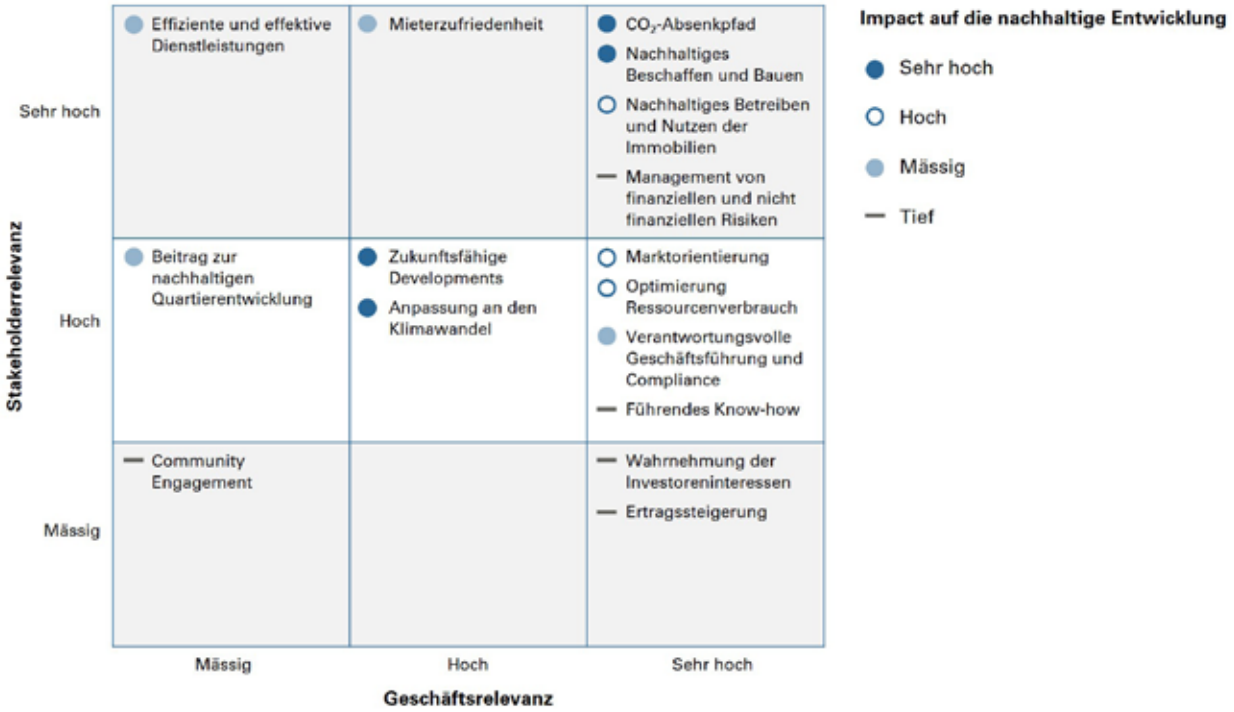
Dabei verfolgt die SPA neben dem übergeordneten wirtschaftlichen Ziel, langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investoren zu erzielen, drei weitere Stossrichtungen, die anhand der drei Nachhaltigkeitsdimensionen ESG (Environment, Social, Governance) strukturiert sind:

WESENTLICHKEITSANALYSE

Die Swiss Prime Anlagestiftung führte 2020 erstmals eine systematische Wesentlichkeitsanalyse durch, um die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und Governance-Themen, die von besonderer Bedeutung sind, zu identifizieren. Dabei berücksichtigte sie einerseits die wirtschaftlichen Interessen ihrer Anleger, andererseits die Interessen weiterer Stakeholdergruppen. Dazu gehören insbesondere die Mieter, die Mitarbeitenden der mandatierten Managementgesellschaften, Geschäftspartner sowie Behörden. Darüber hinaus wurde evaluiert, bei welchen Themen sie einen grossen Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft und Umwelt hat. Die Resultate der intern durchgeführten Analyse wurden in einem Workshop mit dem Stiftungsrat diskutiert und durch diesen freigegeben.

In der nachfolgenden Darstellung sind die wesentlichen Themen in den drei Dimensionen «Relevanz für die Stakeholder», «Relevanz für die langfristige Wertschöpfung» («Geschäftsrelevanz») und «Impact auf die nachhaltige Entwicklung» abgebildet.

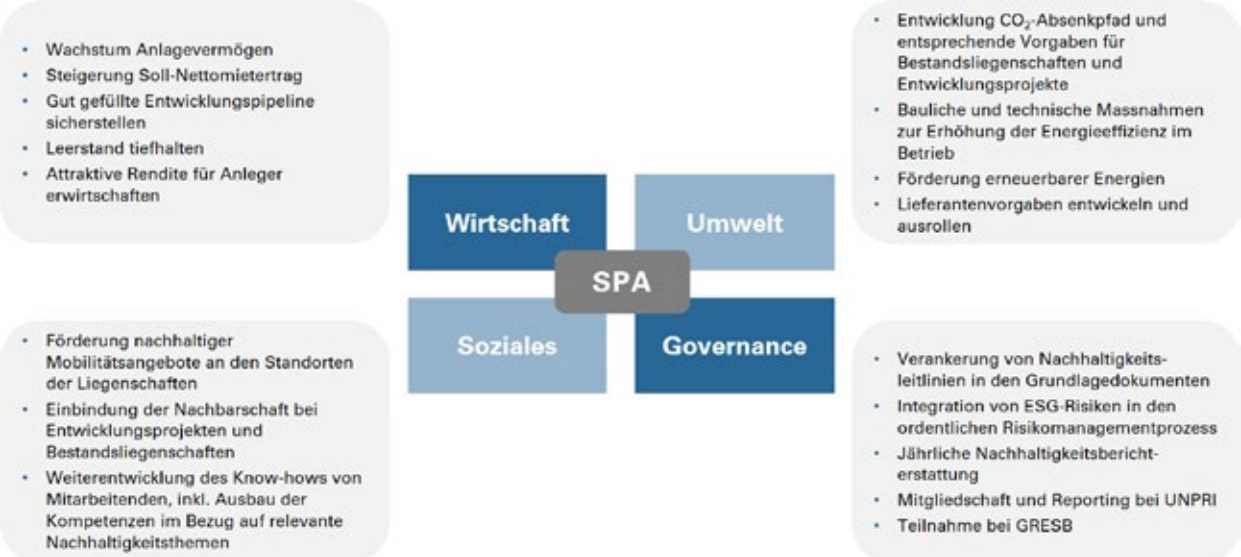
Wesentlichkeitsmatrix



Auf Basis der als wesentlich eingestuften Themen hat die Swiss Prime Anlagestiftung im Berichtsjahr erste übergreifende Ziele und Massnahmen in einer Roadmap festgehalten. Die wesentlichen Themen sowie die Roadmap werden jährlich durch die Geschäftsführung überprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

NACHHALTIGKEITSAMBITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele der Swiss Prime Anlagestiftung sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Implizit berücksichtigte die SPA diese Dimensionen bereits seit ihrer Gründung. Im Berichtsjahr wurden die Schwerpunkte und Ziele jedoch weiter präzisiert und formalisiert.



Wirtschaft
Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine ambitionierte Wachstumsstrategie, um den langfristigen Geschäftserfolg zu sichern. Sie strebt bei «SPA Immobilien Schweiz» ein Anlagevolumen von über CHF 4 Mrd. bis 2025 an, wobei klare Diversifikationskriterien hinsichtlich Nutzung und Geografie befolgt werden. Neben der Akquisition von Liegenschaften an Core-Lagen und einer vielversprechenden Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von CHF 0.8 bis 1 Mrd. sollen ein Mietertragswachstum sowie Aufwertungsgewinne realisiert werden. Durch den Fokus auf gefragte Zentrumslagen und ein aktives Leerstandsmanagement wird ein Leerstand unter 4% angestrebt. Ziel ist es, damit eine unverändert attraktive Rendite von 3 bis 4% p.a. für die Anleger zu erwirtschaften.

Umwelt
Die Swiss Prime Anlagestiftung plant, einen CO_2-Absenkpfad zu definieren, um die im Pariser Klimaabkommen festgelegten Ziele sowie die vom Bundesrat angestrebte Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Der Absenkpfad konzentriert sich kurz- bis mittelfristig auf den Energieverbrauch im Betrieb des Immobilienportfolios und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Die mit der grauen Energie in Verbindung stehenden Emissionen werden bis auf Weiteres projektspezifisch optimiert.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist bestrebt, das Ziel der Klimaneutralität aus eigener Kraft durch nachhaltige Investitionen zu erreichen. Dazu zählen Investitionen in die Gebäudehüllen, den Heizträgerersatz sowie die Förderung erneuerbarer Stromproduktion. Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Analysen im Portfolio getätigt und eine Prioritätenliste definiert. Mit der Umsetzung wird im kommenden Jahr gestartet. Hinzu kommen bauliche und technische Massnahmen zur Optimierung des Ressourcenverbrauchs im Betrieb. Die SPA behält sich die Option vor, nicht vermeidbare CO_2-Emissionen zu kompensieren.

Im Berichtsjahr begann die SPA, für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» die für die Entwicklung des Absenkpfades nötige Datengrundlage zu erarbeiten. Erst wenn eine solide Bestandsaufnahme der aktuellen Energieverbräuche und Emissionen abgeschlossen ist, kann der Absenkpfad berechnet und gezielte objektspezifische Massnahmen davon abgeleitet werden. Damit die Weiterentwicklung des Portfolios schon jetzt in eine Absenkpfad-kompatible Richtung geht, erweiterte die SPA im Berichtsjahr ihren Kriterienkatalog für die Due Diligence bei der Akquisition von Bestandsliegenschaften mit Nachhaltigkeitskriterien. Für 2021 ist das Roll-out weiterer Kriterien für Neuentwicklungen und Totalsanierungen geplant.

Darüber hinaus nimmt die SPA ihre Verantwortung auch in Bezug auf die Lieferkette wahr und begann im Berichtsjahr mit der Erstellung von Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung. Der Fokus liegt dabei auf der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks der eingekauften Güter und Dienstleistungen. Die Anwendung der Vorgaben ist für 2021 geplant.

Soziales
Die Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung sind auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet und berücksichtigen die Interessen der betroffenen Personenkreise an den Standorten der Immobilien. Dazu gehört der systematische Einbezug der Mieter und Bewohner bei der Entwicklung und beim Unterhalt der Liegenschaften. Die Anlagestiftung fördert beispielsweise die Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts- und Freizeitangebote, um zu einer attraktiven und zukunftsgerichteten Quartierentwicklung und dem Community Building beizutragen.

Mit Blick auf die Mitarbeitenden der mandatierten Managementgesellschaften legt die Anlagestiftung Wert auf die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, damit diese ein führendes Know-how in ihrem Kompetenzbereich entwickeln. Dazu gehört, dass sie ihre Kompetenzen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen ausbauen und somit zur Realisierung der Nachhaltigkeitsziele sowie zum langfristigen Erfolg der Anlagestiftung beitragen.

Governance
Die Swiss Prime Anlagestiftung integriert ESG-Aspekte in ihre Organisation und ihre Geschäftsprozesse, um eine umfassende Wertschöpfung sicherzustellen. ESG-Risiken werden ab 2021 in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert, wobei der Fokus kurz- bis mittelfristig auf Klimarisiken liegt. Zudem werden übergeordnete Nachhaltigkeitsvorgaben im Organisations- und Geschäftsreglement sowie den relevanten Arbeitsinstrumenten verankert, um sicherzustellen, dass Nachhaltigkeitsaspekte bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die SPA transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus wird die Anlagestiftung für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ab 2021 an den für die Immobilien- und Finanzindustrie relevanten Benchmarks wie dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und weiteren Brancheninitiativen teilnehmen. Im Berichtsjahr wurde die Swiss Prime Anlagestiftung Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und berichtet 2021 zum ersten Mal gemäss dem PRI-Framework. Das erste öffentliche PRI-Reporting findet im Frühjahr 2022 statt.

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

AREAL RIVERSIDE IN ZUCHWIL – ZUKUNFT DER NACHHALTIGEN PROJEKTENTWICKLUNG

Das Entwicklungsprojekt Riverside in Zuchwil veranschaulicht den Ansatz der Swiss Prime Anlagestiftung, nachhaltigen Lebensraum zu gestalten, der auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet ist. Das umgenutzte Industrieareal verbindet Wohnen und Arbeiten ebenso wie Natur und Urbanität in Stadtnähe. Zugleich ermöglicht es der SPA, wertvolle Erkenntnisse zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu gewinnen, die für weitere Projekte genutzt werden können.

Community Building
Aufgrund seiner Lage und Grösse ist das Quartier ein integraler Teil der Gemeinde Zuchwil. Die Swiss Prime Anlagestiftung möchte auf dem Areal ein lebendiges Quartier erschaffen, das durch eine vielfältige Community mitgestaltet wird und berücksichtigt deshalb die Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchsgruppen seit Beginn des Projekts. Denn durch den direkten Zugang zur Aare und den Raum für grosszügige gemeinschaftliche Plätze gestaltet sich auf dem Riverside-Areal eine hochwertige Wohn- und Arbeitsumgebung. Komplementiert wird das Projekt durch ein vielseitiges Freizeit- und Gastroangebot, das auch für die umliegenden Anwohner und die ganze Gemeinde einen Mehrwert bieten soll. So wurde 2020 beispielsweise zwischen Industrieareal und Aareufer das Pop-up-Strandrestaurant RiverYard eingeweiht, das auf eine nachhaltige und regionale Küche setzt. Um die Kommunikation und Interaktion der verschiedenen Nutzer des Riverside zu fördern und Synergien zu kreieren, wird gemeinsam mit StreamNow eine Areal-App entwickelt. Diese wird zuerst in den 140 sich im Bau befindenden Wohnungen als SmartHome-System zum Einsatz kommen und anschliessend über das gesamte Areal ausgebaut.

Die Entstehung einer lebendigen Community im Riverside-Areal ist ein steter Prozess, bei dem die Bedürfnisse der Geschäfts- und Wohnungsmieter sowie der Gemeinde stets im Vordergrund stehen. Seit Beginn der Planungsarbeiten stand die Projektleitung im engen Austausch mit den zuständigen Behörden sowie den bestehenden Mietern auf dem Areal. Die laufende Weiterentwicklung des Riverside wird von quartalsweisen Mieterversammlungen vor Ort begleitet. Dies trägt dazu bei, dass die Anlagestiftung auf die Wünsche der verschiedenen Stakeholder eingehen kann. Geplant sind in Zukunft auch Mieterumfragen, um die Weiterentwicklung der Angebote eng an den Bedürfnissen der Nutzer auszurichten.

Um die Community im Riverside-Areal zu betreuen, hat die SPA den Immobiliendienstleister Wincasa mit dem Mixed-Use Site Management beauftragt. Wincasa bringt als kompetenter und breit aufgestellter Dienstleister die erforderliche Expertise mit, um aus dem Areal mit gemischter Nutzung eine starke Community zu bilden. Durch die Förderung des Zusammenspiels von Arbeit, Wohnen, Freizeit und Kultur, ergänzt durch Retail und Gastronomie, wird das Areal strategisch bewirtschaftet und vermarktet.

Nachhaltige Infrastruktur

Riverside ist für die Swiss Prime Anlagestiftung auch in puncto nachhaltiges Bauen und Betreiben von Immobilien ein Vorreiterprojekt. Das Areal bietet beste Voraussetzungen für die Umsetzung eines intelligenten und nachhaltigen Energiekonzepts. Grundwasser wird zum Heizen und Kühlen eingesetzt, zusätzlich besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz. Eine riesige Photovoltaikanlage auf dem Dach der Industriehalle sorgt zudem für eine nachhaltige Stromversorgung. Die seit 2015 betriebene Anlage ist mit einer Gesamtfläche von über 37 000 m², was ca. fünf Fussballfeldern entspricht, eine der leistungsstärksten der Schweiz und erhielt dafür den Schweizer Solarpreis.

Zurzeit werden 140 hochwertige Mietwohnungen in fünf Neubauten entlang der Aare erstellt. Geheizt wird dort zukünftig mithilfe von Wärmepumpen, die an den neu erstellten Grundwasserbrunnen angeschlossen werden. Das Raumklima wird anhand von Nachströmöffnungen in der Fassade geregelt. Die Dächer sowie die Fassade des mit neun Stockwerken höchsten Neubaus werden mit Solarzellen ausgerüstet. Die dort gewonnene Energie wird gespeichert und für den Eigenbedarf der Bewohner sowie die in der Tiefgarage parkierten Elektrofahrzeuge genutzt.

Auf dem gesamten Areal wird die Haustechnik durch Innovationen und nachhaltige Massnahmen sorgfältig und sukzessiv weiterentwickelt. Dabei wird selbstverständlich konsequent auf fossile Brennstoffe verzichtet. Die bestehende Infrastruktur wird wo immer möglich erhalten oder in die neuen Bauten und Konzepte integriert, sodass mit Ressourcen möglichst schonend umgegangen wird. Bestehende Industriebauten wurden für das Gewerbe umgebaut und erweitert. So wurde kürzlich für zwei expandierende Mieter auf dem Areal die Aufstockung einer am Arealeingang bestehenden Lagerhalle lanciert. Dabei handelt es sich um einen zweigeschossigen Bürokubus aus Holz und Glas. Der modulare, vorgefertigte Holzbau soll sich möglichst autark mit Sonnenenergie versorgen, diese speichern oder bei Bedarf an Fahrzeuge auf dem Areal weitergeben. Das verwendete Holz stammt aus der Region. Zusätzlich ist ein Projekt in Planung, welches auf dem Dach einer bisher als Garage genutzten Halle Loftwohnungen vorsieht. Diese ebenfalls als modularer Holzbau geplante Aufstockung hat den Anspruch, auch in puncto Haustechnik neue Massstäbe auf dem Areal zu setzen. Eine Kombination aus Solardach/-fassade und einem innovativen Energiespeicher sind die Basis des geplanten Konzepts. Die alten Garagen werden aufgewertet und sollen den lokalen Gewerbemietern zur Verfügung stehen.

In Arbeit befindet sich zudem ein fortschrittliches Mobilitätskonzept, welches Car-Sharing, Elektromobilität sowie den öffentlichen Verkehr fördert. Der auf dem Areal gewonnene Strom kann über das arealinterne Mittelspannungsnetz vom Produzenten zum Verbraucher bzw. Speicher oder auch Fahrzeug geschickt werden. Auch hier streben wir an, aus der Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzer grosse Vorteile für die gesamte Community zu schaffen.

MEILENSTEINE 2020

3.68%
ANLAGERENDITE
2019: 3.51%

0.49%
BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER GAV)
2019: 0.52%

161.0
EMISSIONSVOLUMEN (CHF MIO.)
2019: 254.3

26.74%
FREMDFINANZIERUNGS-QUOTE
2019: 26.07%

3.53
RESTLAUFZEIT (JAHRE)
2019: 2.99

0.33%
VERZINSUNG
2019: 0.36%

9
ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN (ANZAHL)
2019: 25

2
ABSCHLUSS PROJEKTE (ANZAHL)
2019: 2

2 572.1
VERKEHRSWERT OBJEKTE (CHF MIO.)
2019: 2 265.6

71.4
MIETZINSEINNAHMEN (CHF MIO.)
2019: 62.7

45.3
REALISIERTER ERFOLG (CHF MIO.)
2019: 38.9

18.6
NICHT REALISIERTER GEWINN (CHF MIO.)
2019: 15.4

53.96%
WOHNQUOTE
2019: 51.53%

5.90%
MIETAUSFALLQUOTE
2019: 5.09%

6.48
RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE (JAHRE)
2019: 6.83

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Profitables Wachstum in der Schweiz und erfolgreicher erster Schritt in das europäische Ausland
Nach umfassenden Marktanalysen und Vorbereitungsarbeiten lancierten wir im Oktober 2020 mit «SPA Living+ Europe» den erfolgreichen ersten Schritt in den europäischen Immobilienmarkt. Die beiden neuen Anlagegruppen («SPA Living+ Europe unhedged» sowie «SPA Living+ Europe hedged») bieten den Investoren Zugang zum attraktiven Wachstumsmarkt im Bereich von Senior Living und weiteren Wohnformen mit einem wertstabilen NAV-basierten Anlageprodukt. Die Erstemission wurde Ende Dezember 2020 mit einem Volumen von ca. CHF 38.0 Mio. abgeschlossen. Für ein attraktives Portfolio in Deutschland mit acht Objekten im Bereich von Alterswohnungen und Pflegebetten konnte Exklusivität vereinbart werden. Der Due-Diligence-Prozess wird, sofern es die Covid-19-Restriktionen erlauben, Anfang 2021 abgeschlossen. Derzeit ist es noch offen, zu welchem Zeitpunkt ein erster Teil des Portfolios in den Bestand übergehen kann. Die erste Berichterstattung über die neuen Anlagegruppen erfolgt entsprechend im nächsten Jahr. Die beiden europäischen Anlagegruppen sind weiterhin offen für Zeichnungen von bestehenden und neuen Investoren der Swiss Prime Anlagestiftung.

In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnten wir die Wachstumsstrategie trotz der Covid-19-Herausforderungen im abgeschlossenen Finanzjahr weiterverfolgen. Dabei berücksichtigen wir nebst 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.

Im Berichtsjahr wurden 9 (2019: 25) neue Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekte erworben sowie 2 (2) Umbau- und Entwicklungsprojekte erfolgreich abgeschlossen. Neu wird das Objekt «Riverside» in Zuchwil in eine kommerzielle Bestandsliegenschaft sowie in ein Entwicklungsprojekt (Wohnen) aufgeteilt.

Die Anlagestiftung verfügt damit über ein diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Das Portfolio setzt sich aus 54 (2019: 47) Wohnliegenschaften, 15 (15) kommerziell genutzten Immobilien, 12 (10) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 7 (6) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 41.70% (2019: 43.96%) auf Wohnbauten, 37.05% (41.23%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 10.89% (7.70%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 10.36% (7.11%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Gesamthaft 53.96% (51.53%) der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten, 42.65% (45.50%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 3.39% (2.97%) aus Parking-Einnahmen.

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 2 572.1 Mio. (CHF 2 265.6 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.76% (2.82%).

Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 26.74% (26.07%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit den zwei erfolgreichen Emissionen im Jahr 2020 und der Sacheinlage (gesamthaft CHF 161.0 Mio.) wurde die Investorenbasis weiter ausgebaut. Per 31. Dezember 2020 sind 291 (283) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen mit über 300 verschiedenen Produkten in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert.

Das Nettovermögen beträgt CHF 1 802.6 Mio. (CHF 1 603.1 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 187.44 (CHF 1 145.33) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund CHF 71.4 Mio. (CHF 62.7 Mio.). Die Zunahme erklärt sich primär durch die erfolgten Zukäufe sowie durch den zusätzlichen Mietertrag aus dem «Leuenhof» in Zürich (Übergabe der Büroräum-

lichkeiten an Pictet Group per 1. Juli 2020). Dank des aktiven Vermietungsmanagements reduzierte sich der Leerstand auf 4.02% (4.95%). Aufgrund der Covid-19-Vereinbarungen mit betroffenen Mietern erhöhte sich die Mietausfallquote auf 5.90% (5.09%). Ohne diesen negativen Einmaleffekt wäre die Mietausfallquote bei 4.05%.

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.33% (0.36%) bei einer erhöhten Restlaufzeit von 3.53 Jahren (2.99 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich infolge der reduzierten Umbauarbeiten im «Leuenhof» auf 71.80% (70.81%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank in der Berichtsperiode auf 0.49% (0.52%). Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2020 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 21.5 Mio. (CHF 22.5 Mio.). Die Erhöhung der latenten Steuern belastet die Erfolgsrechnung mit CHF 2.9 Mio. (CHF 7.1 Mio.). Wie im Vorjahr ist darin auch ein positiver Einmaleffekt von CHF 3.3 Mio. (CHF 2.6 Mio.), resultierend aus der Steuerreform im Kanton Wallis (Vorjahr Kanton Waadt), enthalten. Entsprechend erhöhte sich der nicht realisierte Kapitalgewinn auf CHF 18.6 Mio. (CHF 15.4 Mio.).

Erfreulicherweise stieg die Anlagerendite im Jahr 2020 von 3.51% auf 3.68%. Somit ist die realisierte Performance auch während der Wachstumsphase und trotz der negativen Covid-19-Implikationen steigend und im Zielbereich von 3.0 bis 4.0%. Bei einer Elimination der beiden Einmaleffekte (Steuerreform, Covid-19) läge die Rendite bei 3.56% (3.34%). Dies unterstreicht die fokussierte Wachstumsstrategie unter Wahrung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit bei der Erweiterung unseres Immobilienportfolios.

Covid-19
Aufgrund der zweiten Covid-19-Welle und den verschiedenen Mutationen des Virus ist davon auszugehen, dass auch das neue Jahr 2021 herausfordernd sein wird für die Immobilienbranche und die verschiedenen Stakeholder. Nebst den kurzfristigen Effekten, welche primär im abgeschlossenen Geschäftsjahr direkte Implikationen (bilaterale Mietzinsvereinbarungen) auf den Geschäftserfolg hatten, treten nun die mittelfristigen Auswirkungen mehr in den Fokus. Sollten die Ende 2020 eingeführten Bundes- und Kantonsrestriktionen über den Februar 2021 aufrechterhalten bleiben, ohne entsprechende Erweiterung der staatlichen Unterstützungsprogramme, sind im neuen Jahr vermehrt Konkurse zu erwarten. Entsprechend werden wir die Entwicklungen im Bestandsportfolio wie auch im Transaktionsmarkt sehr genau analysieren und in unserer Wachstumsstrategie aktiv berücksichtigen. Dies gilt auch analog für unsere neuen Anlagegruppen «SPA Living+ Europe».

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2020

Transaktionen
Die Transaktionsaktivitäten im ersten Halbjahr 2020 waren aufgrund von Covid-19 eingeschränkt. Im zweiten Halbjahr konnten jedoch neun attraktive Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 189.3 Mio. erworben werden (im Anhang zur Jahresrechnung unter «Käufe» ausgewiesen). Vier dieser Liegenschaften sind im Rahmen einer Sacheinlage im Tausch gegen Anteile der «SPA Immobilien Schweiz» erworben worden (im Anhang zur Jahresrechnung unter «Sacheinlagen von Pensionskassen» ausgewiesen).

Das direkt am Bahnhof in Ostermundigen (BE) gelegene Dienstleistungsgebäude wird derzeit erstellt und voraussichtlich im Herbst 2021 eröffnet. 93% der Mieterträge sind durch die Ankermieter Migros und TCS langfristig gesichert. Die Mehrfamilienhäuser mit Verkaufs- und Gewerbenutzung im Sockelgeschoss im Entwicklungsgebiet Gruvatiez der Gemeinde Orbe (VD) wurden nach der ESG-Methode «One Planet Living» erstellt und erfüllen die zehn Kriterien des Labels aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Diversität und Wohlbefinden.

Zudem konnten im Geschäftsjahr 2020 Kaufverträge für zwei Liegenschaften mit Eigentumsübertragung im Januar 2021 unterzeichnet werden (im Anhang zur Jahresrechnung unter «Zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen» ausgewiesen). Dabei handelt es sich um das einzigartige Alterszentrum Viktoria in der Stadt Bern mit einem langjährigen Pachtvertrag mit der Tertianum Gruppe als Betreiberin sowie um Mehrfamilienhäuser in Schüpfheim (LU).

Portfolio Management
Im Berichtsjahr 2020 wurde die Integration aus Zukäufen von gesamthaft sieben Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekten (das Projekt in Orbe (VD) wurde fertiggestellt und ging Ende Dezember 2020 in den Bestand über) erfolgreich abgeschlossen. Zudem wurden ein Umbau- sowie ein Entwicklungsprojekt innerhalb des Portfolios in den Bestand überführt.

Die Überbauung «Neugstadig» in Liestal wurde unter der Führung der Swiss Prime Site Solutions termingerecht per August 2020 fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen waren per Bezugsdatum 1. September 2020 vermietet, die Vermietungsquote über das gesamte Projekt liegt bei 93%. Im Erdgeschoss befinden sich drei Verkaufsflächen, die grösstenteils mittels langfristigen Mietverträgen an Denner und Otto's vermietet sind.

Beim Umbauprojekt handelt es sich um die Fertigstellung der Büroflächen für die Pictet Group in den Obergeschossen des «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich. Die Übergabe fand pünktlich Mitte November 2020 statt, die Mietzinszahlungen erfolgten bereits ab 1. Juli 2020. In der ehemaligen Schalterhalle im Erdgeschoss wurden die in der Vergangenheit erstellten Raumunterteilungen zurückgebaut. Damit gewann die Halle ihre einstige architektonische Pracht zurück. Die knapp 1 000 m^2 grosse Fläche soll künftig als Verkaufs- und Ausstellungsort für Luxusbrands dienen. Derzeit wird die einmalige Location für ein zeitlich limitiertes Gastronomiekonzept verwendet. Der bekannte und mehrmals ausgezeichnete Starkoch Nenad Mlinarevic betreibt dort vom 20. November 2020 bis Anfang 2021 ein Pop-up-Restaurant. Langfristige Vermarktungserfolge konnten auch für die Schalterhalle sowie die bestehenden Retailflächen verbucht werden. Angesichts der etwas älteren Verträge im Bestand lassen sich an dieser Toplage Mietertragssteigerungen realisieren. Dies dürfte die Rendite ab dem Jahr 2022 entsprechend positiv unterstützen.

Auch im weiteren Bestand wurden die Projekte vorangetrieben. So konnten beispielsweise in Genf, Chemin du Champ-Baron sieben neue Wohnungen fertiggestellt werden. Die Liegenschaft ist nun vollvermietet. Durch diesen Umbau konnten sowohl die lokalen Mieterbedürfnisse gedeckt als auch einen Mehrwert für das Portfolio geschaffen werden.

Weitere Sanierungen wurden in verschiedenen Bestandsimmobilien durchgeführt und dadurch die Attraktivität gesteigert. Auch für 2021 werden Optimierungen im Bestand geprüft – so zum Beispiel in Genf (Quai du Seujet), Affoltern am Albis (Alte Dorfstrasse/Oberdorfstrasse) und in Liestal (Gestadeckplatz). Bei diesen Liegenschaften an attraktiver Wohnlage ist eine Umnutzung von Büro zu Wohnen geplant, beziehungsweise wird vertieft geprüft.

Mietzinsausfallquote von 5.90%
Die Leerstandsquote per Ende 2020 beträgt 4.02% (4.95%). Damit konnte diese im Jahr 2020 deutlich reduziert und entsprechend die Rendite weiter gesteigert werden – dies trotz eines sehr herausfordernden Umfelds. Massgeblichen Einfluss hatte die stringente Fokussierung auf die Reduktion des Leerstands im Sinne eines aktiven Leerstandsmanagements durch Bewirtschaftung an der Front, Asset Management und Letting.

Aufgrund der Covid-19-Situation hat die «SPA Immobilien Schweiz» in einem partnerschaftlichen Prozess mit den betroffenen Mietern bilaterale Vereinbarungen unterzeichnet. Die einmaligen Mietzinsreduktionen für das Jahr 2020 führen deshalb trotz der tieferen Leerstandsquote zu einer Erhöhung der Mietzinsausfallquote von 5.09% auf 5.90%.

Veränderung der regionalen und nutzerspezifischen Allokation im Jahr 2020
Basierend auf den Sollmieterträgen erfuhr das Portfolio die grösste relative Änderung in der Region Zürich. Hier haben die Erträge um ca. 6 Prozentpunkte zugenommen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Einnahmen der unterjährigen Akquisitionen im Jahr 2019 nun voll zum Tragen kommen sowie die erhöhten Mieterträge aus dem «Leuenhof». Relativ an Gewicht verloren haben im Jahr 2020 unter anderem die Regionen Südschweiz (–2 Prozentpunkte) und Genf (–1.5 Prozentpunkte).

Betrachtet man die Sollmieterträge auf Basis der verschiedenen Nutzungsarten, zeigt sich die grösste Veränderung im Wohnbereich mit einer relativen Zunahme von ca. 2.5 Prozentpunkten. Eine Reduktion erfuhren die Nutzungen Verkauf (–1.3 Prozentpunkte), Büro (–0.7 Prozentpunkte) und die übrigen kommerziellen Flächen (–0.6 Prozentpunkte).

Vermietung und Vermarktung
In diesem Jahr konnten diverse Vermietungserfolge, sowohl im Bestand als auch in den Neubauprojekten, verbucht werden. Besonders erfreulich ist der langfristige Vertragsabschluss mit zwei international bekannten Labels im Luxussegment für Teilflächen im attraktiven Erdgeschoss des «Leuenhof». Vertragsverhandlungen für die weiteren Flächen in der Schalterhalle und an der Bahnhofstrasse sind im Gange.

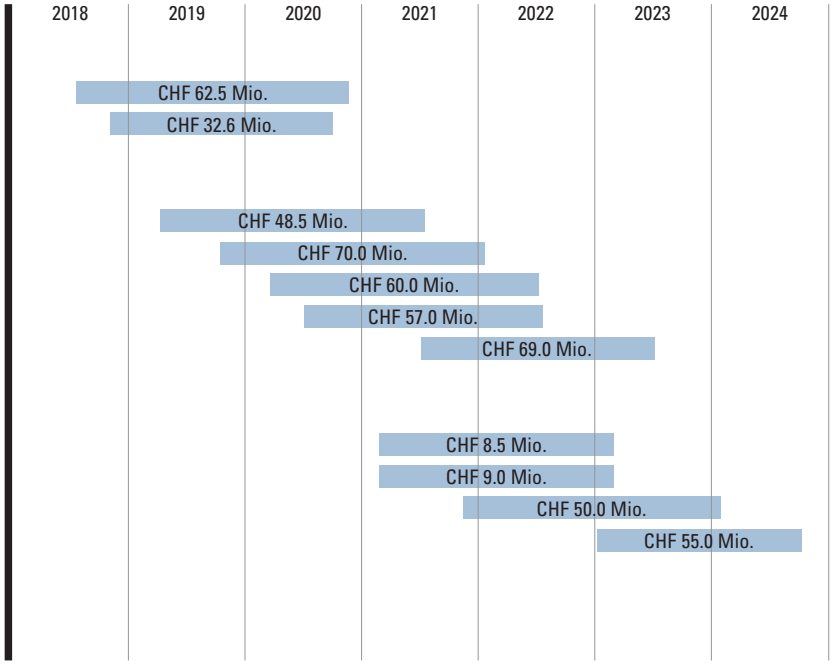
In Buttikon (SZ) sind nun alle Gewerbeflächen vermietet und auch bei den Wohnungen konnte die Leerstandsquote gesenkt werden. Im «Neugstadig» in Liestal (BL) waren alle 40 Wohnungen bereits vor dem Bezugstermin vermietet. Für die verbleibenden Gewerbeflächen (ca. 660 m^2) besteht eine Absichtserklärung. In Wil (SG) an der Bronschhoferstrasse haben wir während der ersten Corona-Welle einen Ersatzmieter für das Hotel Freihof gefunden. Ein Smarthotelbetreiber hat ab Oktober 2020 den Betrieb übernommen.

Im Herbst 2020 wurde die Vermarktung des Neubauprojekts «Tribsche» in Luzern gestartet. Hier konnten bereits 25% der 159 Wohnungen ab Plan vermietet werden. Das Neubauprojekt «Leman24» in Martigny (VS) ist mit Tertianum als Ankermieter zu ca. 70% vorvermietet. Die Vermarktung der verbleibenden 28 Wohnungen wurde im 4. Quartal 2020 gestartet. Weiter konnte die Vermarktung für die 1. Etappe mit 140 Wohnungen auf dem Riverside-Areal in Zuchwil (SO) für Januar 2021 aufgegleist werden. Zwei wichtige kommerzielle Mieter konnten auf dem Riverside-Quartier behalten werden, um deren Wachstumsstrategie vor Ort unterstützen zu können. Diese ziehen nach Fertigstellung in den Neubau, der auf einem bestehenden, aktiv genutzten Lagergebäude entsteht. Dieser an ein Nest erinnernde Aufbau wird als moderne und leichte Holz- und Glaskonstruktion gebaut.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick
Die Charakteristik unserer Umbau- und Entwicklungsprojekte ist sehr vielseitig. Von den aktuell 13 Projekten sind sieben in der Realisierungsphase. In Zuchwil wurde nach dem Erhalt der Baubewilligung Anfang des Jahres mit dem Bau der ersten Etappe gestartet. Ein Projekt in Ostermundigen wurde im Bau übernommen.

Mittelfristig werden weitere Projekte konkretisiert und die entsprechenden Entwicklungen vorangetrieben. Dabei handelt es sich unter anderem um die Bestandsobjekte in Martigny, Rapperswil und zwei in Zürich sowie eine Landreserve oberhalb des Genfersees in St-Légier-La Chiésaz. Zusätzlich wird abhängig von der Marktnachfrage auf dem Riverside-Areal in Zuchwil eine weitere Wohnbauetappe lanciert und der Bestand weiterentwickelt. Entsprechend verfügt die Anlagestiftung für die nächsten Jahre über eine sehr lukrative Projektpipeline.

PROJEKTPIPELINE



Weitere Projekte (u. a. Zürich Schaffhauserstrasse & Nansenstrasse, Rapperswil, Wädenswil) sind in früher Planungsphase und werden mittelfristig umgesetzt.

[1] Umbau, mit laufenden Erträgen

[2] inkl. Land, in Ausführung

[3] ohne Land, in Ausführung

[4] inkl. Land, bewilligter Quartierplan, Eingabe Baugesuch Frühling 2020

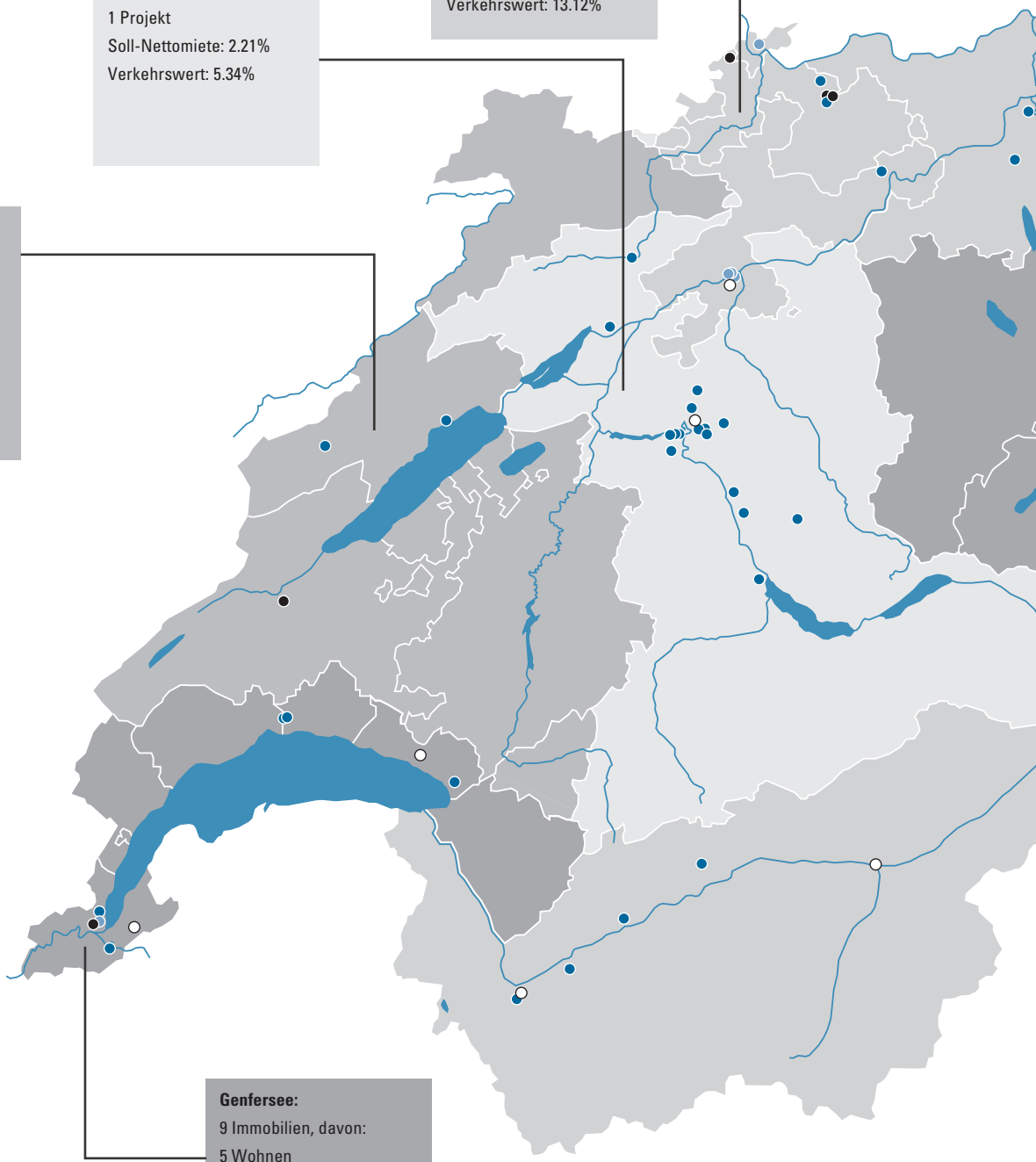
Externe Projekte, die durch Dritte geplant und realisiert werden, sind hier nicht aufgeführt (z. B. Orbe oder Ostermundigen).

PORTFOLIO (31.12.2020)

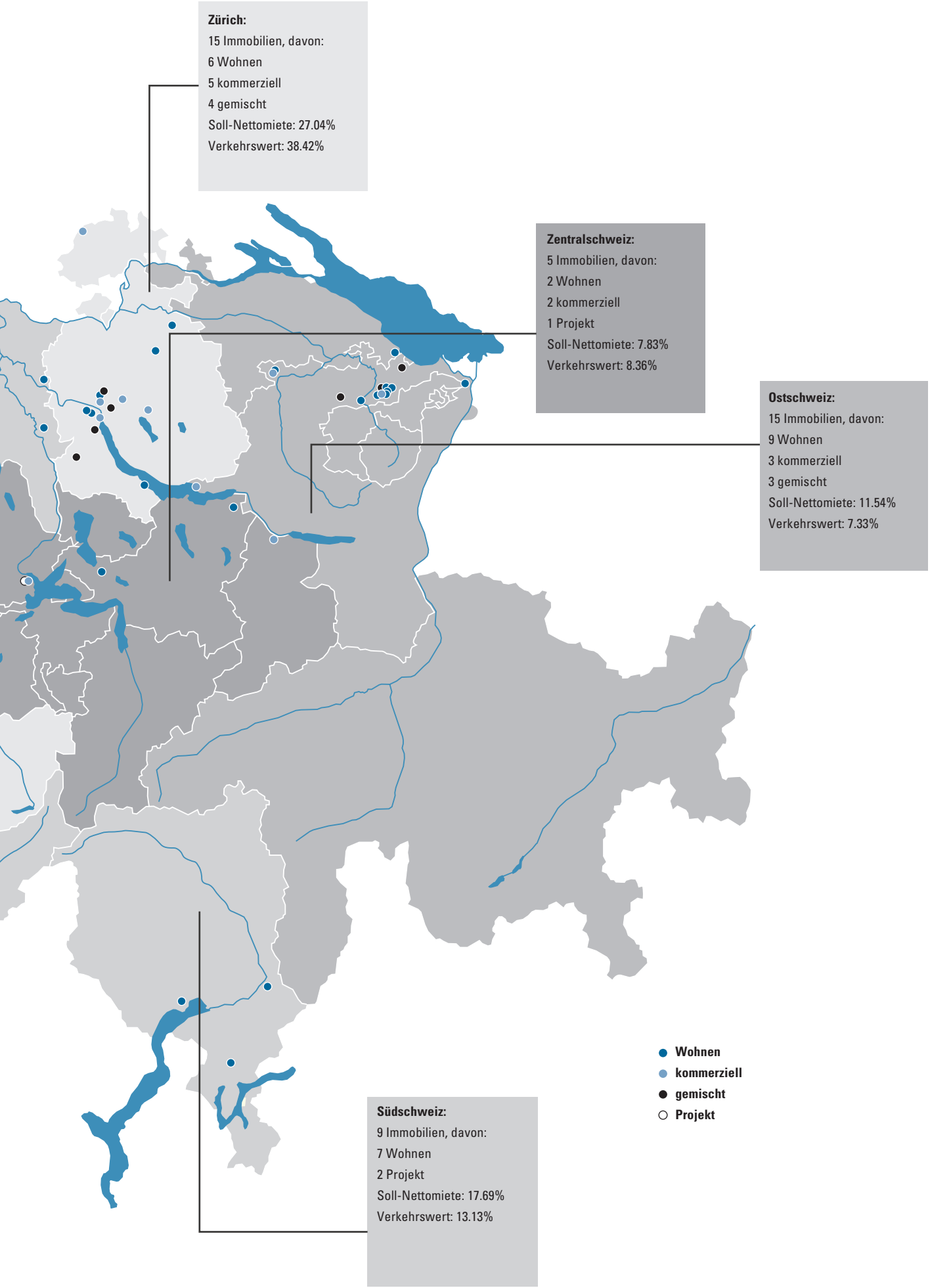
Nordwestschweiz:
15 Immobilien, davon:
7 Wohnen
4 kommerziell
3 gemischt
1 Projekt
Soll-Nettomiete: 19.08%
Verkehrswert: 13.12%

Bern:
17 Immobilien, davon:
16 Wohnen
1 Projekt
Soll-Nettomiete: 2.21%
Verkehrswert: 5.34%

Westschweiz:
3 Immobilien, davon:
2 Wohnen
1 gemischt
Soll-Nettomiete: 2.05%
Verkehrswert: 3.80%



Genfersee:
9 Immobilien, davon:
5 Wohnen
1 kommerziell
1 gemischt
2 Projekt
Soll-Nettomiete: 12.56%
Verkehrswert: 10.50%

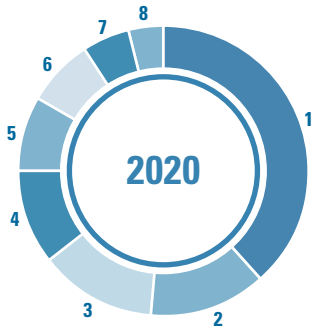

Zürich:
15 Immobilien, davon:
6 Wohnen
5 kommerziell
4 gemischt
Soll-Nettomiete: 27.04%
Verkehrswert: 38.42%
Zentralschweiz:
5 Immobilien, davon:
2 Wohnen
2 kommerziell
1 Projekt
Soll-Nettomiete: 7.83%
Verkehrswert: 8.36%
Ostschweiz:
15 Immobilien, davon:
9 Wohnen
3 kommerziell
3 gemischt
Soll-Nettomiete: 11.54%
Verkehrswert: 7.33%
Wohnen
kommerziell
gemischt
Projekt
Südschweiz:
9 Immobilien, davon:
7 Wohnen
2 Projekt
Soll-Nettomiete: 17.69%
Verkehrswert: 13.13%

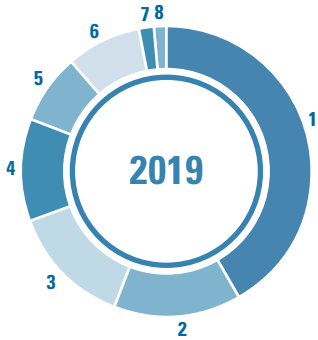
GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zürich[1]	**38.42**	41.73
2 Südschweiz[2]	**13.13**	14.21
3 Nordwestschweiz	**13.12**	13.61
4 Genfersee	**10.50**	11.51
5 Zentralschweiz	**8.36**	7.70
6 Ostschweiz	**7.33**	8.30
7 Bern	**5.34**	1.57
8 Westschweiz	**3.80**	1.37
Total	**100.00**	**100.00**

[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

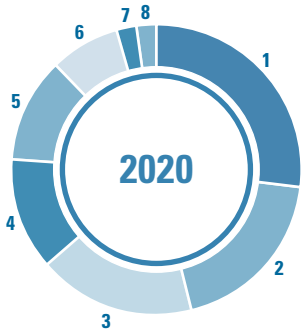




GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zürich[1]	**27.04**	20.85
2 Nordwestschweiz	**19.08**	19.10
3 Südschweiz[2]	**17.69**	19.81
4 Genfersee	**12.56**	14.06
5 Ostschweiz	**11.54**	11.93
6 Zentralschweiz	**7.83**	9.52
7 Bern	**2.21**	2.55
8 Westschweiz	**2.05**	2.18
Total	**100.00**	**100.00**

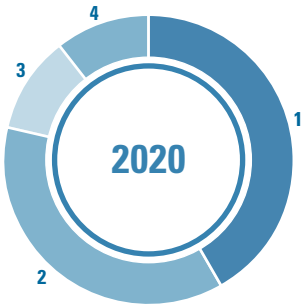
[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

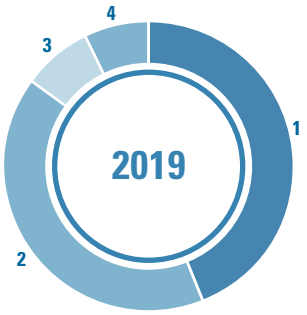


LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

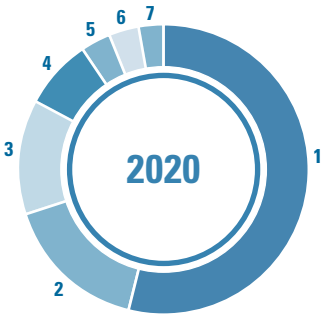
in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	**41.70**	43.96
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	**37.05**	41.23
3 Gemischte Bauten	**10.89**	7.70
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	**10.36**	7.11
Total	**100.00**	**100.00**

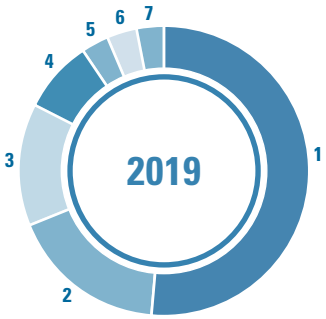




LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	**53.96**	51.53
2 Verkauf	**16.11**	17.44
3 Büro	**12.91**	13.59
4 Gewerbe	**7.66**	8.27
5 Parking	**3.39**	2.97
6 Kino und Gastronomie	**3.29**	3.33
7 Lager	**2.68**	2.87
Total	**100.00**	**100.00**





AUSZUG AUS DEN PROJEKTEN

LIESTAL, ROSENGARTENSTRASSE 1, 3, «NEUGSTADIG»
(abgeschlossen, transferiert in Bestand im September 2020)

Aufnahme nach Fertigstellung, Blick vom Nonnenbodenweg

Im Dezember 2017 hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Akquisition am Gestadeckplatz und an der Rosenstrasse in 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 2 100 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss sowie einem frisch sanierten Bestandsbau mit Wohn- und Geschäftsflächen.

Bei den Neubauwohnungen wurden vorwiegend kleinere Einheiten (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen) realisiert. Die Wohnungen bieten den Mietern einen offenen und effizienten Grundriss, gepaart mit einem überdurchschnittlich hohen Qualitätsstandard. Dasselbe trifft auch auf die attraktiven Verkaufsflächen zu. Das Mietangebot wird abgerundet durch eine moderne Tiefgarage im Untergeschoss mit total 130 Parkplätzen. Sechs Parkplätze wurden vorab ausgestattet mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Weitere 20 können bei Bedarf noch erschlossen werden.

Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss wurden mit Denner und Otto's bereits langjährige Mietverträge abgeschlossen. Die Vermarktung weiterer Flächen läuft.

Alle Termine konnten trotz der Coronakrise eingehalten werden und der Bezug erfolgte wie geplant im September 2020. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.neugstadig.ch

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 32.6 Mio. (inkl. Land)
Soll-Rendite (on cost)	4.5%
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Nutzfläche	5 030 m²
Nutzung	Verkauf und Wohnen
Realisierung	Fertigstellung September 2020

ZÜRICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»
(abgeschlossen, transferiert in Bestand im November 2020)

Aussenansicht, Blick von Bahnhofstrasse

Das traditionsreiche Bank- und Geschäftshaus liegt an bester Lage der Zürcher Bahnhofstrasse, am bekannten Paradeplatz. Die Liegenschaft wurde 1913 bis 1916 von den renommierten Zürcher Architekten Otto und Werner Pfister erbaut und von der Bank Leu als Hauptsitz genutzt. Der «Leuenhof» ist das auf den Marktwert bezogen wertvollste Objekt im Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung.

Die aufwendigen Umbauarbeiten wurden unter Federführung der renommierten Architektin Tilla Theus und dem erfahrenen Baumanagement von Itten+Brechbühl in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Dabei wurde das Gebäude vollumfänglich auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die erforderlichen statischen Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung wurden mithilfe einer im Innenhof sichtbaren, einzigartigen Stahlskulptur realisiert. Dank der durch die SPA getätigten Investitionen wird der bauhistorisch einzigartige «Leuenhof» auch für die kommenden Generationen bewahrt. Die nun flexibel unterteilbaren Büroräume in den Obergeschossen wurden im November durch die Privatbank Pictet Group bezogen. Der entsprechende Mietvertrag wurde bereits vor Baubeginn unterzeichnet.

Die prachtvolle Schalterhalle wird von November 2020 bis Anfag 2021 mit einem temporären Gourmetprojekt des mehrfach ausgezeichneten Starkochs Nenad Mlinarevic bespielt und anschliessend gemeinsam mit den bereits bestehenden Shops an der Bahnhofstrasse für die Nutzung als hochwertige Retailfläche zur Verfügung stehen. Auch hierfür wurden bereits zwei langfristige Mietverträge mit bekannten Luxusmarken abgeschlossen, ein weiterer ist in Verhandlung.

Allgemeine Informationen	
Investitionsvolumen	ca. CHF 62.5 Mio. (exkl. Schalterhalle)
Projektidee	Denkmalgerechter Umbau durch Tilla Theus und Itten+Brechbühl
Nutzfläche	ca. 10 870 m²
Nutzung	Büro und Retail
Realisierung	Fertigstellung November 2020 (exkl. Mieterausbau Schalterhalle)

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

Visualisierung, Blick von der Rue du Léman

Im Dezember 2017 erwarb die Swiss Prime Anlagestiftung ein attraktives Entwicklungsprojekt in der Stadt Martigny. Martigny ist ein wichtiges Regionalzentrum im Unterwallis. An der Rue du Léman 24, einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe, entsteht bis Sommer 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 Sommer 2021 vorgesehen. Weitere Informationen sind (ab Mitte März 2021) verfügbar unter: www.martigny-bastida.ch

Allgemeine Informationen	
Investitionsvolumen	ca. CHF 48.5 Mio. (inkl. Land)
Soll-Rendite (on cost)	4.5%
Projektidee	Wohn- und Geschäftshaus mit Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum-Gruppe
Nutzfläche	8 930 m²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum Tertianum, Wohnen, Gewerbe und Verkauf
Geplante Realisierung	Anfang 2019–Mitte 2021

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE, «TRIBSCHE»
(in Realisierungsphase seit Oktober 2019)

Visualisierung, Blick von der Tribschenstrasse

Die Swiss Prime Anlagestiftung realisiert auf einer Baulandreserve für CHF 70 Mio. eine neue Überbauung im Tribschen-Quartier in Luzern. Die Überbauung setzt sich zusammen aus einem Punkthaus und einem Winkelhaus. In den beiden siebengeschossigen Gebäuden entstehen 159 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und rund 1 700 m² Geschäftsflächen. Der hochwertige Innenausbau ermöglicht kreatives Einrichten, Wohnen und Arbeiten. Die grosszügigen Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen, Loggien oder Terrassen eröffnen ein breites Spektrum für Lebensraum. Rund zwei Drittel der Wohnungen sind mit 1½ und 2½ Zimmern geplant. Das Zielpublikum sind vorwiegend Paare und Singles verschiedener Altersgruppen.

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 Praxisbeispiel, wie raumplanerische Verdichtung, Nachhaltigkeit und attraktive Umgebungsgestaltung einen Mehrwert für die Mieter bringt. Die Laden- und Büroflächen mit verschiedenen Grundrissen sind mit grossen Fensterfronten ausgestattet. 1 000 m² Fläche wurde bereits an die Migros vermietet.

Die Baubewilligung wurde Anfang September 2019 erteilt. Die Bauarbeiten haben im Oktober 2019 begonnen. Die Neubauten werden gestaffelt zwischen Sommer 2021 und Anfang 2022 durch die Mieter bezogen. Die Vermarktung hat im September begonnen. Fast 25% der Wohnungen sind reserviert – für die Hälfte davon wurde bereits schon ein Mietvertrag abgeschlossen. Weitere Informationen sind verfügbar unter: https://www.tribsche.ch

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 70.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.7% (exkl. Land)
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 13 500 m²
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Mitte 2019–Anfang 2022

ZUCHWIL, «RIVERSIDE-AREAL»
(in Planung, 1. Etappe «Wohnen» in Realisierungsphase seit April 2020)

Visualisierung 1. Etappe «Wohnen»

In den nächsten 15 bis 20 Jahren entsteht im «Riverside» ein einzigartiges, ebenso urbanes wie grünes Mischquartier. Dieses schafft Raum und Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzungen: Arbeit, Wohnen und Erholung, Geschäftsleben, Gastronomie und Freizeitkultur direkt an der Aare, in kurzer Distanz zum Bahnhof sowie zum Stadtzentrum von Solothurn.

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 vis-à-vis des imposanten Juramassivs sowie die weitläufigen Grünflächen des neuen Widi-Parks sind charakteristische Qualitäten des «Riverside».

Die Baueingabe der ersten Investitionsetappe mit fünf sehr unterschiedlichen Wohnbauten entlang des belebten Aareuferwegs erfolgte im Herbst 2019. Die Baubewilligung wurde im Januar 2020 erteilt, sodass der Baustart wie geplant im April 2020 erfolgen konnte. Am 10. Juli 2020 wurde der Grundstein feierlich gelegt und der Wandel zum Quartier eingeläutet. Der Bau der 140 attraktiven Mietwohnungen, einer Gastronomiefläche und einer Arztpraxis ist in vollem Gange. Mit der Vermarktung der Wohnungen wird im Frühling 2021 begonnen. Die Häuser werden etappiert von Winter 2021 bis Sommer 2022 fertiggestellt und bezogen.

Auf dem Areal befindet sich heute bereits eine der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz. Die geplanten attraktiven Wohnbauten auf dem bisher industriell genutzten Areal sind ein Beispiel für die raumplanerische Verdichtungs- und Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagestiftung. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.riversidezuchwil.ch

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	1. Wohnetappe ca. CHF 60.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.7% (exkl. Land)
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in Wohn- und Arbeitszone
Nutzfläche	Umzonung von ca. 60 000 m² heute unbebautem Land
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und neu Wohnen
Geplante Realisierung	April 2020–Mitte 2022 (Etappe 1)

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34
(in Realisierungsphase seit April 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 und der Baustart erfolgte im April 2020. 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 10 Minuten zu Fuss entfernt befindet sich der neue Bahnhof Chêne-Bourg, an dem seit Dezember 2019 der Léman Express verkehrt. Damit erreicht man den Genfer Hauptbahnhof in 10 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)	4.2% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	7500 m²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	Anfang 2020–Mitte 2022

VISP, «LITTERNAGRUND»
(in Planung, Baustart voraussichtlich im April 2021)

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 Swiss Prime Anlagestiftung die Wohnüberbauung «Litterna» auf einer Gesamtfläche von 15 700 m². Das Projekt umfasst vier Gebäude mit 141 Mietwohnungen, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie einem Kindergarten.

Die Überbauung 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.

Der Rückbau der alten Litterna-Halle ist bereits erfolgt und die Altlasten wurden entsorgt. Der TU-Vertrag wurde mit Eiffage abgeschlossen. Zurzeit wird an der Ausführungsplanung gearbeitet.

Gegen das Baugesuch war bei der Gemeinde Visp eine Einsprache eingegangen. Der Gemeinderat hat im Dezember 2020 das Baugesuch bewilligt und die einzige Einsprache gegen das Projekt abgewiesen. Der Beschwerdeführer zieht seine Einsprache an den Staatsrat weiter. Der Baustart ist nun frühestens für April 2021 vorgesehen.

Allgemeine Informationen	
Investitionsvolumen	ca. CHF 69.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	3.6% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungen im EG
Nutzfläche	ca. 11 400 m²
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Mitte 2021–Mitte 2023

OTTO'S
Willkomm
bei OTTO
ottos.ch
OTTOS
OTTO'S
PET

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		**255**	706
Kurzfristige Forderungen		**1 946**	1 520
Aktive Rechnungsabgrenzungen		**2 161**	1 650
Umlaufvermögen		**4 362**	**3 876**
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		**200**	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	3	**266 564**	160 990
Fertige Bauten (inkl. Land)	3	**2 305 543**	2 104 598
Anlagevermögen		**2 572 307**	**2 265 788**
Gesamtvermögen		**2 576 669**	**2 269 664**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**7 569**	5 843
Passive Rechnungsabgrenzungen		**29 250**	25 230
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	4	**687 775**	590 746
Latente Steuern		**49 449**	44 734
Fremdkapital		**774 043**	**666 553**
Nettovermögen		**1 802 626**	**1 603 111**
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		**1 399 689**	1 178 764
Veränderungen im Berichtsjahr		**118 385**	220 925
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		**1 518 074**	**1 399 689**
Kapitalwert je Anspruch in CHF		**1 157.61**	1 117.54
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		**29.83**	27.79
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		**1 187.44**	**1 145.33**
Ausschüttung in CHF		**–**	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		**1 187.44**	**1 145.33**
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		**1 603 111**	1 304 316
Zeichnungen		**155 552**	248 188
Rücknahmen		**– 19 962**	– 3 732
Ausschüttungen		**–**	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		**63 925**	54 339
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		**1 802 626**	**1 603 111**

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Soll-Mietertrag	5	**75 889**	66 026
Minderertrag Leerstand	5	**–3 047**	–3 268
Inkassoverlust auf Mietzinsen	5	**–1 427**	–95
Mietertrag netto		**71 415**	**62 663**
Instandhaltung		**–3 017**	–3 094
Instandsetzung		**–7 334**	–6 543
Unterhalt Immobilien		**–10 351**	**–9 637**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		**–1 556**	–1 681
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		**–1 427**	–1 388
Versicherungen		**–681**	–668
Bewirtschaftungshonorare		**–2 352**	–2 214
Vermietungs- und Insertionskosten		**–512**	–211
Steuern und Abgaben		**–906**	–633
Übriger operativer Aufwand		**–897**	–417
Operativer Aufwand		**–8 331**	**–7 212**
Operatives Ergebnis		**52 733**	**45 814**
Aktivzinsen		**4**	13
Übrige Erträge		**1 321**	2 066
Vertriebskosten		**–561**	–1 100
Sonstige Erträge		**764**	**979**
Hypothekarzinsen	4	**–2 577**	–2 966
Sonstige Passivzinsen		**–**	–7
Baurechtszinsen		**–371**	–343
Finanzierungsaufwand		**–2 948**	**–3 316**
Geschäftsführungshonorar	6	**–8 184**	–7 512
Schätzungs- und Revisionsaufwand	6	**–386**	–471
Entschädigung Stiftungsrat	6	**–309**	–296
Übriger Verwaltungsaufwand	6	**–307**	–339
Verwaltungsaufwand		**–9 186**	**–8 618**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		**4 429**	4 074
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		**–505**	–33
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		**3 924**	**4 041**
Nettoertrag des Rechnungsjahres		**45 287**	**38 900**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**–**	–
Realisierter Erfolg		**45 287**	**38 900**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**21 512**	22 521
Veränderungen latente Steuern		**–2 874**	–7 082
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		**18 638**	**15 439**
Gesamterfolg der Berichtsperiode		**63 925**	**54 339**

in CHF 1 000	Anhang	**01.01.– 31.12.2020**	01.01.– 31.12.2019
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		**45 287**	38 900
Vortrag des Vorjahres		**–**	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		**45 287**	**38 900**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		**–**	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		**– 45 287**	– 38 900
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 Art. 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 Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert. www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Stiftungsrat und Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz

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

Anlagekommission SPA Living+ Europe

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt/Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/Ständerat Appenzell Innerrhoden
Dr. Luca Stäger	Externes Mitglied	CEO Tertianum

Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Vorsitzender	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: Wüest Partner AG, Zürich; PricewaterhouseCoopers 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 Angaben in diesem Geschäftsbericht, insbesondere die Finanzberichterstattung, beziehen sich ausschliesslich auf die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, falls nicht explizit etwas anderes festgehalten ist.

1.5 ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf der Website www.swiss-prime-anlagestiftung.ch publiziert. Ende 2020 wurde die Erstemission durchgeführt. Bisher hat noch kein Kapitalabruf stattgefunden, sodass die Anlagegruppe derzeit noch über kein Kapital verfügt und keine Liegenschaften hält. Auf eine detaillierte Darstellung der Vermögens- und Finanzlage wird deshalb verzichtet.

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 BVV 2. 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 VERGLEICHSZAHLEN 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 Hypothekardarlehen 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 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Zug; HFS Lake GmbH, Zug

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, SPA Immobilien Schweiz. 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 2020:

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	1 802 626	0.011%	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	1 802 626	4.110%	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, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, 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	1 802 626	2.151%	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, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert einer Liegenschaft höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz überschreitet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 543.2 Mio. [CHF 509.6 Mio.] diese Limite zurzeit um rund 6.1% [7.5%]. Das kontinuierliche Wachstum durch Akquisitionen und Entwicklungsprojekte wird das mögliche Klumpenrisiko weiter reduzieren. Die Liegenschaft «Leuenhof» weist aufgrund der Lage und der langfristigen Vermietung an einen Ankermieter ein tiefes Risikoprofil auf. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch Wachstum der Anlagegruppe bis zum 28. September 2024 abgebaut werden kann. Die OAK BV hat dies mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

3 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2019	**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	45 783	126 089	171 872
Folgeinvestitionen	65 765	47 739	113 504
Umklassierungen	– 9 780	9 780	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 806	17 337	21 143
Total per 31.12.2020	**266 564**	**2 305 543**	**2 572 107**

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2020 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13[1]	31.12.2020	12 690
Goldau, Parkstrasse 26, 28	31.12.2020	14 950
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	31.12.2020	6 734
Thun, Neumattstrasse 21, 23	31.12.2020	7 971
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31[1]	31.12.2020	7 655
Wichtrach, Rütiweg 14, 16[1]	31.12.2020	4 944
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10[1]	31.12.2020	5 800
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		**60 744**
Gemischte Bauten		
Orbe, Route des Granges-Saint-Martin	17.12.2020	66 830
Total gemischte Bauten		**66 830**
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
Ostermundigen, Poststrasse 1[2]	24.08.2020	61 690
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		**61 690**
Total Käufe		**189 264**

[1] Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage
[2] Gebäude im Bau: Seit dem Kauf wurden Investitionen getätigt

4 HYPOTHEKARSCHULDEN INKL. ANDERE VERZINSLICHE DARLEHEN UND SCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.33% [0.36%].

Fälligkeit der Hypothekarschulden und Darlehen

in CHF 1 000	**31.12.2020**	31.12.2019
< 1 Jahr	**303 600**	374 000
1–3 Jahre	**32 638**	–
3–5 Jahre	**175 000**	88 088
5–10 Jahre	**174 429**	126 181
> 10 Jahre	**–**	–
Total Hypothekarschulden und Darlehen (nominal)[1]	**685 667**	**588 269**

[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 3.53 [2.99] Jahre.

5 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil >5%)	Ort der Liegenschaft	**31.12.2020 Anteil in %**	31.12.2019 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	**16.45**	18.52
Migros	Diverse	**9.38**	10.69
Tertianum	Diverse	**9.24**	9.65
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	**7.52**	n/a

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	**31.12.2020 Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000**	**31.12.2020 Anteil in %**	31.12.2019 Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2019 Anteil in %
< 1 Jahr[1]	**29 767**	**37.60**	23 999	35.50
1– 3Jahre	**6 900**	**8.72**	8 102	11.98
3–5 Jahre	**4 017**	**5.07**	4 458	6.59
5–10 Jahre	**14 180**	**17.91**	6 738	9.97
> 10 Jahre	**24 298**	**30.70**	24 305	35.96
Total	**79 162**	**100.00**	**67 602**	**100.00**

[1] Inkl. unbefristete Mietverträge

6 VERWALTUNGSAUFWAND

in CHF 1 000	**01.01.– 31.12.2020**	01.01.– 31.12.2019
Geschäftsführungshonorar	**– 8 184**	– 7 512
Schätzungs- und Revisionsaufwand	**– 386**	– 471
Entschädigung Stiftungsrat	**– 309**	– 296
Übriger Verwaltungsaufwand	**– 307**	– 339
Total Verwaltungsaufwand	**– 9 186**	**– 8 618**

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet im Wesentlichen die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von CHF 7.766 Mio. [CHF 7.110 Mio.] und die Zahlungen an die Depotbank von CHF 0.418 Mio. [CHF 0.402 Mio.].

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrats (inkl. Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz) umfasst eine Grundentschädigung für 8 Stiftungsratssitzungen. Weitere Stiftungsratssitzungen werden mittels Sitzungsgelder zusätzlich entschädigt. Die Mitarbeit im Finanz- und Risikokomitee wird mittels einer Grundentschädigung für 3 Sitzungen vergütet. Weitere Sitzungen und Arbeiten werden zusätzlich abgegolten. In der ausgewiesenen Entschädigung von CHF 0.309 Mio. sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2020 fanden 10 [9] Stiftungsratssitzungen sowie 4 [4] Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2020 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	**2020 effektiv**	**2020 maximal**	2019 effektiv	2019 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	**0.32**	**0.32**	0.33	0.33
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	**1.50**	**1.50**	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	**1.17**	**1.25**	0.86	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	**n/a**	**1.25**	n/a	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)[1]	**3.29**	**5.00**	3.53	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	**0.024**	**0.03**	0.025	0.03

[1] Die Vorjahresangaben wurden korrigiert

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 47 verwiesen.

Wincasa AG
Zwischen der zur Swiss Prime Site gehörenden Wincasa AG und der Swiss Prime Anlagestiftung wurde ein Verwaltungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die Aufstellung über die Vergütungssätze auf Seite 47 verwiesen.

immoveris AG
Die zur Swiss Prime Site gehörende immoveris AG erbrachte Dienstleistungen für Vermietungen, Neupositionierungen und Transaktionen im Umfang von CHF 0.045 Mio. [CHF 0.194 Mio.].

Tertianum-Gruppe
Die Swiss Prime Site hat die Tertianum-Gruppe per 28. Februar 2020 verkauft und gilt somit per Bilanzstichtag nicht mehr als nahestehend. Die Mietverträge, welche zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, laufen unverändert weiter.

Anleger
Die Stiftung hat bei zwei Anlegern Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufgenommen:
– Ungesichertes Darlehen über CHF 20 Mio. vom 09.06.2020 zu 0.05% p.a., unbefristet und beidseitig kündbar innert 15 Tagen
– Hypothekarkredit über CHF 100 Mio. vom 01.11.2020 bis 31.10.2025 zu 0.22% p.a.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONSKASSEN

Per 16. Dezember 2020 wurde von der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern ein Immobilienportfolio gegen Ausgabe von Anteilen der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz erworben. Nutzen und Gefahr ging per 31. Dezember 2020 auf die Swiss Prime Anlagestiftung über. Das Portfolio besteht aus vier Wohnliegenschaften in Boll, Urtenen-Schönbühl, Wichtrach und Worblaufen. Der Übernahmepreis wurde durch Ausgabe von 25 436 Ansprüchen an der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz getilgt. Die Berechnung der Anzahl Ansprüche erfolgte anhand des Nettovermögens im Sinne von Art. 41 Abs. 1 ASV der Anlagegruppe per Stichtag 16. Dezember 2020. In Übereinstimmung mit dem Reglement wurde für diese Sacheinlage keine Ausgabekommission erhoben.

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	**31.12.2020**	31.12.2019
Grundstückkäufe	**90 300**	26 500
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	**224 108**	133 565
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	**314 408**	**160 065**

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	**2 196 053**	2 109 928
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	**1 140 700**	1 090 700
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	**665 667**	588 269

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote[1]	**5.90**	5.09
Fremdfinanzierungsquote	**26.74**	26.07
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	**71.80**	70.81
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	**0.49**	0.52
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	**0.70**	0.74
Eigenkapitalrendite (ROE)	**3.68**	3.51
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	**2.66**	2.57
Ausschüttungsrendite	**n/a**	n/a
Ausschüttungsquote	**n/a**	n/a
Anlagerendite	**3.68**	3.51
Volatilität[2]	**0.37**	0.22
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	**2.76/3.28**	2.82/3.32
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	**1.90–4.80**	1.90–4.90
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	**2.40–5.30**	2.40–5.40

[1] erhöht aufgrund Covid-19-Vereinbarungen
[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, die 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 publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2020 (Bilanzstichtag) und dem 5. März 2021 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

NEUGSTADIG

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten

Zürich, 15. Januar 2021

Bewertungsbericht Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2020

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2020 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Bewertungsergebnis

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2020 wie folgt:

			Marktwert
73	Bestandsliegenschaften	CHF	2'177'969'000
9	Zukäufe	CHF	189'264'000
6	Projekte	CHF	204'874'000
88	**Liegenschaften total**	**CHF**	**2'572'107'000**

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 15. Januar 2021

Ivan Anton
Partner

Simon Reinhardt
Manager

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2020

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis[1]	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[2]	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	A	4 239	243	42	17.1	202
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	16 310	608	209	34.3	399
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	20 630	854	38	4.5	816
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4 452	148	7	4.8	141
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 503	96	18	18.8	78
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 211	106	–	–	106
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 489	93	5	4.9	89
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 565	100	4	4.4	95
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	2 779	92	6	6.3	87
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 690	–	–	–	–
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	A	1 461	65	9	14.5	55
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	78 790	2 885	188	6.5	2 697
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	10 340	490	39	8.0	451
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	15 420	541	–	–	542
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	A	22 620	985	56	5.7	929
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	70 750	2 013	91	4.5	1 922
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	14 950	–	–	–	–
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	6 734	–	–	–	–
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 425	87	13	15.3	74
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	A	8 939	290	17	6.0	272
Münsingen, Dorfmattweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	A	2 320	96	17	17.5	79
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	27 590	1 134	211	18.6	922
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	A	3 148	111	15	13.3	96
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 513	131	–	0.3	131
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 433	151	15	9.9	136
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	vor 1920	15.11.2015	A	3 798	141	18	12.5	123
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	A	1 835	83	3	3.7	80
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	A	6 812	276	14	5.2	261
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	7 971	–	–	–	–
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	6 200	260	54	20.6	207
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 655	–	–	–	–
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	B	10 050	667	–	–	667
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	2 695	87	3	3.4	84
Wichtrach, Rütiweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	4 944	–	–	–	–
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 130	414	25	6.1	388
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 594	62	16	25.9	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 470	323	32	9.9	291
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 266	2 606	1989	31.12.2020	A	5 800	–	–	–	–
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	8 189	295	17	5.7	279
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	A	7 826	164	73	44.4	91
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	21 660	567	1	0.2	566
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	A	182 400	5 232	39	0.7	5 193
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	**91 597**	**105 706**				**643 330**	**19 891**	**1 296**	**6.5**	**18 596**

[1] A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht
[2] Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis[1]	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[2]	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	A	42 390	1 828	–	–	1 828
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	A	2 314	271	–	–	271
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	A	3 350	326	–	–	326
Crans-Montana, Route des Cheminots[3]	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	172 970	8 275	267	3.2	8 009
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	2 929	185	–	–	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 503	84	–	–	84
Glion, Route de Glion 111[4]	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	91 870	4 557	133	2.9	4 423
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 160	526	–	–	526
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	66 340	1 829	6	0.3	1 824
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	A	3 345	551	10	1.8	541
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	28 130	1 381	–	–	1 381
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	3 967	170	–	–	170
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	**57 400**	**73 455**				**429 268**	**19 983**	**416**	**2.1**	**19 567**
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Basel, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	A	7 472	580	176	30.4	403
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	A	29 680	1 198	9	0.8	1 189
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	C	29 490	1 095	252	23.0	843
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	A	32 700	2 396	212	8.9	2 183
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	A	13 270	659	2	0.3	657
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	29 350	1 611	11	0.7	1 600
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	A	3 213	235	14	6.0	221
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	B	18 590	896	102	11.3	794
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	A	3 072	162	–	–	162
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	28 690	1 249	6	0.5	1 243
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	72 600	3 138	17	0.5	3 120
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 500	1 284	119	9.3	1 165
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 637	190 420	1943	01.12.2015	A	100 300	7 357	477	6.5	6 880
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	A	543 170	5 732	216	3.8	5 516
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	18 670	516	33	6.5	482
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**163 640**	**256 436**				**952 767**	**28 106**	**1 648**	**5.9**	**26 458**
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	A	49 750	1 942	161	8.3	1 782
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	A	11 380	559	82	14.7	477
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	A	15 340	915	283	31.0	632
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	A	5 855	210	23	10.9	187
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	A	6 293	317	138	43.5	179
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	35 670	499	60	12.0	439
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2020	17.12.2020	A	66 830	93	–	–	93
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 100	873	31	3.6	842
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 110	1 480	127	8.6	1 352
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	18 520	545	7	1.3	538
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	9 927	251	–	–	251
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 403	212	–	–	212
Total gemischte Bauten	**50 203**	**39 214**				**280 178**	**7 895**	**913**	**11.6**	**6 983**

[1] A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht
[2] Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.
[3] Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH.
[4] Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH.

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis[1]	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[2]	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten										
Luzern, Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2021	01.10.2015	A	75 410	–	–	–	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2021	29.11.2017	A	42 410	–	–	–	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	A	61 690	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 524	–	–	–	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	A	38 730	13	2	15.0	11
Visp, Litternagrund	–	6 917	2023	01.10.2019	A	12 910	–	–	–	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200	2022	01.12.2015	A	25 890	–	–	–	–
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	**–**	**79 351**				**266 564**	**13**	**2**	**15.0**	**11**
Prognostizierte, noch nicht gewährte Mieterlasse aufgrund Covid-19								200		
Gesamttotal	**362 841**	**554 162**				**2 572 107**	**75 889**	**4 474**	**5.9**	**71 415**

[1] A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht
[2] Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	**31.12.2020**	31.12.2019
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.– 31.12.2020**	01.01.– 31.12.2019
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz	**486**	477
Total Ertrag	**486**	**477**
Aufwand		
Organe	**– 308**	– 296
Anlegerversammlung, Anlässe	**– 5**	– 22
Aufsicht	**– 38**	– 28
Revisionsaufwand	**– 10**	– 20
Berichterstattung, Jahresbericht	**– 33**	– 28
Übriger Verwaltungsaufwand	**– 92**	– 83
Total Aufwand	**– 486**	**– 477**
Jahresgewinn	**–**	**–**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

KPMG AG
Räffelstrasse 28
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle 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 39 bis 41), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 61) und Anhang (Seiten 42 bis 49) für das am 31. Dezember 2020 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.

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde 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 vereinbaren 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

Erich Meier
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. März 2021

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

IMPRESSUM

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

Grafik | Realisation | Ausführung
NeidhartSchön AG, Zürich

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.

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

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG