

# SWISS PRIME

### ANLAGEUNIVERSUM DER SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



### **SPA Immobilien Schweiz**

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von über 50% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

Zielrendite	3.0 – 4.0%		
Lancierung	2015		
Anlagerendite	1.49% (per 31. Dezember 2023)		



# **SPA Living+ Europe**

Die Anlagegruppe investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt der Bereich Serviced Living. Dabei wird in alle Nutzungsformen wie beispielsweise Senior Living, Student Housing, Service Apartments, Micro Living investiert.

 $4.5 - 5.5\%^{1}$ 

2021 (Gründung im Juni)

-3.62% (per 31. Dezember 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Für die Anlagegruppe «Unhedged»

# **INHALT**



1	Organisation
2	Performance
3	Asset Allokation
4	Projekte
5	Nachhaltigkeit
6	Investieren Sie in die Zukunft!

Verwendung und Eckdaten der Emission



Alterszentrum Viktoria, Bern

12. Emission Swiss Prime Anlagestiftung – 17.05.2024-14.06.2024

-3



# **UNSERE STIFTUNGSRÄTE**





**Jérôme Baumann**Delegierter und Präsident des Stiftungsrats
Rechtsanwalt Kellerhals Carrard, Partner



Rolf Maurer Mitglied des Stiftungsrats Portfoliomanager Berner Kantonalbank



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Eidg. dipl. PK-Experte, Stiftungsberater



Martin Neff
Mitglied des Stiftungsrats
Ehem. Chefökonom der Raiffeisen Schweiz



**Dr. Daniel Fässler**Mitglied des Stiftungsrats
Ständerat, Rechtsanwalt



Franz Rutzer Mitglied des Stiftungsrats Management Services

# SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG - REAL ESTATE ASSET MANAGER



# Erfahrenes Team mit langjähriger Expertise in der Immobilienbranche







































# WICHTIGSTE KENNZAHLEN UND PERFORMANCE





**CASHFLOW-RENDITE** 

3.26%



**RENDITE** 

1.49%



3.99 Mia. CHF



LEERSTANDSQUOTE1

1.61%



**ANZAHL PROJEKTE** 

10



ANZAHL LIEGENSCHAFTEN<sup>1</sup>

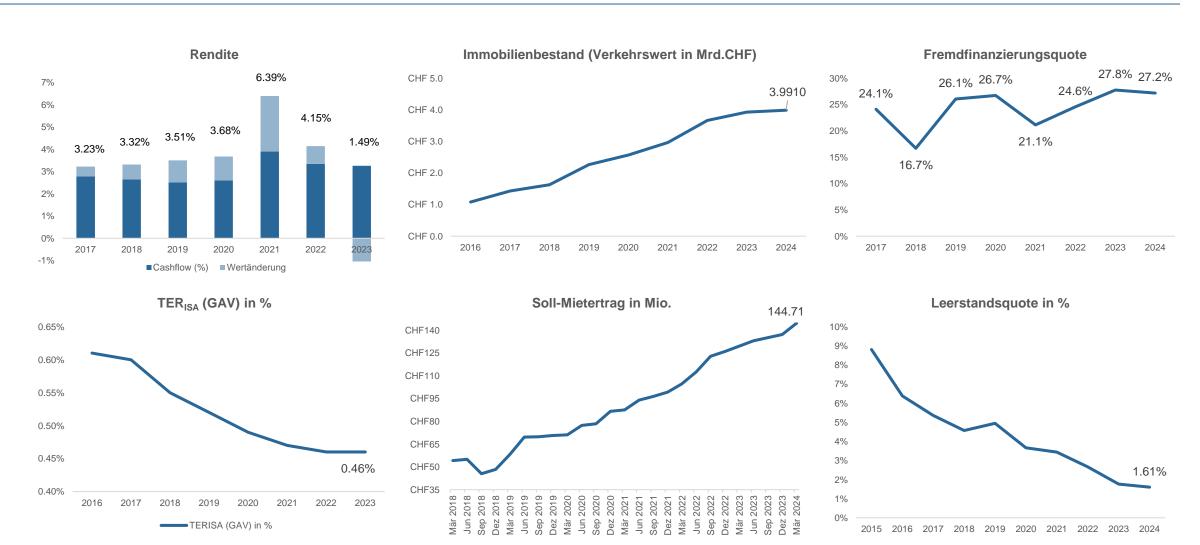
137



Naphtastrasse 4, Zürich

# WICHTIGSTE KENNZAHLEN UND PERFORMANCE

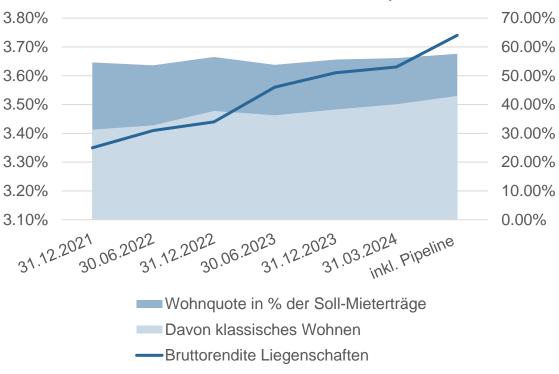












# Deutlicher Trend: höhere Bruttorendite und Steigerung der Wohnquote

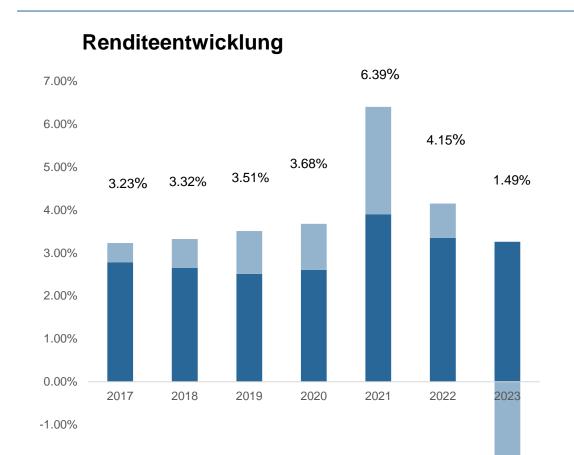
Die Bruttorendite über das Portfolio konnte in den letzten Jahren stetig gesteigert werden. Diese Optimierung der Bruttorendite auf Stufe Portfolio wurde erreicht durch Vermietung zu höheren Mietzinsen, Fertigstellung von Entwicklungsprojekten und Einkauf von besseren Renditen.

Gleichzeitig konnte die Wohnquote und der Fokus «klassisches Wohnen» ausgebaut werden.

-2.00%

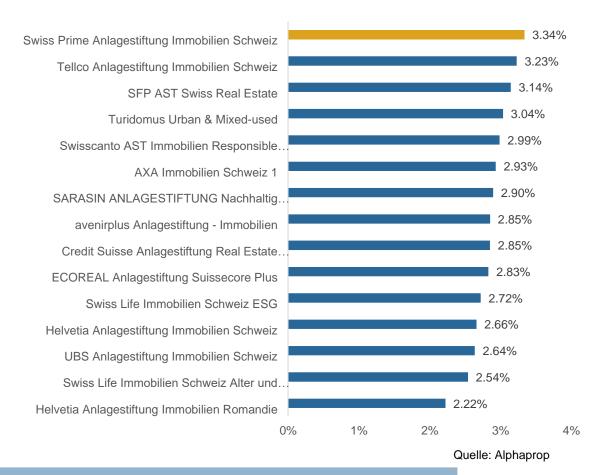
### RENDITEENTWICKLUNG UND CASHFLOW-RENDITE<sup>1</sup>





■ Cashflow (%)
■ Wertänderung

### **Cashflow-Rendite**



FAZIT: SPA Immobilien Schweiz 2022 im Peer-Vergleich mit bester Cashflow-Rendite

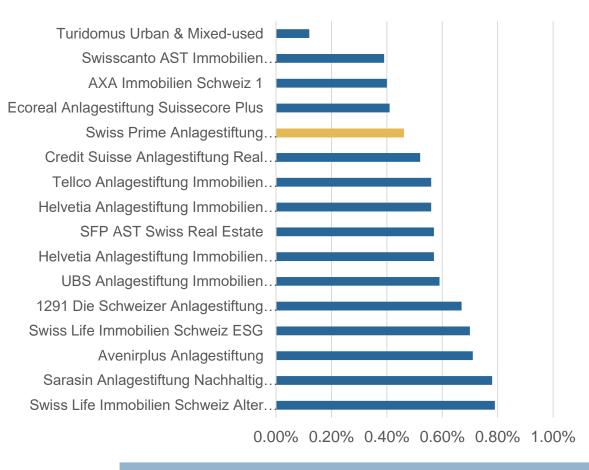
<sup>12.</sup> Emission Swiss Prime Anlagestiftung – 17.05.2024-14.06.2024

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Benchmark-Vergleich für 2023 noch nicht möglich aufgrund unterschiedlicher Jahresabschlussdaten

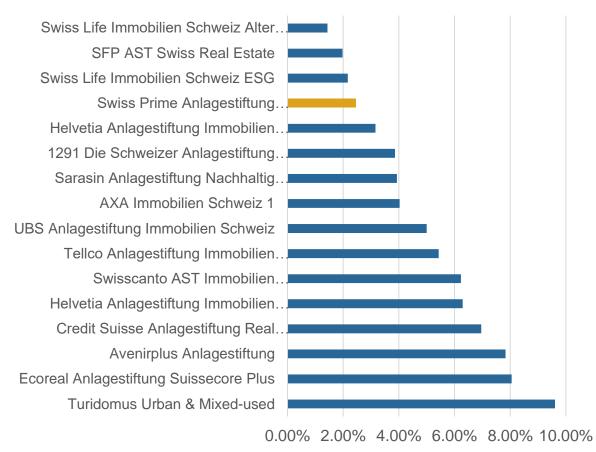
# MANAGEMENTKOSTEN UND MIETZINSAUSFALLQUOTE<sup>1</sup>



# Managementkosten



# Mietzinsausfallquote



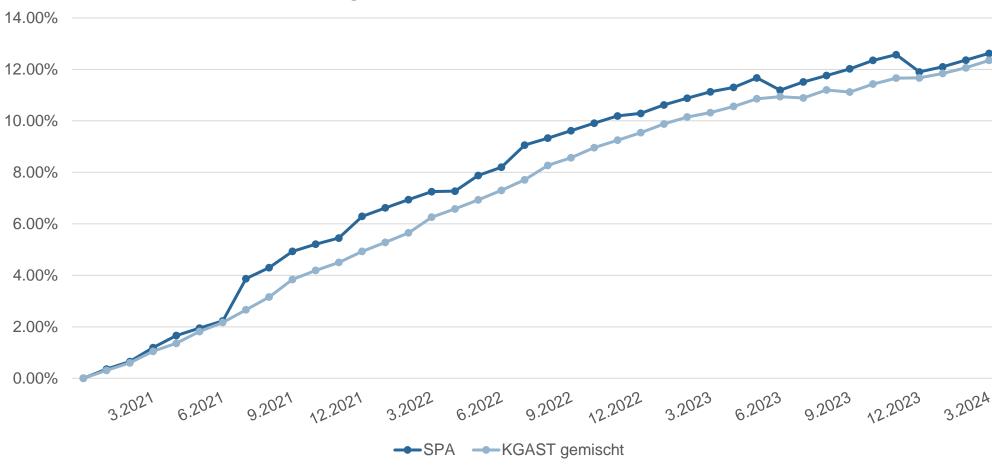
FAZIT: SPA mit sehr tiefem TER GAV und niedrige MZ-Ertragsausfall-Rate

Quelle: Alphaprop

# SPA SEIT 2021 ÜBER KGAST BENCHMARK









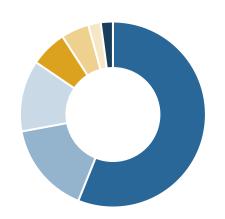


# PORTFOLIODIVERSIFIKATION NACH NUTZUNGSARTEN & REGIONEN

# **Allokation nach Nutzungsart**

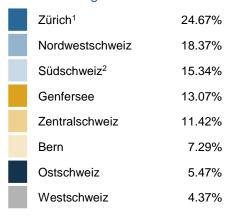
### Soll-Mieterträge



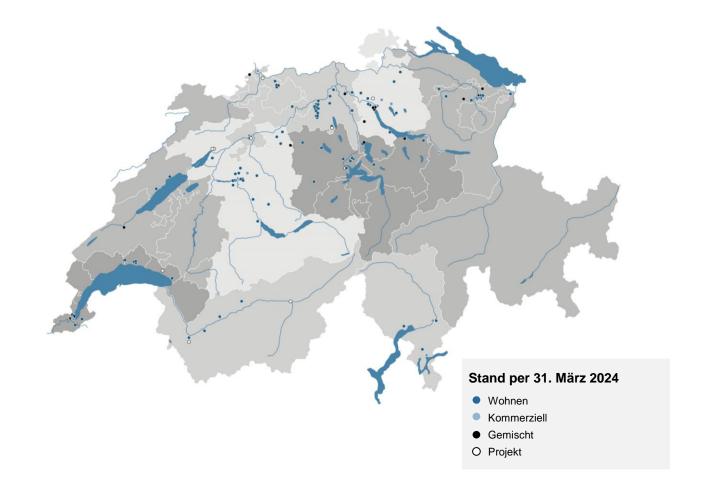


# **Allokation nach Region**

### Soll-Mieterträge



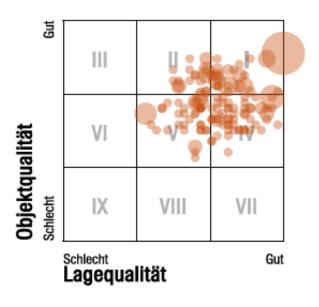




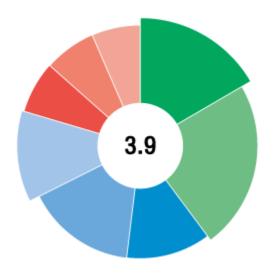
# **OBJEKT- UND LAGEANALYSE IM PORTFOLIOKONTEXT<sup>1</sup>**



### **Marktmatrix**



# Qualitätsprofil





Dammweg 5, Aarau

# GRÖSSTE LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT





ZÜRICH-CITY, «LEUENHOF»

Verkehrswert: CHF 591.4 Mio. | Nutzung: Büro, Retail



LUZERN, WEINBERGLISTRASSE

Verkehrswert: CHF 132.6 Mio. | Nutzung: Wohnen, Büro



ZÜRICH-WEST, «MAAGHOF»

Verkehrswert: CHF 190.0 Mio. | Nutzung: Wohnen



ZÜRICH, HAGENHOLZSTRASSE

Verkehrswert: CHF 103.2 Mio. | Nutzung: Büro, Verkauf



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Verkehrswert: CHF 164.8 Mio. | Nutzung: Wohnen



**OSTERMUNDIGEN, POSTSTRASSE 1** 

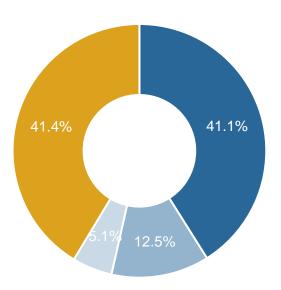
Verkehrswert: CHF 98.5 Mio. | Nutzung: Büro, Verkauf

# KOMMERZIELLE MIETERSTRUKTUR



# Verkauf: CHF 18.0 Mio.

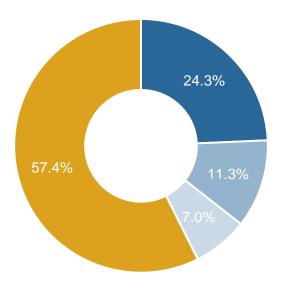
(in % der Soll-Mieterträge)



- Migros Genossenschafts-Bund
- Audemars Piguet (Suisse) SA
- BRUNSCHWIG
- Rest

# Büro: CHF 23.2 Mio.

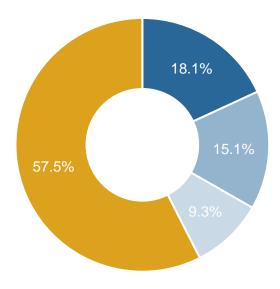
(in % der Soll-Mieterträge)



- Banque Pictet & Cie SA
- Touring Club Suisse
- Stadt Zürich Immobilien
- Rest

# Gewerbe: CHF 9.2 Mio.

(in % der Soll-Mieterträge)



- ITEMA (Switzerland) Ltd.
- Schaerer AG
- Lidl Schweiz AG
- Rest

# ATTRAKTIVE TRANSAKTIONEN



# Hagenholzstrasse, Zürich

**Baujahr** 2001/2002

**Nutzungen** Büroräume, Gastro/Retail

Mietermix 30% Stadt Zürich (Schule)

Bäckerei

High-Tech Unternehmen

Rendite ~5.2%



# Lorzenparkstrasse, Cham

**Baujahr** 2007/2008

Nutzungen Wohnen, Büro, Gewerbe

**Objekt** Mietzinspotenzial

**Diversifizierter Mietermix** 

Rendite ~4%



### ATTRAKTIVE TRANSAKTIONEN



# Sacheinlage von der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG

Die Pensionskasse der Dätwyler Holding AG hat ihre fünf Liegenschaften in Altdorf (UR), Crissier (VD) und Reinach (BL) im Rahmen einer Sacheinlage in die SPA Immobilien Schweiz eingebracht. Damit wuchs das Portfolio um 139 Wohnungen und die SPA konnte strategisch interessante Regionen erschliessen, in der sie bisher nicht investiert war. Ankaufsrendite: ~4%











### ATTRAKTIVE TRANSAKTIONEN UND KAPITAL RECYCLING



# Verkäufe

Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften aufgrund Nutzung (Hotel und Retail), Grösse, Sanierungszyklus und Nachhaltigkeitsaspekten







# Reinvestition

Verwendung des gelösten Kapitals für eine neuwertige Wohnüberbauung in Bazenheid SG (Baujahr 2010) im MINERGIE-Standard mit ~4.5% Rendite









# PROJEKTENTWICKLUNGEN - STRATEGISCHER WACHSTUMSFAKTOR







**MIETERTRAG** 

Nutzung zusätzliches Potenzial für Mieterträge



#### INNOVATION

Einsatz modernster Technologien



#### **WERTSTEIGERUNG**

Aufwertung der Liegenschaft



#### **NACHHALTIGKEIT**

Aktiver Einfluss auf Themen der Nachhaltigkeit



Unabhängig vom Transaktionsmarkt





Route de Jussy 34, Thônex (Genf)

# SWISS PRIME

# WERTSTEIGERUNGEN DURCH ABGESCHLOSSENE BAUPROJEKTE<sup>1</sup>

Ort	Adresse	Anlagekosten	Fair Value	Wertsteigerung	BR auf Fair Value
Liestal	Rebgarten	CHF 62.7 Mio.	CHF 69.5 Mio.	CHF 6.8 Mio.	3.78 %
Liestal	Gstadig	CHF 32.7 Mio.	CHF 37.7 Mio.	CHF 5.0 Mio.	3.58 %
Martigny	Rue du Leman	CHF 50.0 Mio.	CHF 56.2 Mio.	CHF 6.2 Mio.	4.08 %
Zuchwil	Riverside I	CHF 70.8 Mio.	CHF 77.0 Mio.	CHF 6.2 Mio.	3.97 %
Luzern	Tribsche I	CHF 104.6 Mio.	CHF 132.6 Mio.	CHF 28 Mio.	3.12 %
Thônex	Route de Jussy	CHF 55.9 Mio.	CHF 77.8 Mio.	CHF 21.9 Mio.	3.37 %
Total		CHF 376.7 Mio.	CHF 450.8 Mio.	CHF 74.1 Mio.	3.65 %
Fazit	CHF 74.1 Mio. Wertsteigerung bei den 6 grössten Entwicklungsprojekten und dennoch gute Bruttorendite von durchschnittlich 3.65%.				

# Markanteste Wertsteigerung durch die Entwicklung des Zürcher Leuenhof:

Zürich	Leuenhof	CHF 509.0 Mio.	CHF 591.4 Mio.	CHF 82.4 Mio.	2.42 %
--------	----------	----------------	----------------	---------------	--------

# **ABGESCHLOSSENE BAUPROJEKTE**





Martigny, Rue du Leman



Liestal, Rebgarten



Martigny, Rue du Leman



Zuchwil, Riverside Living I



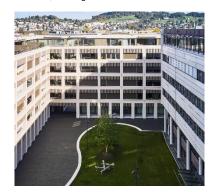
Liestal, Gstadig



Zuchwil, Riverside Living I



Liestal, Gstadig



Luzern, Tribsche I



Liestal, Rebgarten



Luzern, Tribsche I

### PROJEKTE IM BAU



2024



### VISP, LITTERNA<sup>1</sup>

- 141 Wohnungen
- Kindergarten & Retail
- Bezug 12.2023 06.2024
- Mietertrag: CHF 2.76 Mio.
- Anlagekosten: 68.2 Mio.



### ZÜRICH, BUCHEGG<sup>2</sup>

- 24 Wohnungen
- Bezug 06.2024
- Mietertrag: CHF 0.69 Mio.
- Anlagekosten: 17.9 Mio.

### 2025



### MUTTENZ, CO-NEXT<sup>1</sup>

- 109 Wohnungen
- Büro & Retail
- Bezug 2025
- Mietertrag: CHF 2.54 Mio.
- Anlagekosten: CHF 71.5 Mio.

### **PROJEKTE IM BAU**



2025

2026

Wohnanteil 59.4%



#### RIVERSIDE LIVING II2

- 85 Wohnungen
- Kleingewerbe & Gastro
- Realisierung 2023-2025
- Mietertrag: CHF 2.74 Mio.
- Anlagekosten: CHF 68 Mio.



#### LUZERN, TRIBSCHE<sup>2</sup>

- 88 Wohnungen
- Retail & Dienstleistung
- Bezug Q2 2026
- Mietertrag: CHF 2.97 Mio.
- Anlagekosten: CHF 94.1 Mio.



#### **ZUCHWIL RIVERLAB<sup>2</sup>**

- Büro, Gastro & Kultur
- Realisierung 2024-2026
- Mietertrag: CHF 0.60 Mio.
- Anlagekosten: CHF 11.5 Mio.



#### BIEL, LA COLOMBE<sup>1</sup>

- 69 Wohnungen
- Bezug Q1 2026
- Mietertrag: CHF 1.44 Mio.
- Anlagekosten: CHF 38.3 Mio.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Projekt eingekauft

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Eigenentwicklung aus Bestand

# PROJEKTE IN PLANUNG



2025 2027

2026

Nohnantei nach Abschluss: 60.7%



# ZÜRICH, NANSEN-STRASSE

- 7 Wohnungen
- Gastronomie
- Realisierung 2024-2026



MARTIGNY, AV. DU GRAND SAINT-BERNARD

- 23 Wohnungen, Gastro & DL
- Realisierung ab 2025



SAINT-LÉGIER (VD), «EN PORTEAU»

- 90 Wohnungen
- Realisierung ab 2025



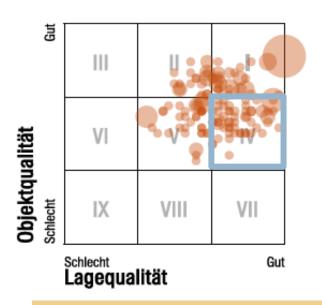
RAPPERSWIL, UNTERE BAHNHOFSTRASSE

- Wohnungen
- Gewerbe und Retail
- Realisierung ab 2027

# POTENZIAL FÜR ENTWICKLUNGEN UND PORTFOLIOVERBESSERUNG



### **Marktmatrix**



Quadrant	Anz. Objekte	Anteil	Marktwert	Anteil
ı	24	17.9%	1'523	38.8%
II	18	13.4%	598	15.2%
IV	55	41.0%	1'049	26.7%
V	34	25.4%	733	18.7%

Liegenschaften im Quadrant IV als Chance für attraktive Entwicklungen: Lagequalität gut, Objektqualität mittelmässig – Entwicklung bringt diese in Quadrant 1.

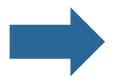
→ 55 Objekte mit 1 Mia. CHF Marktwert, welche Potenzial für wertsteigernde Entwicklungen bieten.

### **ENTWICKLUNG BUCHEGGSTRASSE**



## Lagequalität 4.4 – Objektqualität 3.5 Quadrant IV





# Wertsteigerung durch Entwicklung

MCHF 6.6 → Marktwert nach Fertigstellung MCHF 21.1 Wertsteigerung MCHF 3

# Mehrwertschaffung für Bevölkerung

3 Wohnungen, 1 Gewerbe → 24 Wohnungen

# **Nachhaltige Entwicklung**

Gasheizung → Wärmepumpe und PV-Anlage, SNBS Gold

### Lagequalität 4.4 – Objektqualität 4.3 Quadrant I





# ESG-KOMPASS IMMOBILIEN DER ZÜRCHER KANTONALBANK



# **Abbildung 6: ESG-Ratingverteilung**

Anlagestiftungen	ESG-Rating
AST Assetimmo Wohnen	***
AST Avadis Wohnen	***
AST Pensimo Casareal	***
AST Turidomus Casareal	***
CSA Real Estate Switzerland	****
CSA Real Estate Switzerland Com.	***
SPA Immobilien Schweiz	****
Swiss Life AST Geschäftsimmob.	***
Swiss Life AST Immobilien	***
UBS AST Immobilien Schweiz	***
UBS AST Kommerzielle Immob.	***
Zuerich AST Immobilien Wohnen	***
CSA Real Estate Switzerland CSA Real Estate Switzerland Com. SPA Immobilien Schweiz Swiss Life AST Geschäftsimmob. Swiss Life AST Immobilien UBS AST Immobilien Schweiz UBS AST Kommerzielle Immob. Zuerich AST Immobilien Wohnen	*****  ****  ****  ***  ***  ***

Quelle: Zürcher Kantonalbank





Ouelle: Zürcher Kantonalbank

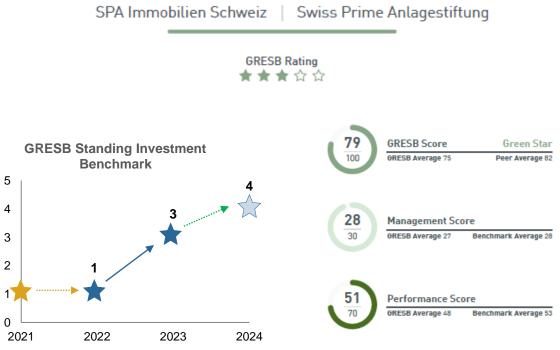
SPA erhält von der ZKB ein top ESG-Rating

# GRESB - NACHHALTIGE ASPEKTE IM IMMOBILIENLEBENSZYKLUS

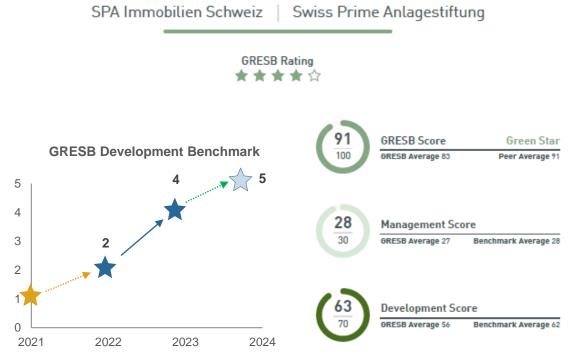


# Resultat der zweiten Teilnahme am GRESB Benchmark Report 2023

# 2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report



# 2023 GRESB Development Benchmark Report



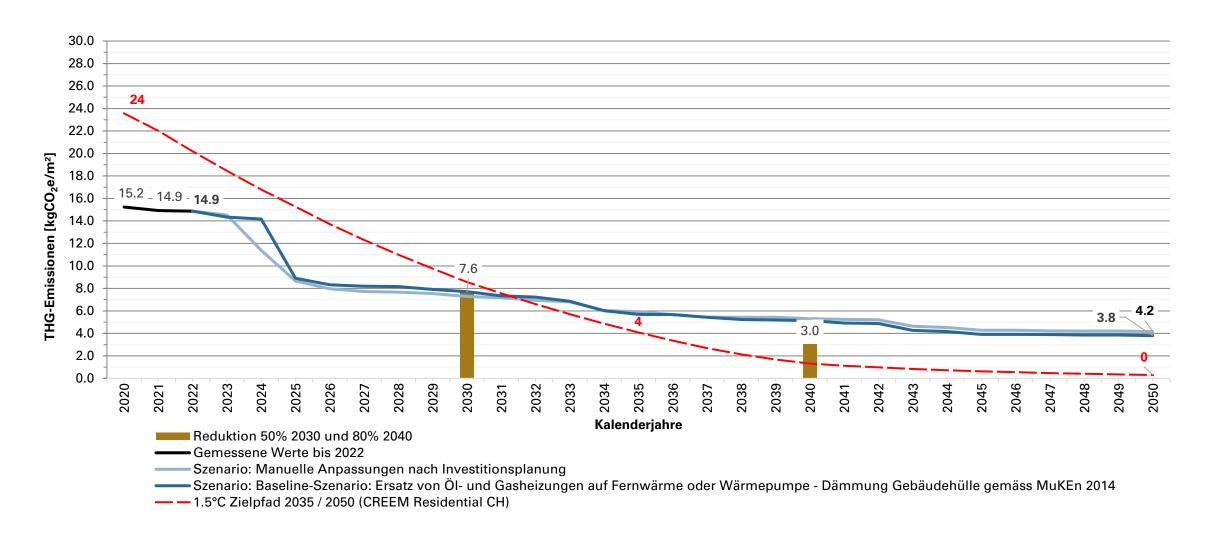
Angestrebte Entwicklung für das Jahr 2024



Rating aus der «Grace-Periode 2021»

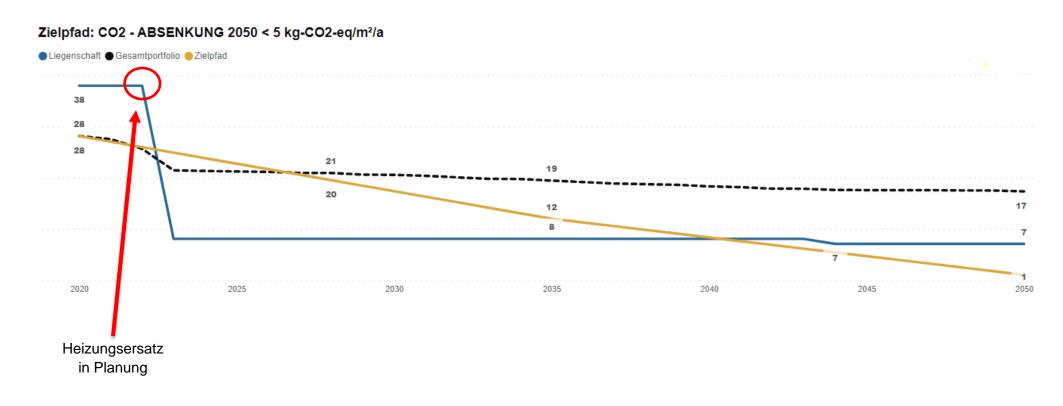
# CO<sub>2</sub>-ABSENKUNGSPFAD FÜR SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ





# CO2-ABSENKPFAD UND OBJEKTSTRATEGIE PRO LIEGENSCHAFT





Pro Liegenschaft eine detaillierte Objektstrategie über diverse Themen wie Marktpotenzial, Gebäudezustand, Vermietung, Nutzungspotenzial und –Flexibilität, Standortqualität sowie Nachhaltigkeit.

# NUTZUNG DER DACHFLÄCHEN ZUR STROMERZEUGUNG





- 16 Photovoltaik-Anlagen im Bestand
- Generieren 7.6 GWh Strom pro Jahr
- Dies entspricht dem durchschnittlichen Jahresverbrauch von ca. 1'700 Haushalten
- Rendite auf der grössten PV-Anlage: 8.5%!



- Umsetzung neuer PV-Anlagen nur wenn Wirtschaftlichkeit gegeben
- Momentan 9 neue Anlagen in Planung die meisten davon auf Bestandesliegenschaften
- Generieren voraussichtlich 2 GWh Strom pro Jahr
- Versorgen weitere 450 Haushalte



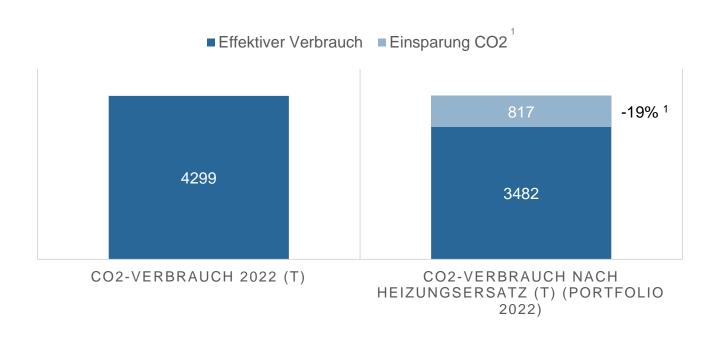
Photovoltaik-Anlage in Zuchwil

# CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS DURCH FOSSILES HEIZEN



Rund 47% aller Heizungen im Portfolio wurden Stand 2021 mit Erneuerbaren Energien betrieben. Daraus resultierte ein CO<sub>2</sub>-Aussoss (Scope 1-2) von rund 4'299 t (12.6 kg/m<sup>2</sup>). Damit ist die SPA bereits unter den Spitzenreitern; dennoch soll laufend optimiert werden.

Momentan wird der Ersatz von 13 fossil betriebenen Heizungen geplant. Diese verursachen jährlich 817 Tonnen CO<sub>2</sub>, womit ein grosses Einsparungspotenzial besteht.





# POSITIVE EFFEKTE DER PROJEKTENTWICKLUNGEN



### RIVERSIDE LIVING II

Teilw. Verkauf im Stockwerkeigentum



### **MUTTENZ**



### TRIBSCHE II

Gewinn Etappe I: 28 Mio. CHF



Partizipieren auch Sie an den zu erwartenden positiven Effekten der Entwicklungsprojekte

### STABILE RENDITE UND TIEFE KOSTEN





# WEITERFÜHRUNG DER RENDITEVERBESSERUNGEN

Durch die weitere Portfoliooptimierung lässt sich die Cashflow-Rendite noch weiter steigern.



### **STABILES PORTFOLIO**

Diskontierungssatz bei 2.75%



### FAIRE MANAGEMENTKOSTEN

Bereits jetzt profitieren unsere Investoren von einem vergleichsweise attraktiven TER. Dieser wird dank der degressiv gestalteten Managementkosten weiter sinken

Profitieren auch Sie von einem attraktiven Cashflow, stabilen Werten und tiefen Kosten



### VERWENDUNG DES KAPITALS



# Finanzierung der Entwicklungs- & Bauprojekte



- Riverside Living II (Zuchwil)
- Co-Next (Muttenz)
- Tribsche II (Luzern)
- La Colombe (Biel)

# Reduktion der Fremdfinanzierungsquote



- Fremdfinanzierungsquote per 31. März 2024: 27.2%
- Stärkung Eigenkapital

# **Strategiekonforme Akquisitionen**

- Optimierung der Rendite im Portfolio
- Ergreifen von Marktopportunitäten
- Stärkung der Wohnquote
- Investition in nachhaltige Liegenschaften

# Aktuelle Opportunitäten (Auszug)



MFH, Baujahr 2015 im Minergie-Standard ~4%



Wohnüberbauung, 2019 saniert ~4.2%

## EMISSIONSMECHANISMUS UND ZEITPLAN DER 12. EMISSION



# ZUTEILUNG / BEZUGSRECHTE

 $37:1^{1}$ 



# INDIKATIVER AUSGABEPREIS

CHF 1'368.23

Neubewertung des Portfolios durch Wüest Partner per 31. Dezember 2023

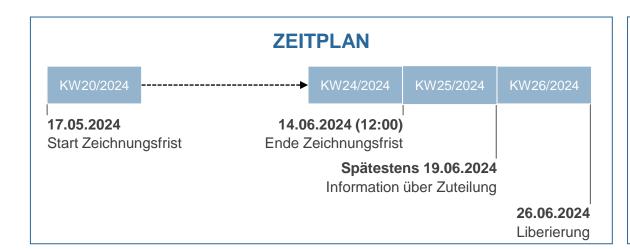


### **AUSGABEKOMMISSION**

0.80%

Im Ausgabepreis enthalten





### **VALOREN-NUMMER**

26 362 735



 Die Bezugsrechte sind nicht übertrag- oder handelbar und werden entsprechend nicht im Depot eingebucht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos zu Gunsten der Swiss Prime Anlagestiftung. Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung entscheidet über die Verwendung der nicht ausgeübten Bezugsrechte.

### **ANSPRECHPARTNER**





Jérôme Baumann
Delegierter & Präsident
des Stiftungsrates
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova Investor Relations SPA Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57 Mobile: +41 79 427 47 34 ramona.casanova@sps.swiss

**Hauptsitz** 

Swiss Prime Anlagestiftung Martin-Disteli-Strasse 9 4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90 www.swiss-prime-anlagestiftung.ch info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

### **Büro Zürich**

Swiss Prime Anlagestiftung Prime Tower, Hardstrasse 201 8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90 www.swiss-prime-anlagestiftung.ch info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

### **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 dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist 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 Notenstein Privatbank AG, St. Gallen. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TER<sub>ISA</sub> 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 gleich bleibenden Voraussetzungen.