



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

6. ANLEGERVERSAMMLUNG
SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Bern, 5. Mai 2022



Jérôme Baumann

Präsident des Stiftungsrats &
Delegierter des Stiftungsrats

Swiss Prime Anlagestiftung

6. ordentliche Anlegerversammlung

Donnerstag, 5. Mai 2022

Kursaal, Bern

10:30 – 12:00 Uhr

PROGRAMM

1	Begrüssung	Jérôme Baumann	Präsident des Stiftungsrats
2	Konstituierung	Jérôme Baumann	Präsident des Stiftungsrats
3	Geschäftsjahr 2021	Jérôme Baumann Reto Felder	Präsident des Stiftungsrats Chief Investment Office SPA
4	Abstimmungen, Wahlen & Ergebnisse	Jérôme Baumann	Präsident des Stiftungsrats
5	Ausblick 2022	Jérôme Baumann Reto Felder	Präsident des Stiftungsrats Chief Investment Office SPA
6	Bekanntgabe der Abstimmungs- und Wahlresultate und Abschluss	Jérôme Baumann	Präsident des Stiftungsrats
7	Key Note Speech «Leuenhof» und Stehlunch		



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

KONSTITUIERUNG

Einladung

Zustellung per Post an alle Anleger am 13. April 2022

Jahresbericht 2021

Der Jahresbericht 2021 und der Bericht der Revisionsstelle sind auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung einsehbar

Stimmberechtigung

Anzahl Ansprüche per 31. März 2022



Alterszentrum Viktoria, Bern

Protokollführerin

Ramona Casanova

Stimmzähler

Ramona Casanova und Raffaele Cannistrà

Vertreter der Revisionsstelle KPMG AG

Erich Meier

Unabhängige Stimmrechtsvertreterin

Notarin Bigna Schwarz

Gelegenheit für Wortmeldungen

Nach der Präsentation des Geschäftsberichts sowie dem Bericht der Revisionsstelle

Abstimmung

Offen



Schalterhalle Leuenhof, Zürich



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

GESCHÄFTSJAHR 2021



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.



SPA Living+ Europe

Die Anlagegruppe investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen unter anderem Student Housing, Service Apartments, Micro Living beigefügt.

Zielrendite	3.0 – 4.0%
Lancierung	2015
Zielgrösse PF	>CHF 4 Milliarden
TER_{ISA} GAV	31.12.2021: 0.49%

	4.0 – 5.0% ¹
	2020
	>€ 500 Millionen innerhalb von 5 Jahren
	31.12.2021: 2.11% ²

¹ Für die Anlagegruppe «Unhedged»

² Kennzahl annualisiert; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ
GESCHÄFTSJAHR 2021

SPA Immobilien Schweiz

Anlagefokus: Direkte Immobilieninvestitionen in der Schweiz. Mischportfolio mit Schwerpunkt Wohnen.

Anlagerendite



6.39%

Gewichtete Ø Mietvertragslaufzeit¹

WAULT über das ganze Portfolio



10.1 Jahre

Track Record

(Gesamtvermögen in CHF)



3.0 Milliarden

Nachhaltigkeitsstrategie

Environment

- CO₂-Neutralität 2050

Social

- Schaffung von Lebensraum

Governance

- Verantwortungsvolle Führung

Swiss Prime Anlagestiftung



**Gegründet
im
Oktober 2015**



**Transaktionsvolumen
(CHF p.a.)
> 200 Mio.**



**Dediziertes Team
(per Januar 2022)
13 Mitarbeitende**



**Projektentwicklungen
(in CHF)
>700 Mio.**



Erfolgreicher Jahresabschluss

Deutliche Steigerung der Anlagerendite trotz anhaltender Herausforderungen. Robustes, qualitativ hervorragendes Immobilienportfolio. Wachstumsstrategie unter Wahrung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit.



Nachhaltigkeitsstrategie ESG

Aufbau Managementsystem für Nachhaltigkeitskriterien und Monitoring konkreter Umwelt- und Energiekennzahlen. Erstmalige Teilnahme am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).



Zu-/Verkäufe und Entwicklungsprojekte

Attraktive Zukäufe (6 Liegenschaften; Kaufsumme 189 Mio.) und Abschluss der Integration von zwei Entwicklungsprojekten (Ostermundigen, Martigny). Profitable Desinvestitionen von 6 Liegenschaften dank aktivem Transaktionsmarkt (Verkaufssumme 23.9 Mio.).



Investoren

Zwei erfolgreiche Emissionen im Umfang von CHF 340 Mio. Erweiterung des Anlegerkreises.



Attraktive Anlagerendite

Steigerung der Anlagerendite im 2021 auf 6.39% (2020: 3.68%)
Erneute Senkung der Leerstandsquote auf rekordtiefe 3.44% (2020: 4.02%).
TER_{ISA} (GAV) bei 0.49% (2020: 0.49%).



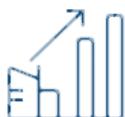
Hohe Immobilienkompetenz dank Erfahrung und Netzwerk

Erfahrendes Management-Team mit langjähriger Expertise im
Immobilienmanagement inkl. Projektentwicklung.
Stärkung Zusammenarbeit dank neuer Steuerungsfunktion des Stiftungsrats.



Solide Finanzierungsstruktur

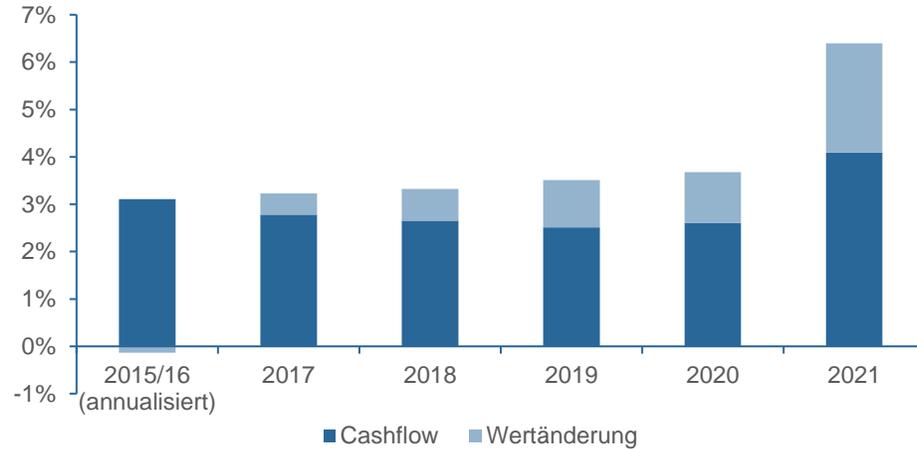
Restlaufzeit der Fremdfinanzierung von 3.28 (2020: 3.53) Jahren und einer
Verzinsung von 0.35% (2020: 0.33)



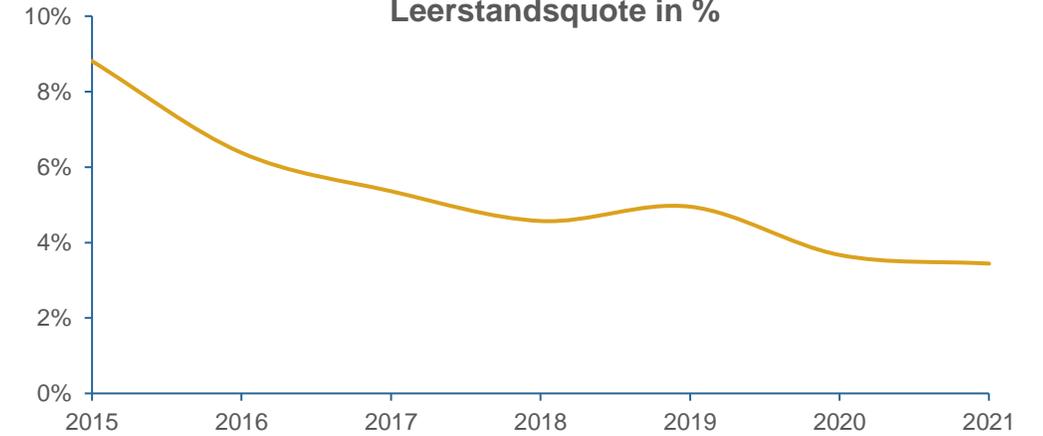
Qualitativ hochstehendes, robustes Portfolio

Anstieg der Cash-Flow-Rendite und Kapitalgewinne aus Neubewertungen
von CHF 68 Mio. Breite Diversifizierung des Portfolios.
Steigerung der Mietzinseinnahmen auf CHF 87.1 Mio. (2020: CHF 71.4 Mio.)

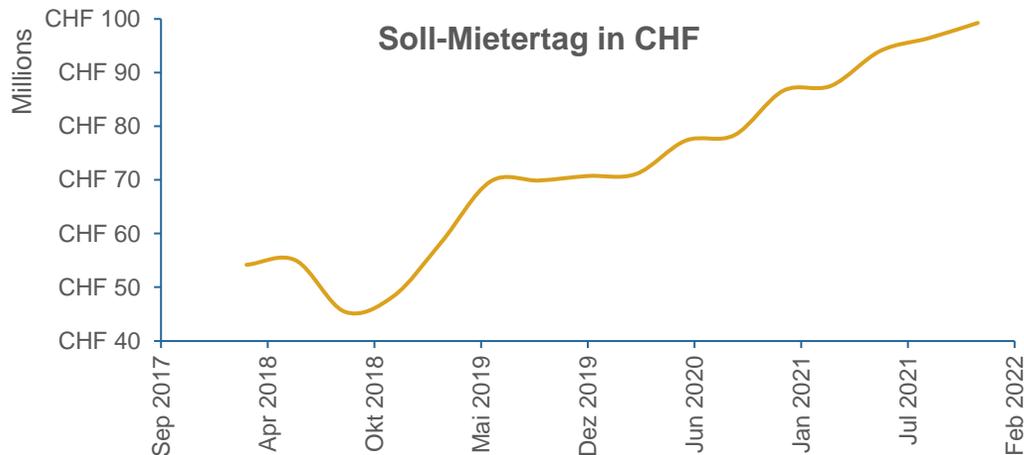
Anlagerendite in %



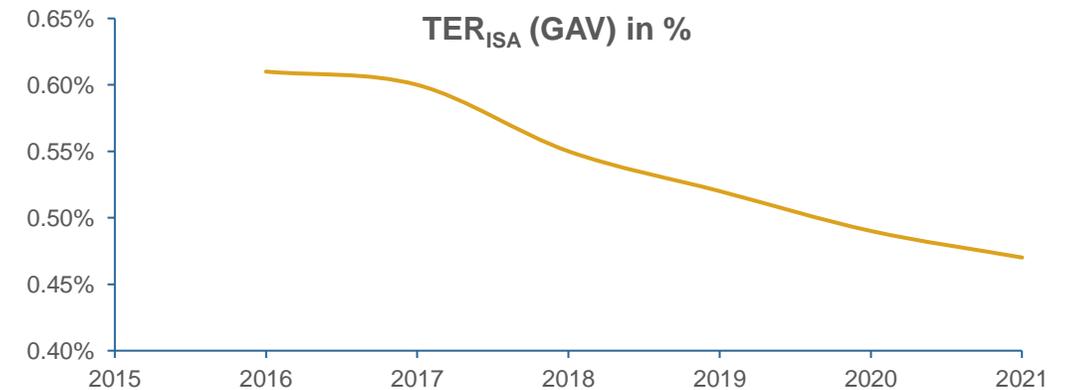
Leerstandsquote in %



Soll-Mietertag in CHF



TER_{ISA} (GAV) in %





Covid-21

Aufgrund guter partnerschaftlicher Lösungen konnten die weiteren Covid-Wellen aufgefangen werden. Es konnten alle Anfragen bearbeitet werden und es sind keine konkursbedingte Ausfälle zu verzeichnen.



Portfolio Management

Stärkung der Beziehungen und Einblick in Betriebsorganisation durch engen Austausch mit den Mietern im Zusammenhang mit Covid-19. Laufende Optimierung des Bestandes inkl. Umnutzungen Büros in Wohnraum.



Acquisitions & Sales

Erfolgreicher Abschluss von sechs Akquisitionen im Jahr 2021.
Nutzung des aktiven Transaktionsmarktes zur strategischen Portfolio-Bereinigung.

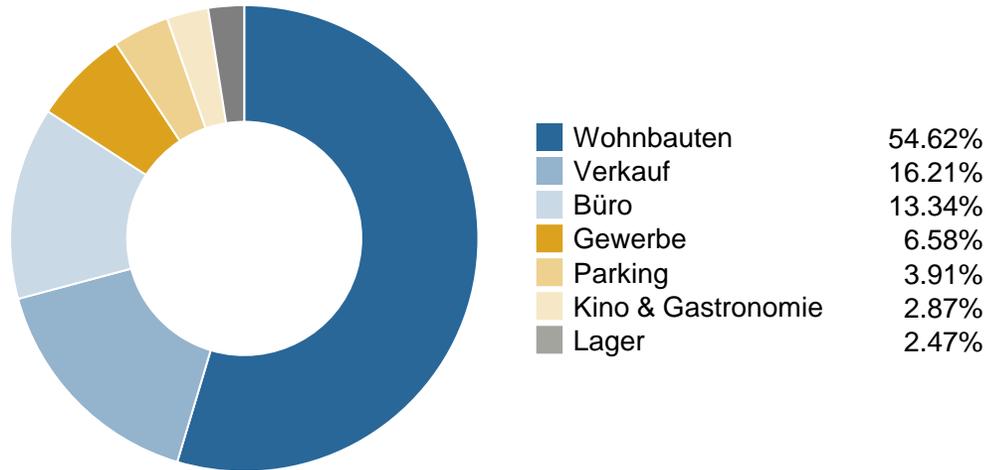


Development & Construction

Termingerechte Fertigstellung der ersten zwei Gebäude in der Überbauung «Riverside, Zuchwil» per Oktober 2021. Vermietungsquote über das gesamte Projekt: 91%.
Überführung der Liegenschaft in Ostermundigen in den Bestand. Langfristige Mietverträge mit Migros und Touring Club Swiss.
Fertigstellung 1. Phase «Tribtschen, Luzern» und Bezug durch die Migros.
Erweiterungsprojekte bereits in Planung.

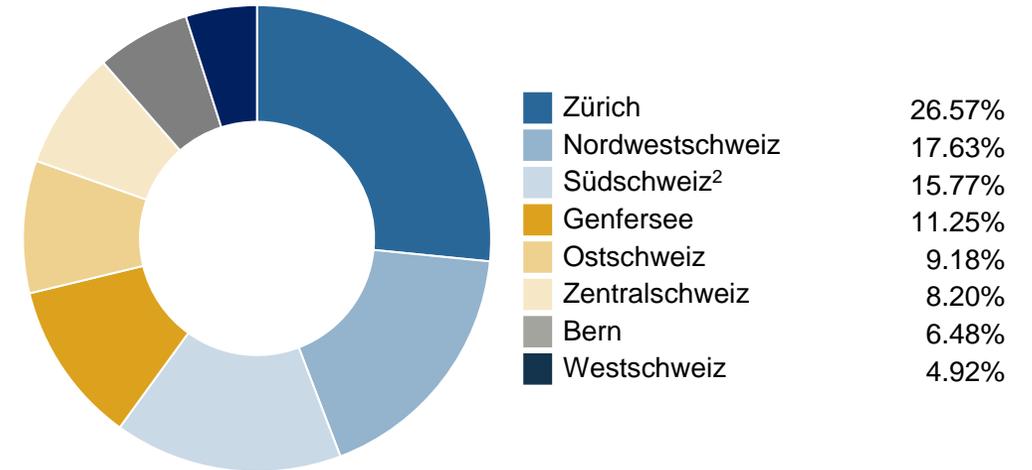
Allokation nach Nutzungsart

Soll-Mieterträge

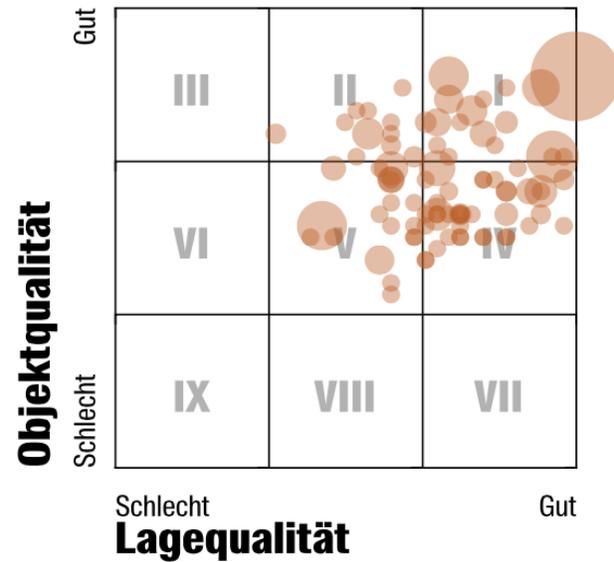


Allokation nach Region

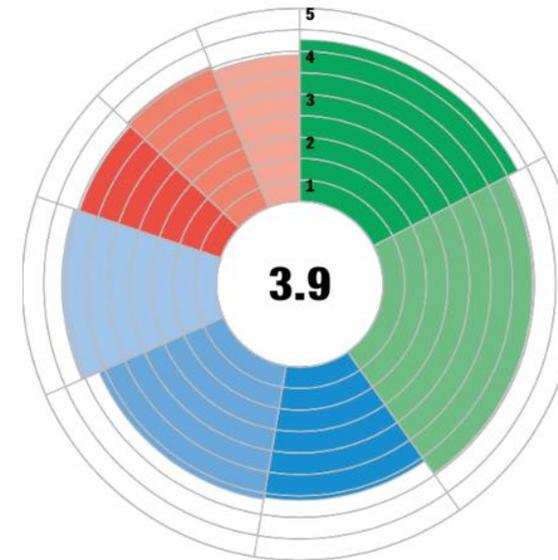
Soll-Mieterträge



Marktmatrix

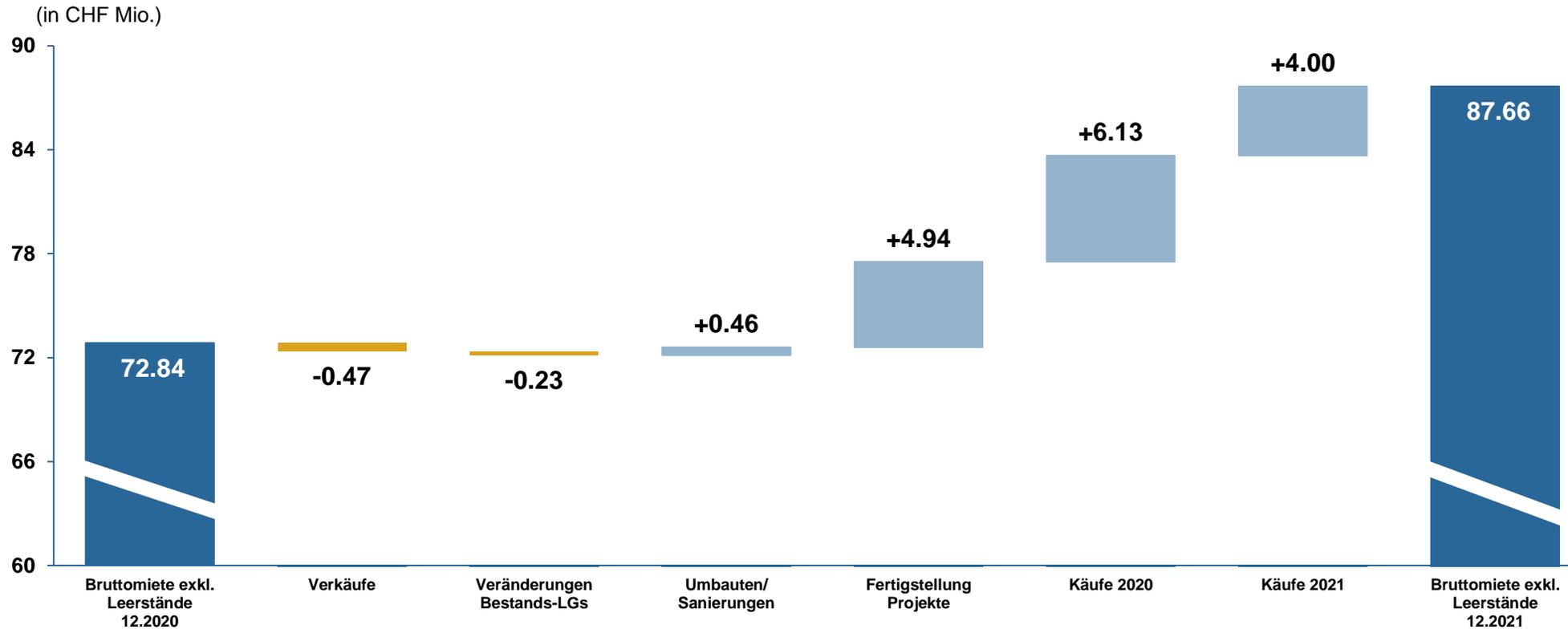


Qualitätsprofil

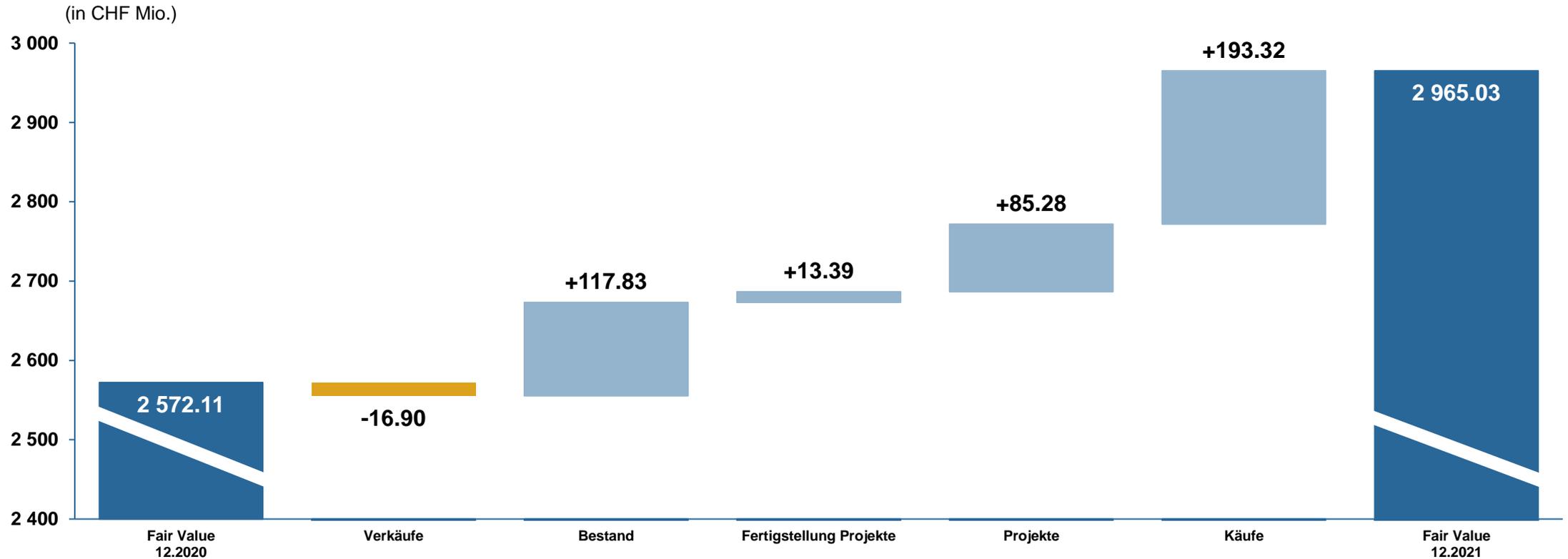


Quadrant	Anzahl Objekte	Anteil	Marktwert CHF Mio.	Anteil
I	18	20.5%	1 374	46.3%
II	11	12.5%	258	8.7%
IV	40	45.5%	791	26.7%
V	19	21.6%	543	18.3%

BRUTTOMIETEN ABZÜGLICH LEERSTÄNDE



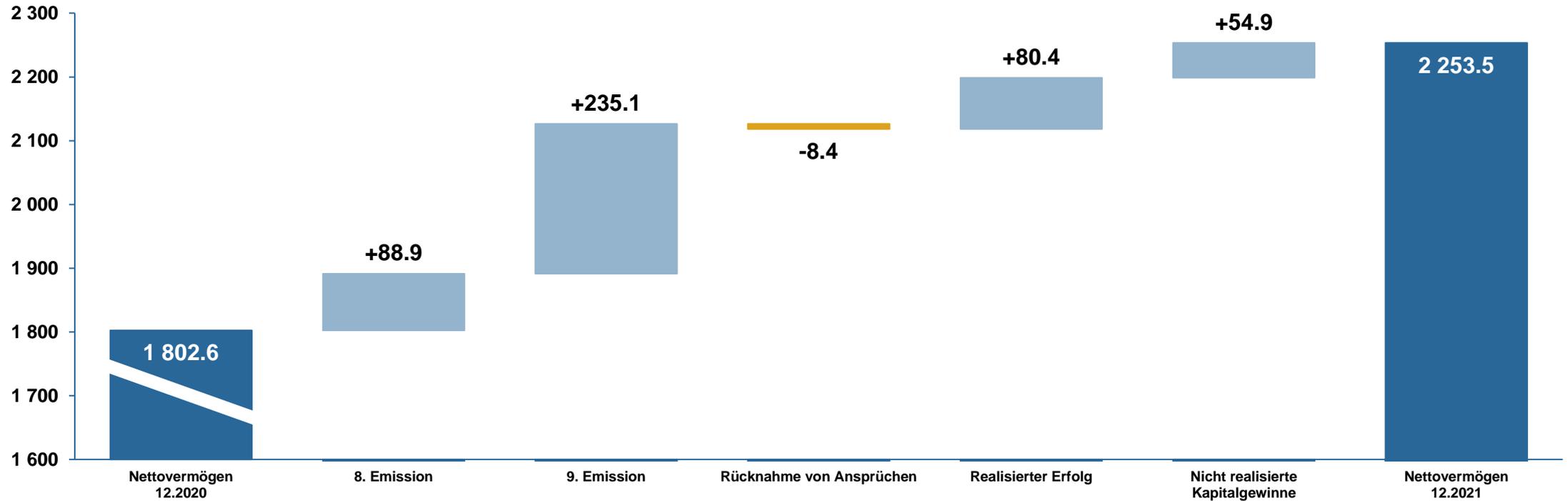
- Die Mietzinserlasse und zusätzliche Rückstellungen aufgrund von Covid-19 haben für das Jahr 2021 gesamthaft CHF 0.2 Millionen betragen (CHF 1.2 Millionen im Geschäftsjahr 2020)



- Das Immobilienportfolio stieg um CHF 392.92 Mio. an (Anstieg um 15.3%)
- Neuakquisitionen tragen 49%, Umbauten / Entwicklungsprojekte 21% und der Bestand 30% bei

NETTOVERMÖGEN

(in CHF Mio.)



- Das Nettovermögen stieg um CHF 450.9 Mio. an, was einem Wachstum von 25.01% entspricht
- Der Nettoerlös aus Emissionen, Sacheinlagen und Rücknahmen beträgt 70%, der realisierte Erfolg 17.8% und der nicht realisierte Erfolg 12.2%

ERFOLGSGESCHICHTE AM BEISPIEL TRIBSCHE IN LUZERN



Projektidee

Wohnüberbauung auf
Baulandreserve

Investitionsvolumen

ca. CHF 70 Millionen

Rendite on cost

5.7% (exkl. Land)

Nutzfläche

ca. 13'500 m²

Nutzung

Wohnen, Retail und
Dienstleistungen

Vermarktung

Bezug per März 202
Vollvermietet

A modern, multi-story apartment building with curved balconies and black railings stands in the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the text 'SPA LIVING+ EUROPE' is set on a green lawn. People are walking on a path, and a dog is visible. The sky is blue with light clouds.

SPA LIVING+ EUROPE

SPA LIVING+ EUROPE
GESCHÄFTSJAHR 2021

SPA Living+ Europe

Anlagefokus: Investments in europäische Immobilien mit verschiedenen Wohnnutzungsformen mit Fokus Senior Living.



Anlagerendite

14.59%¹



Leerstandsquote

0.49%



Fremdfinanzierungsquote

40.8%



Gewichtete Mietvertragslaufzeit

WAULT über das ganze Portfolio

**14.26 Jahre und eine
Mietzinsgarantie von 24 Jahre**



TER_{ISA} (GAV)

2.11%²



Track Record

Gesamtvermögen in CHF

€ 48.1 Mio.



Restlaufzeit der Fremdfinanzierung

4.4 Jahre



Verzinsung der Fremdfinanzierung

0.89%



Sales & Acquisition

Acquisition des Startportfolios von 5 Liegenschaften in Deutschland



Portfolio Management

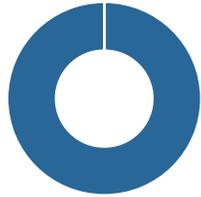
Steigerung des Immobilienvermögens um 4.9%



Investoren

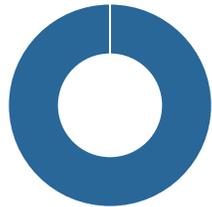
Anlagerendite von 14.59% in der Periode Juni – Dezember 2021

Aufteilung nach Geografie¹ in %



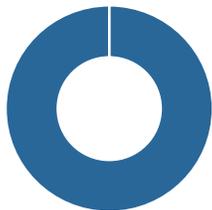
- Deutschland
- Frankreich
- Niederlande
- Belgien
- Rest Europa

Aufteilung nach Investment-Strategie¹ in %



- Core / Core+
- Projektentwicklung

Aufteilung nach Liegenschaftsstruktur¹ in %

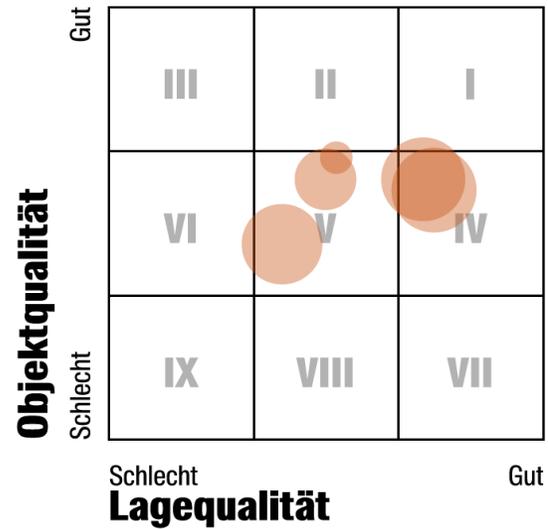


- Betreiberimmobilien
- Kommerzielle Nutzungsarten
- Klassische Wohnimmobilien

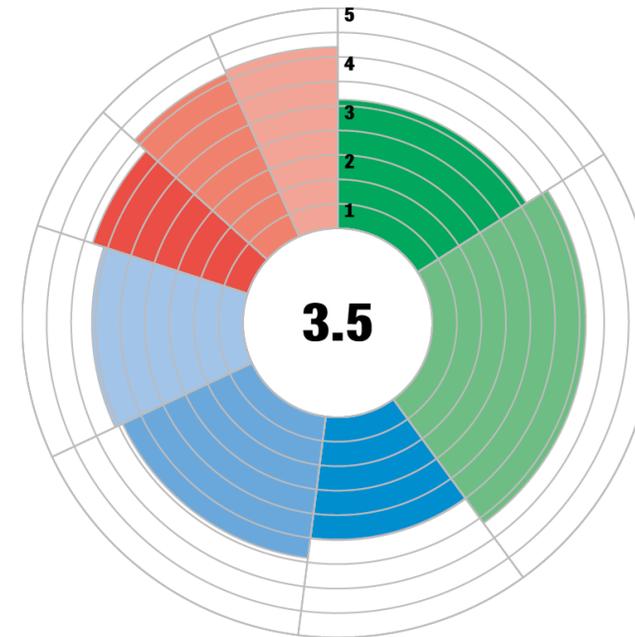


- Wohnen
- gemischt
- kommerziell
- Projekt

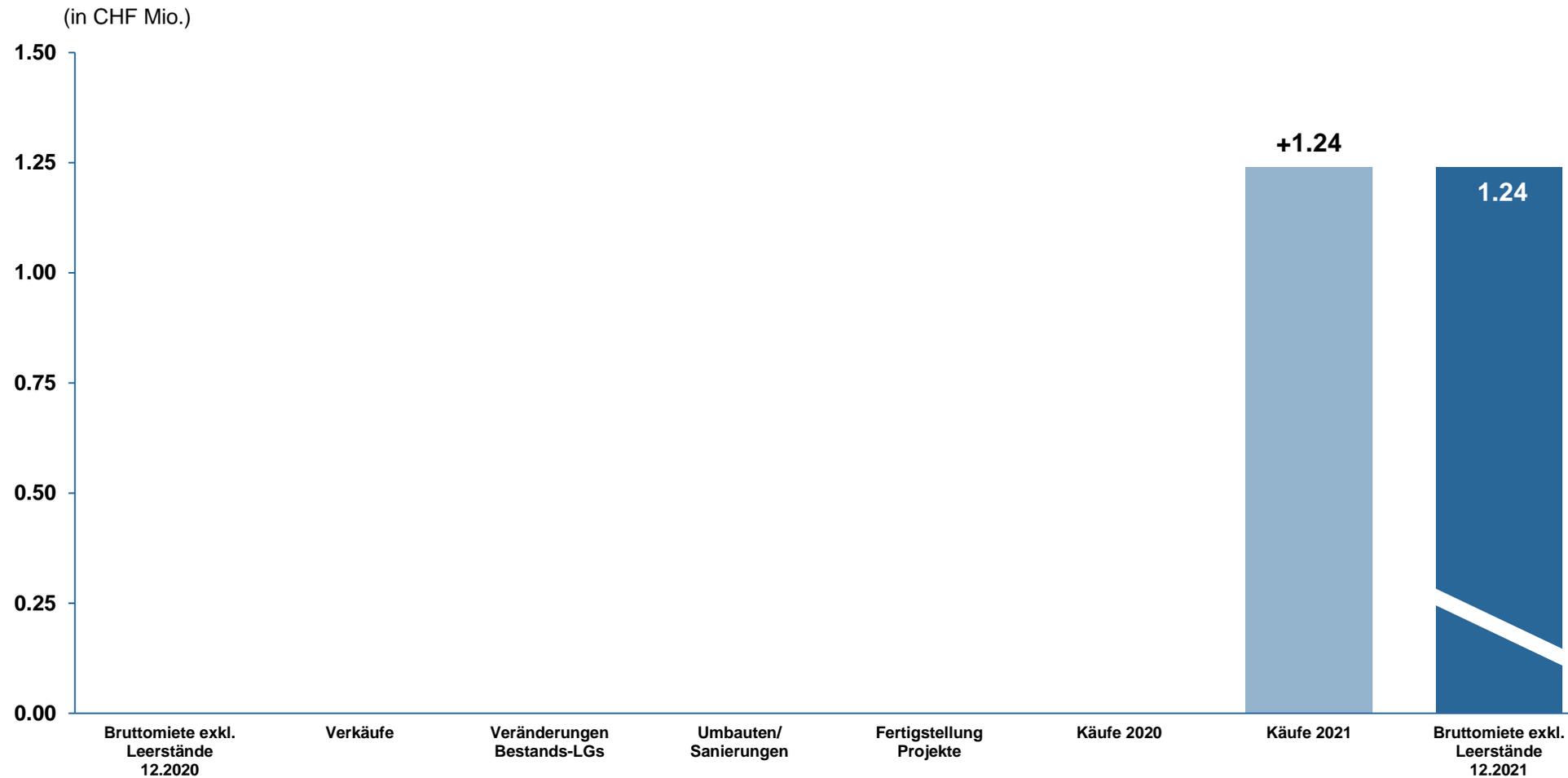
Marktmatrix

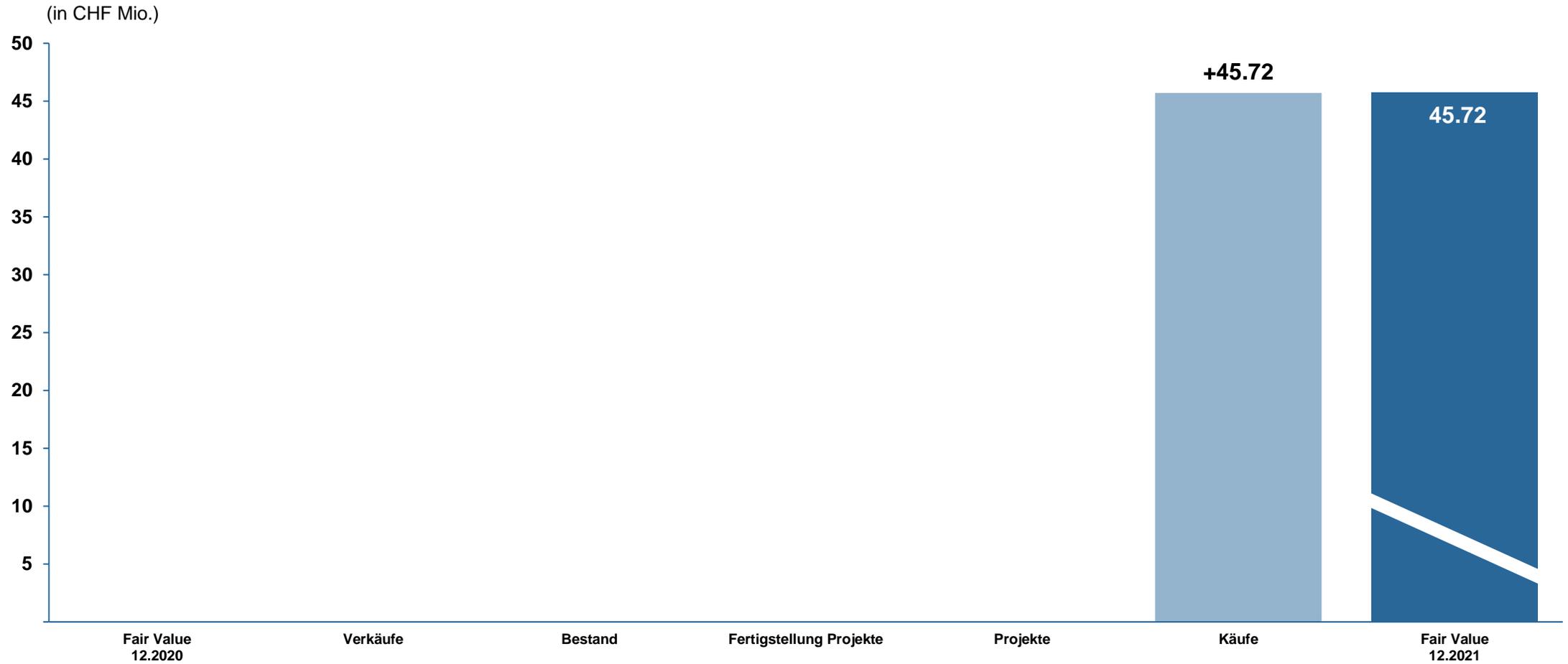


Qualitätsprofil

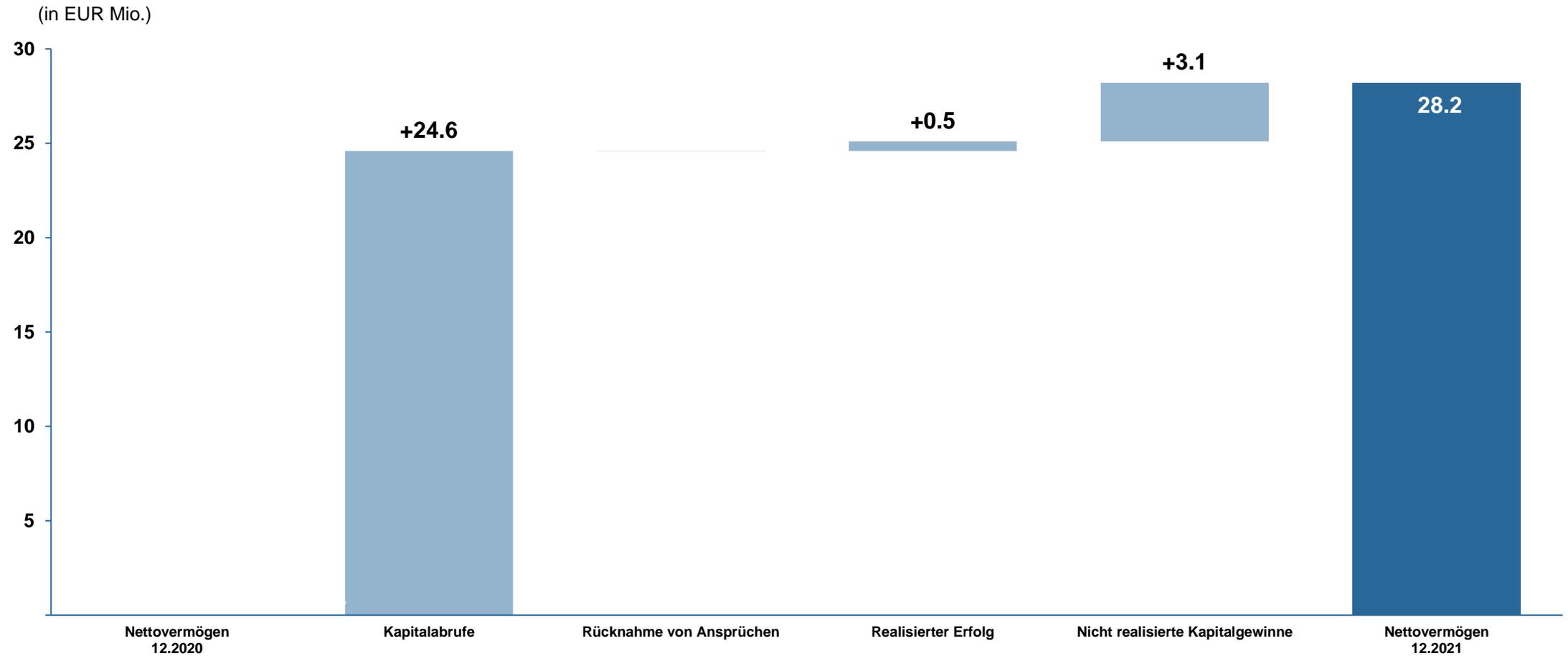


Quadrant	Anzahl Objekte	Anteil	Marktwert € Mio.	Anteil
IV	2	40%	25.5	55.8%
V	3	60%	20.2	44.2%





NETTOVERMÖGEN





SPA Immobilien Schweiz:
Hardastrasse 19, Zürich



SPA Immobilien Schweiz:
Alterszentrum Viktoria, Schänzlistrasse, Bern



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

ABSTIMMUNGEN, WAHLEN & ERGEBNISSE

- 1** **Genehmigung der Jahresrechnung 2021**
- 2** **Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle (KPMG AG)**
- 3** **Entlastung der Mitglieder des Stiftungsrats**
- 4** **Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats für ein weiteres Amtsjahr**
- 5** **Wiederwahl der Revisionsstelle (KPMG AG)**

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, die Jahresrechnung und den Jahresbericht 2021 zu genehmigen.

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis zu nehmen.

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, den Mitgliedern des Stiftungsrates Entlastung zu erteilen.



Traktandum 4.1: Wahl von Jérôme Baumann
Jahrgang 1980
Rechtsanwalt Kellerhals Carrard, Partner



Traktandum 4.2: Wahl von Urs Bracher
Jahrgang 1955
Eidg. dipl. PK-Experte, Stiftungsberater



Traktandum 4.3: Wahl von Dr. Daniel Fässler
Jahrgang 1960
Rechtsanwalt, Ständerat



Traktandum 4.4: Wahl von Rolf Maurer
Jahrgang 1973
Portfoliomanager Berner Kantonalbank



Traktandum 4.5: Wahl von Martin Neff
Jahrgang 1960
Chefökonom der Raiffeisen Schweiz



Traktandum 4.6: Wahl von Franz Rutzer
Jahrgang 1960
Management Services

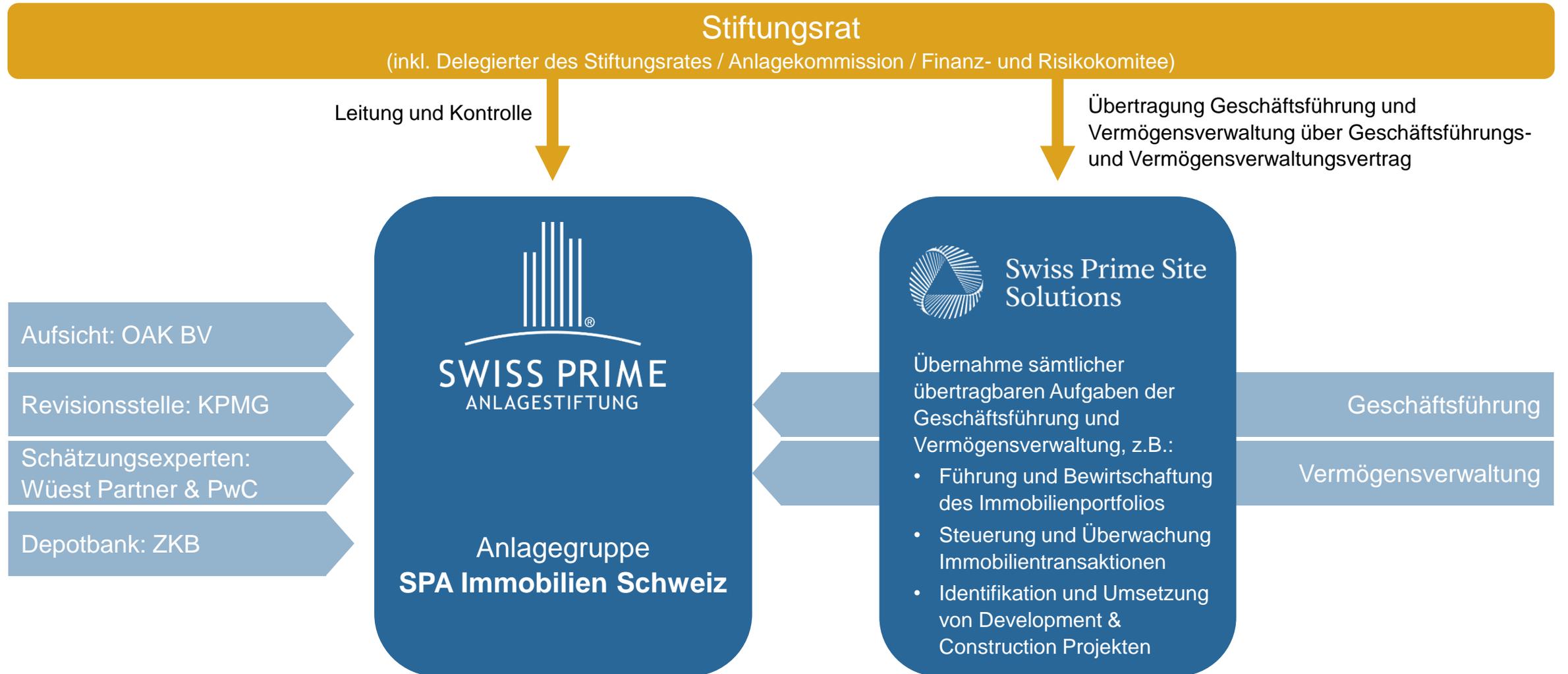
Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, alle Stiftungsräte für ein weiteres Amtsjahr zu wählen

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, KPMG für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle zu wählen.



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

AUSBLICK 2022





- Gezielte Erweiterung des Portfolios
- Geplante Kapitalerhöhung für Q2-Q3/2022
- Auswirkungen Ukraine-Krieg / Inflation / Lieferengpässe

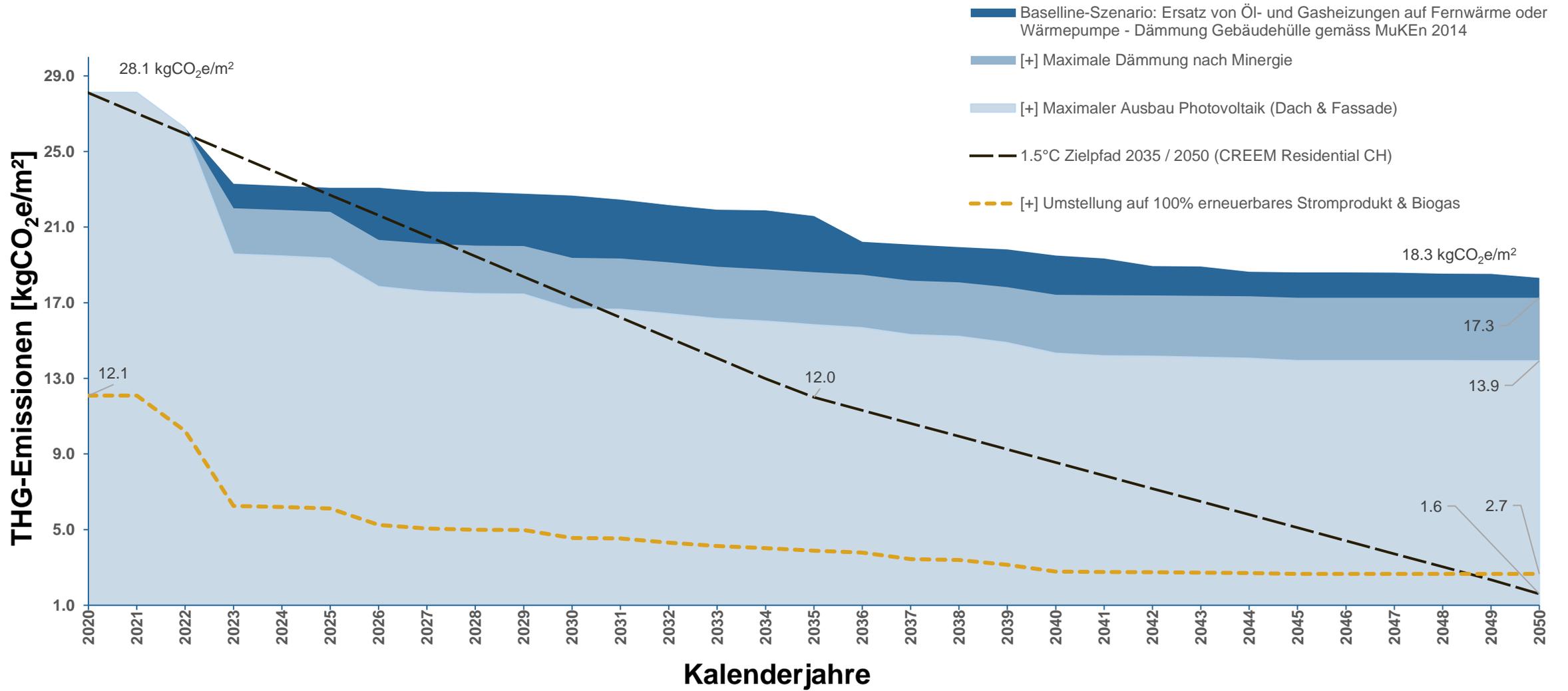


- Aufbau des Portfolios mit erstklassigen Objekten
- Portfoliowachstum auf € 100 Mio. per Ende 2022
- Kapitalzusagen jederzeit möglich

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie



CO₂-ABSENKUNGSPFAD FÜR SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ





Nachhaltigkeit durch ...

- Photovoltaik-Anlage (ZEV Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)
- Heizung mit Aarewasser
- LED
- E-Mobilität und Ladepunkte
- Car-Sharing über Areal-App
- Photovoltaik-Fassade im «Aarehuus»
- Energiemonitoring für die einzelne Wohnung wie auch über das gesamte Areal



Nachhaltigkeit durch ...

- Genfer Standard «Sehr hohe Energieleistung»
- Photovoltaik-Panels
- Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden
- Kontrollierte Versickerung des Regenwassers, was eine Reduktion der Rohrdimensionen ermöglicht und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert.
- Begrünung aller nicht begehbaren Dachflächen
- Hervorragende verkehrstechnische Anbindung an öV und Langsamverkehr
- Integration bestehendes Bauernhaus (Denkmalschutz) und Umwandlung in Gemeinderaum und Kinderkrippe



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Standard Switzerland

Nachhaltigkeit durch...

- Verdichtung durch bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung hinsichtlich Baumaterialien (z.B. nachhaltiger Beton), Energiequellen und Flexibilität (SNBS-Zertifizierung)
- Photovoltaik-Anlage
- Wohnungen im «Eco Living»-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen
- Begrünung der Fassade zum Laubengang und vielseitiger Innenhof mit Gartenanlage



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

BEKANNTGABE DER ABSTIMMUNGS- UND
WAHLRESULTATE UND ABSCHLUSS

1	Genehmigung der Jahresrechnung 2021	Angenommen
2	Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle (KPMG AG)	Angenommen
3	Entlastung der Mitglieder des Stiftungsrats	Angenommen
4	Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats für ein weiteres Amtsjahr	Angenommen
5	Wiederwahl der Revisionsstelle (KPMG AG)	Angenommen

Traktanden

Alle Traktanden wurden behandelt

Anlegerversammlung 2022

Damit wird die diesjährige ordentliche Anlegerversammlung geschlossen

Präsentation

Die Präsentation ist ab dem 6. Mai 2022 auf der SPA Website verfügbar

Protokoll

Das Protokoll ist ab dem 20. Mai 2022 einsehbar
Anfragen direkt an Raffaele Cannistrà

Anlegerversammlung 2023

Die nächste Anlegerversammlung findet am Donnerstag, **4. Mai 2023** statt



Alterszentrum Viktoria, Bern

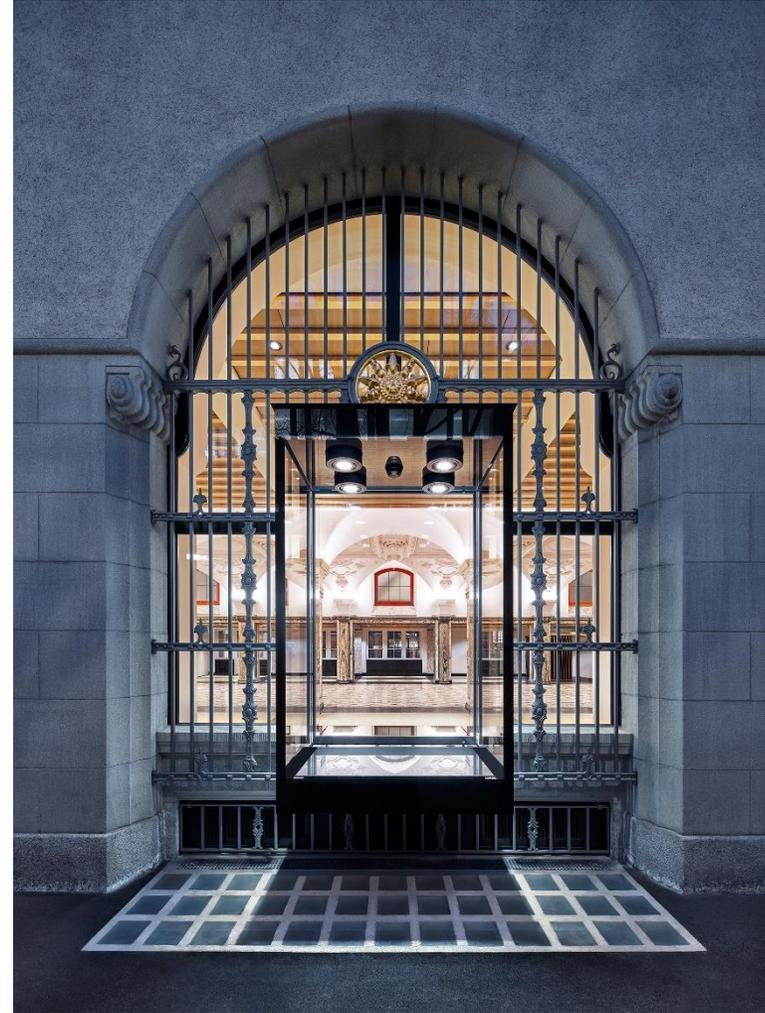


SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

Key Note Speech «Leuenhof»



- Keynote Speech durch Tilla Theus
- Update-Referat zum «Leuenhof»



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_{ISA} GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleich bleibenden Voraussetzungen.