4. ANLEGERVERSAMMLUNG SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Zürich, 5. Mai 2020

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

PROGRAMM

1	Begrüssung	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats
2	Konstituierung	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats
3	Geschäftsjahr 2019	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats Marcel Hug, Geschäftsführer
4	Abstimmungen, Wahlen & Ergebnisse	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats
5	Ausblick 2020	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats Marcel Hug, Geschäftsführer
6	Abschluss	Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats

BEGRÜSSUNG

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

HERZLICH WILLKOMMEN

Jérôme Baumann
Präsident des Stiftungsrats

Swiss Prime Anlagestiftung

4. ordentliche Anlegerversammlung

Dienstag, 5. Mai 2020

Prime Tower, Zürich

10:30 – 11:30 Uhr

Übertragung per Live Audio Webcast

KONSTITUIERUNG

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

GESETZES- UND STATUTENKONFORME EINBERUFUNG

Einladung

Zustellung per Post an alle Anleger am 9. April 2020 (Stichtag: 31. März 2020)

Rahmenbedingung

Durchführung gemäss bundesrätlicher «COVID-19-Verordnung 2» (Art. 6a)

Jahresbericht 2019

Der Geschäftsbericht 2019 und der Bericht der Revisionsstelle sind auf der Website von Swiss Prime Anlagestiftung einsehbar

Stimmberechtigung

Anzahl Ansprüche per 31. März 2020

SPA Immobilien Schweiz: Wittenbach, «Im Zentrum» (gekauft 2019)

BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Protokollführerin
Frau Arianna Mancuso

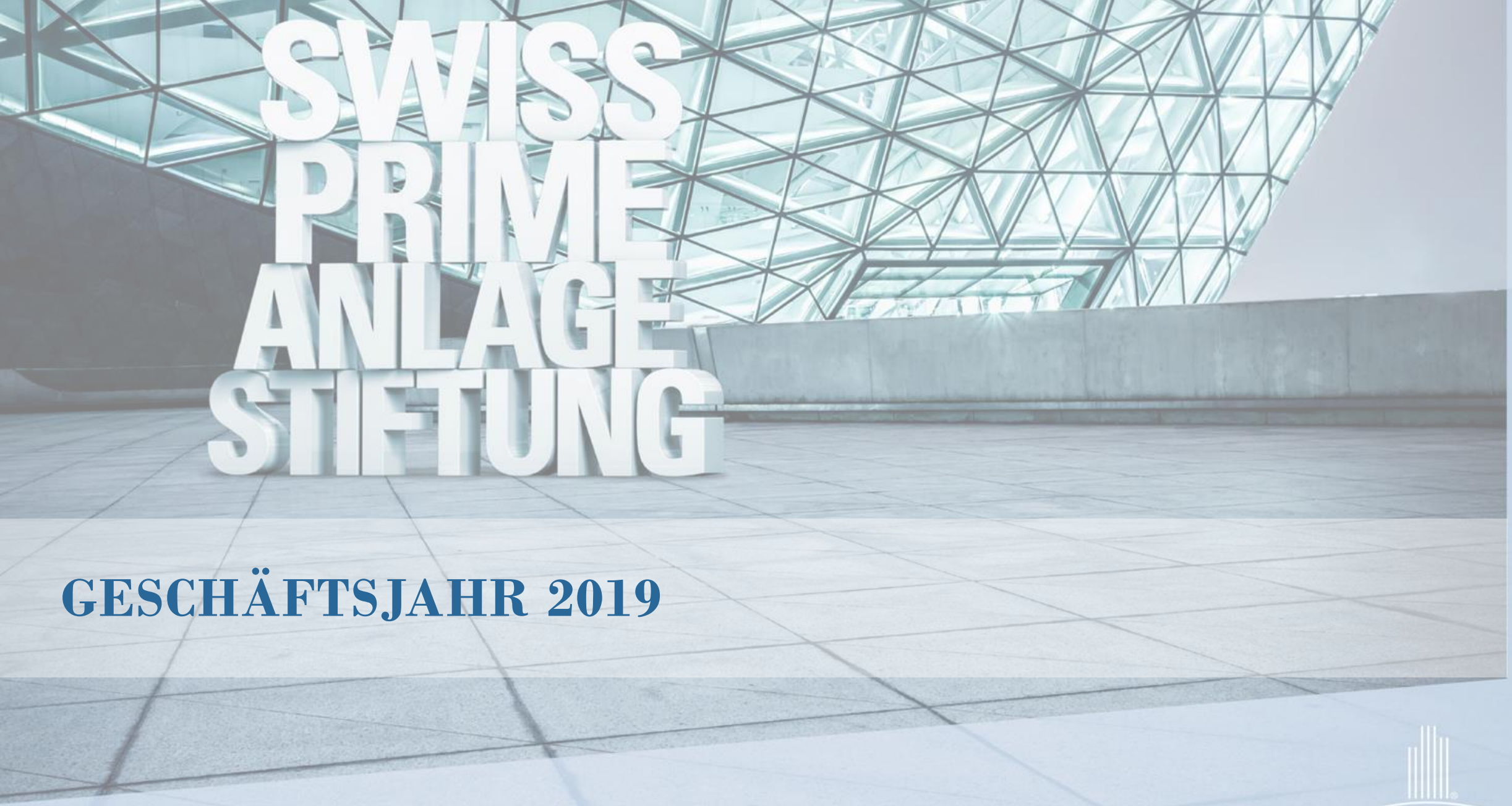
Vertreterin der Revisionsstelle KPMG AG
Frau Astrid Keller

Unabhängige Stimmrechtsvertreterin
Frau Notarin Bigna Schwarz

Gelegenheit für Wortmeldungen
Fragen konnten im Vorfeld an den SPA Geschäftsführer (Traktanden) oder an info@swiss-prime-anlagestiftung.ch (allgemeine Themen im Zusammenhang mit Ausblick 2020) gestellt werden.

Abstimmung
Schriftlich im Vorfeld an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin

SPA Immobilien Schweiz: Zürich, «Leuenhof» (gekauft 2016)
Bild: heute noch bestehende alte Tresor-Eingangstüre



GESCHÄFTSJAHR 2019

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

HIGHLIGHTS AUS DER SPA-ERFOLGSGESCHICHTE

1 Breite Investorenbasis

- Fünf Emissionen im Zeitraum September 2015 bis November 2019
- Nettovermögen von CHF 1 603 Mio. und über 280 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen als Anleger

2 Erfolgreicher Portfolioaufbau

- Stand nach erstem Geschäftsjahr: Volumen von CHF 1 083 Mio. (35 Objekte)
- Stand per Ende 2019: Anlageportfolio im Umfang von CHF 2 266 Mio. (78 Objekte)

3 Aktive Risikodiversifizierung

- Breite Diversifizierung über alle geografischen und wirtschaftlichen Zentren der Schweiz
- Hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6.83 Jahren für ein Immobilien-portfolio mit Wohnnutzung (> 50%)

4 Attraktive Projektpipeline

- Projektpipeline mit Volumen von CHF 0.5 Mrd. (8 Projekte, wovon aktuell 6 im Bau)
- Wohnquote von heute 51.5% wird mit den im Bau befindlichen Projekten ansteigen auf ca. 55% (ohne Berücksichtigung zukünftiger Käufe/Verkäufe)

5 Solide Finanzierungsstruktur

- Eigenkapitalquote im Bereich von 80% bis 70% (2017 – 2019)
- Gesteigerte Restlaufzeit der Fremdfinanzierung von 2.99 Jahren (2018: 2.57 Jahre) und einer Verzinsung von 0.36% (0.82%)

6 Gesteigerte Anlagerendite

- Anlagerendite ist seit Lancierung im Zielrenditebereich von 3 – 4%
- Steigerung im 2019 auf 3.51% von 3.32% trotz Umbau «Leuenhof» Zürich (signifikanter Mietzinsausfall während 2 Jahren)

PORTFOLIODIVERSIFIKATION NACH NUTZUNGSARTEN & REGIONEN

Allokation nach Nutzungsart
Soll-Mietzinserträge

2017

Wohnbauten	47.53%
Büro	19.18%
Verkauf	12.64%
Gewerbe	10.55%
Kino & Gastronomie	4.09%
Parking	3.00%
Lager	3.01%

2018

Wohnbauten	50.04%
Büro	17.37%
Verkauf	11.80%
Gewerbe	10.79%
Kino & Gastronomie	3.99%
Parking	3.05%
Lager	2.96%

2019

Wohnbauten	51.53%
Büro	13.59%
Verkauf	17.44%
Gewerbe	8.27%
Kino & Gastronomie	3.33%
Parking	2.97%
Lager	2.87%

Allokation nach Region
Soll-Mietzinserträge

2017

Zürich[1]	39.82%
Südschweiz[2]	16.36%
Nordwestschweiz	15.46%
Genfersee	10.06%
Ostschweiz	8.13%
Zentralschweiz	7.20%
Bern	1.77%
Westschweiz	1.20%

2018

Zürich[1]	26.92%
Südschweiz[2]	23.44%
Nordwestschweiz	18.40%
Genfersee	13.57%
Ostschweiz	6.98%
Zentralschweiz	6.26%
Bern	1.82%
Westschweiz	2.61%

2019

Zürich[1]	20.85%
Südschweiz[2]	19.81%
Nordwestschweiz	19.10%
Genfersee	14.06%
Ostschweiz	11.93%
Zentralschweiz	9.52%
Bern	2.55%
Westschweiz	2.18%

1) Schaffhausen und Zürich / 2) Tessin und Wallis

WICHTIGSTE PORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

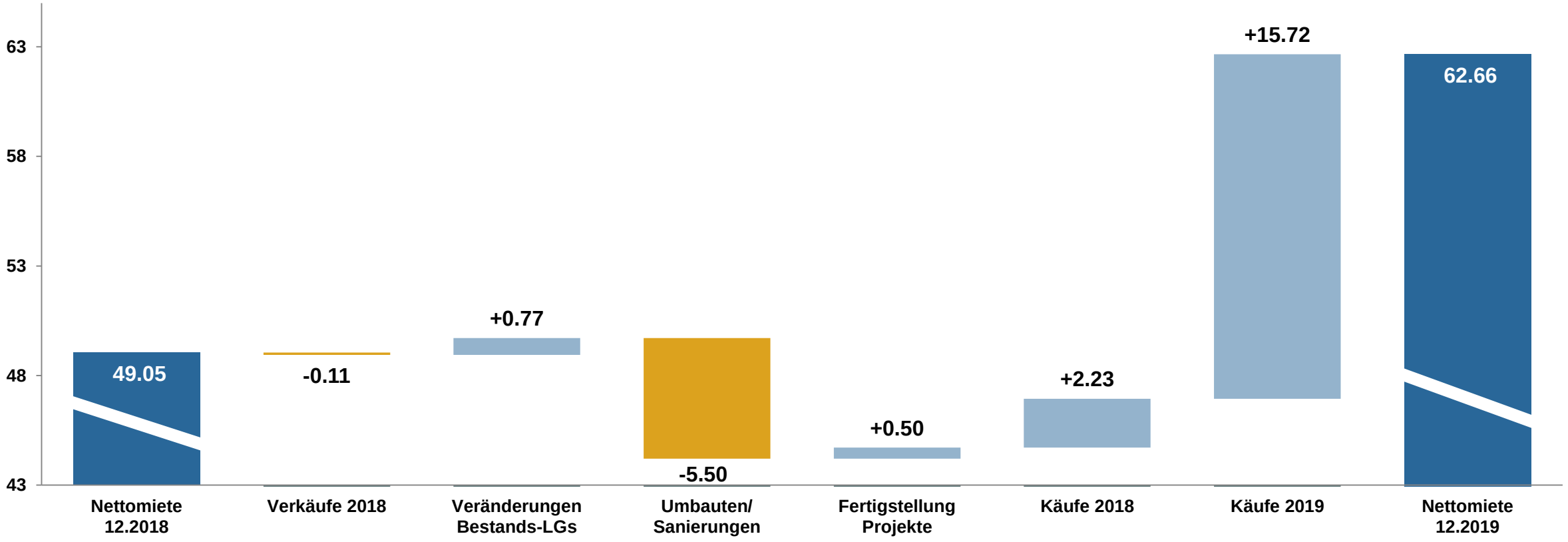
Kennzahlen	2018	2019
Immobilienbestand (Verkehrswert in CHF Mio.)	1 630.1	2 265.6
Anzahl Liegenschaften	52	78
davon Projekte	6	6
⌀ Diskontierungssatz (in % real/nominal)	2.86/3.60	2.82/3.32
Gesamtvermögen (in CHF Mio.)	1 635.1	2 269.7
Inventarwert (NAV in CHF)	1 106.51	1 145.33
Ausgabepreis (in CHF)	1 115.36	1 154.49
Rücknahmepreis (in CHF)	1 097.66	1 136.17
Anlagerendite (in %)	3.32	3.51
Fremdfinanzierungsquote (in % | max. 33%)	16.72	26.07
Leerstandsquote (in %)	4.60	4.95
TER_{ISA} (GAV) (in %)	0.55	0.52
TER_{ISA} (NAV) (in %)	0.72	0.74

Facts

- Um 28% gesteigerter Mietzinsertrag von CHF 49.0 Mio. auf CHF 62.7 Mio. bei einem Anstieg des Immobilienportfolios um 39%
- Steigerung des Nettoertrags um 15% auf CHF 38.9 Mio. (CHF 33.7 Mio.)
- Höhere Anlagerendite von 3.51% (Ziel: 3.0 – 4.0%) trotz Mietzinsausfall «Leuenhof» Zürich (Mietzinszahlung durch Pictet: ab Juli 2020, Schalterhalle: offen)
- Steigerung der Wohnquote von 50.04% auf 51.53%
- Nur leichter Anstieg der Mietausfallquote auf 5.09% (4.69%) trotz Transfer zweier Projekte ins Bestandesportfolio
- Reduktion der Fremdfinanzierungskosten auf 0.36% bei einer gesteigerten Restlaufzeit von 2.99 Jahren
- Trotz starkem Wachstum weiterhin hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6.83 Jahren (2018: 6.84 Jahre)

MIETZINSERTRAG NETTO

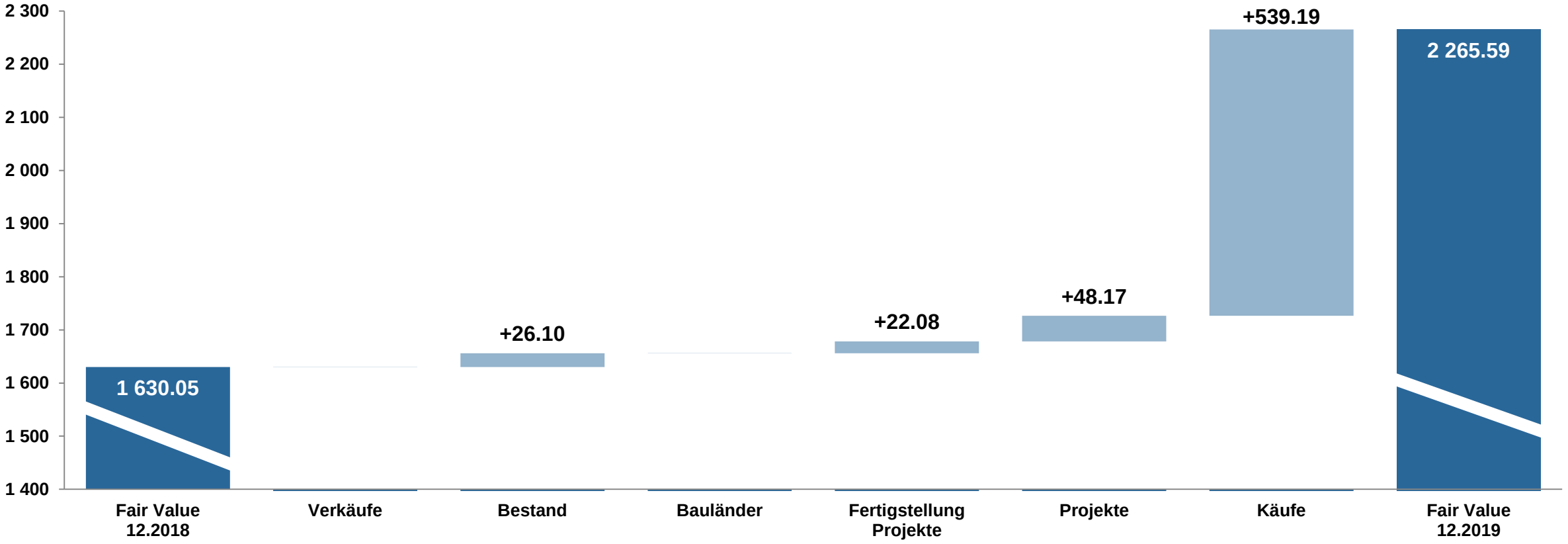
(in CHF Mio.)



- **Die Zukäufe des Jahres 2019 führten bereits im gleichen Jahr zu einer sehr hohen Mietertragssteigerung**
- **Der Mietausfall bezüglich Umbauten und Sanierungen bezieht sich primär auf den «Leuenhof» in Zürich**

IMMOBILIENPORTFOLIO

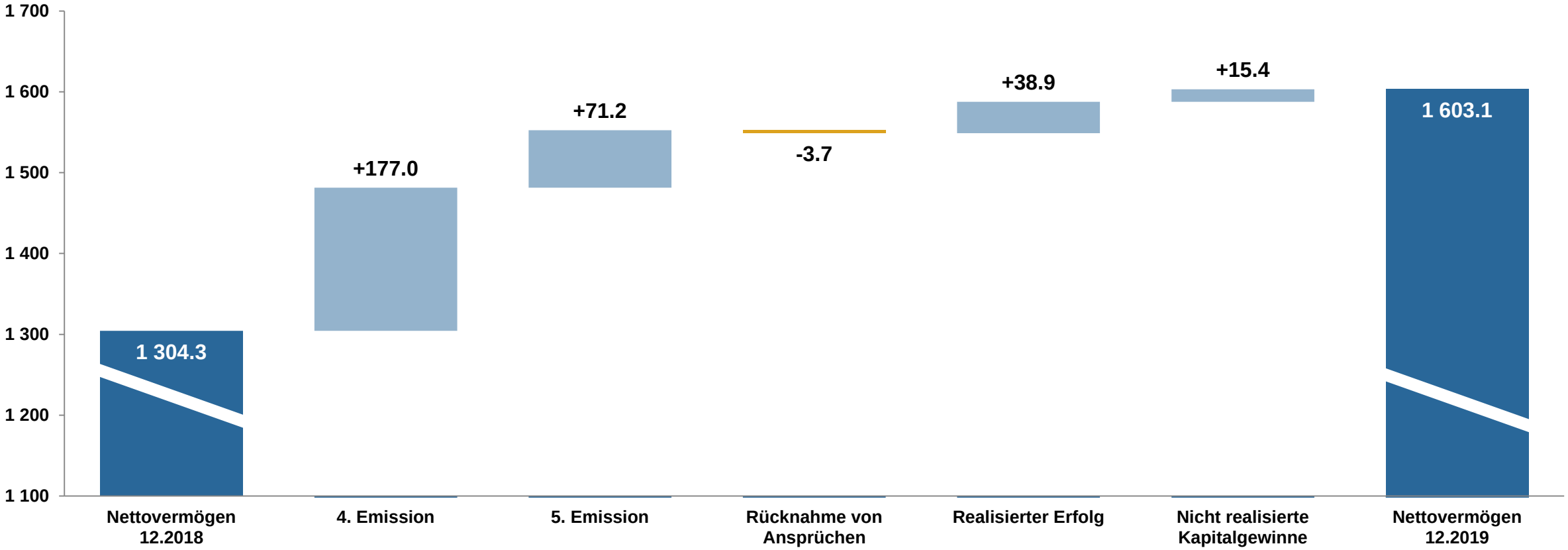
(in CHF Mio.)



- **Das Immobilienportfolio stieg um CHF 635.5 Mio. an**
- **Neuakquisitionen tragen dabei 85% und Umbauten / Entwicklungsprojekte 11% bei**

NETTOVERMÖGEN

(in CHF Mio.)



- **Das Nettovermögen stieg um CHF 298.8 Mio. an**
- **Der Nettoerlös aus Emissionen und Rücknahmen trägt dabei 82%, der realisierte Erfolg 13% sowie der nicht realisierte Erfolg 5% bei**

JAHRESBERICHT 2019 UND PRÜFUNGSBESTÄTIGUNG

SPA Immobilien Schweiz:
Rebgarten, Liestal (Projekt abgeschlossen im 2019)

SPA Immobilien Schweiz:
Rebgarten, Liestal (Projekt abgeschlossen im 2019)

ABSTIMMUNGEN, WAHLEN & ERGEBNISSE

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

TRAKTANDENLISTE

1	Genehmigung der Jahresrechnung 2019
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)
6	Anpassung Statuten der Swiss Prime Anlagestiftung
7	Anpassung Reglement der Swiss Prime Anlagestiftung

TRAKTANDUM 1 – JAHRESRECHNUNG 2019

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, die Jahresrechnung und den Jahresbericht 2019 zu genehmigen.

Der Jahresbericht 2019 steht Ihnen hier zur Verfügung.

TRAKTANDUM 2 – BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

TRAKTANDUM 3 – ENTLASTUNG MITGLIEDER STIFTUNGSRAT

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

TRAKTANDUM 4 – WAHL DER STIFTUNGSRÄTE FÜR EIN AMTSJAHR

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

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

Traktandum 4.3: Wahl von Dr. Daniel Fässler
Jahrgang 1960
Ständerat CVP (Vereidigung 03.06.19)

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

TRAKTANDUM 5 – WAHL DER REVISIONSSTELLE

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

TRAKTANDUM 6 – ANPASSUNG STATUTEN DER SPA

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, die revidierten Statuten zu genehmigen.

Die revidierten Statuten wurden Ihnen mit Erläuterungen per Post zugestellt.

Die OAK BV hat eine Prüfung vorgenommen und keine Bemerkungen zu den Anpassungen.

TRAKTANDUM 7 – ANPASSUNG REGLEMENT DER SPA

Der Stiftungsrat stellt den Antrag an die Anlegerversammlung, das revidierte Reglement zu genehmigen.

Das revidierte Reglement wurde Ihnen mit Erläuterungen per Post zugestellt.

Die OAK BV hat eine Prüfung vorgenommen und keine Bemerkungen zu den Anpassungen.

AUSBLICK 2020

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

WEITERFÜHRUNG DER SPA-ERFOLGSGESCHICHTE

1 Nachhaltigkeitsstrategie

- ESG-Themen seit der Gründung im 2015 ein integraler Bestandteil
- Strategische Grundsatzentscheide wurden im 2020 gefällt und werden nun in den nächsten Jahren implementiert

2 SPA Immobilien Schweiz

- Die Anlagegruppe strebt über die nächsten Jahre weiterhin ein qualitatives Wachstum an
- Dieses wird über die Entwicklungspipeline sowie weitere Zukäufe erfolgen

3 Covid-19

- Die SPA sucht partnerschaftliche Lösungen, welche im langfristigen Interesse der Anleger sind
- Die wirtschaftlichen Auswirkungen werden wahrscheinlich kurz- und mittelfristig Einfluss haben, auch auf andere Nutzungsarten als den primär direkt Betroffenen der bundesrätlichen Notverordnung

4 Opportunitäten

- Die aktuelle Situation eröffnet der SPA Immobilien Schweiz auch Chancen, die aktiv verfolgt werden
- Dies kann auch zur Lancierung von neuen Anlagegruppen in der näheren Zukunft führen

WICHTIGE EREIGNISSE IM ERSTEN QUARTAL 2020

Allgemeines

- Einführung von einschneidenden Massnahmen mittels BR-Notrecht hat im 1. Quartal 2020 keine materiellen Effekte auf den operativen Ertrag
- Laufende Analyse der Covid-19 Lage; SPA Task Force steht in regelmässigem Austausch
- Steigerung der Restlaufzeit der Fremdfinanzierung auf 3.67 Jahre (31.12.2019: 2.99 Jahre)
- Leichter Anstieg der Ø Fremdfinanzierungskosten auf 0.46% (0.36%) aufgrund längerer Maturität sowie kurzfristigem Anstieg der Zinsen
- Aufgrund der schnelleren und stärkeren Reduktion des Leerstands schliesst das 1. Quartal 2020 besser ab als budgetiert

Portfolio Management

- Reduktion der Leerstandsquote auf 4.36% (31.12.2019: 4.95%)
- Genf, Champ-Baron: Schaffung von 7 hochwertigen Wohnungen im Diplomatenquartier (Fertigstellung voraussichtlich Ende 2. Quartal 2020)
- Übergabe an den neuen externen Bewerter Wüest Partner per 1.1.2020

Acquisitions & Sales

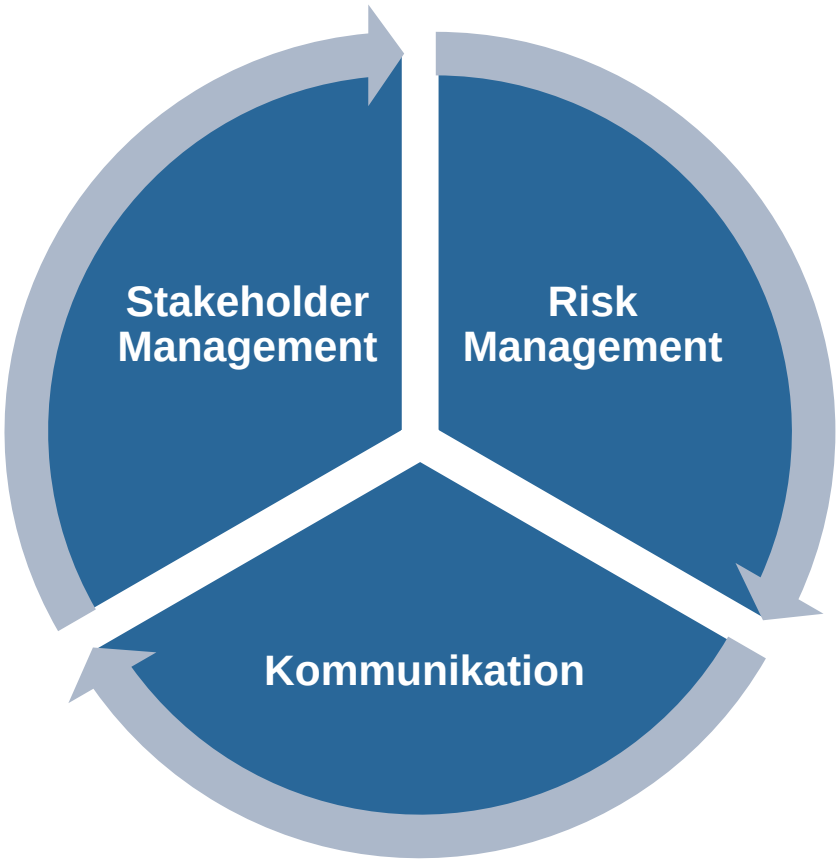
- Es wurden keine Käufe oder Verkäufe im 1. Quartal 2020 getätigt

Development & Construction

- Neugstadig (Liestal, BL): 80% der Gewerbeflächen sowie 24 von 40 Wohnungen bereits vermietet
- Weinbergli (Luzern, LU): Baustelle läuft ohne Unterbrüche
- Litterna (Visp, VS): Einreichung Baueingabe Ende März. Ausschreibungsprozess mit 4 Totalunternehmer läuft
- Leuenhof (Zürich, ZH): Baustelle läuft inkl. externer Gesundheits- und Sicherheitskontrolle. Mietzinszahlung Pictet ab 1. Juli 2020, Übergabe der Flächen am 2. November 2020. Durchführung von Beschleunigungsmassnahmen
- Riverside (Zuchwil, SO): Abschluss erster Vergabeprozess
- Martigny (VS): Inbetriebnahme 2. Quartal 2021
- Thônex (GE): Baubeginn Mitte Mai

COVID-19 – STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER

Zentrale Ansprechsparteien:
- Anleger
- Mieter
- Mitarbeitende und Stiftungsrat
- Service Provider
- Finanzgeber
- Behörden



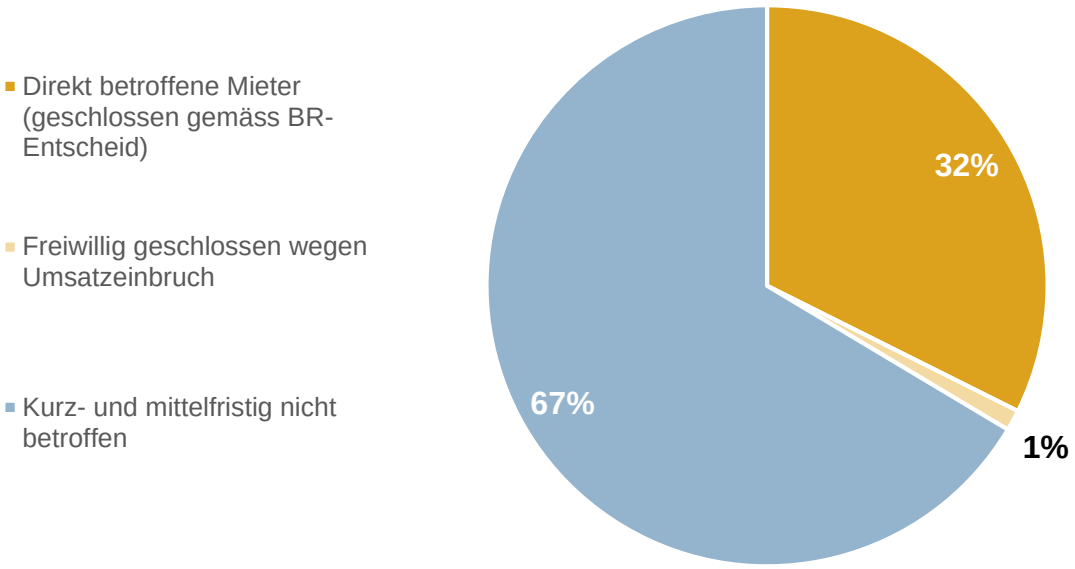
Einige zentrale Aspekte:
- Operatives Risikomanagement
- Ertrags- und Kostenmanagement
- Liquiditäts-Management
- Rechtliche und regulatorische Bestimmungen

Externe Kommunikation:
- Weiterführung der Quartalsberichte (SPA ist eine der wenigen indirekten Immobilien-Anlagen mit diesem regelmässen Reporting)
- Spezielle Ereignisse werden zeitnah kommuniziert

Interne Kommunikation:
- Geschäftsführung: laufender Informationsaustausch
- Stiftungsratsausschuss: wöchentliches Reporting
- Stiftungsrat: Information anlässlich der regelmässigen Sitzungen

COVID-19 – NETTOMIETERTRÄGE 2020

Soll-Nettomieterträge 2020 in %



Covid-19 hat für die SPA Immobilien Schweiz keinen Einfluss bezüglich:

- Umsatzmieten: Es gibt nur sehr wenige Verträge mit Umsatzbeteiligung. Es wurden für das Jahr 2020 keine Umsatzmieten budgetiert.
- Co-Working: Im Bereich Büronutzungen sind kurzfristig unter anderem Mietverträge mit Co-Working-Modellen potentiell betroffen. Diese sind oft zusätzlich strukturiert mit einem hohen Anteil an Umsatzmieten. Die SPA hat keine Co-Working Mietverträge abgeschlossen.

Direkt betroffene Mieter:

- Unternehmen, die gemäss Bundesratsverordnung die Geschäftstätigkeit bis am 26. April 2020 einstellen mussten, wie:
  - Fachhochschulen
  - Non-Food-Geschäfte
  - Restaurants & Kinos

Gesellschaften, die aufgrund Umsatzeinbruch Betrieb einstellten:

- Einzelne Unternehmen haben die Tätigkeit vorübergehend eingestellt oder verzeichnen signifikante Umsatzeinbrüche, wie:
  - Hotels
  - Unternehmen der Grundversorgung

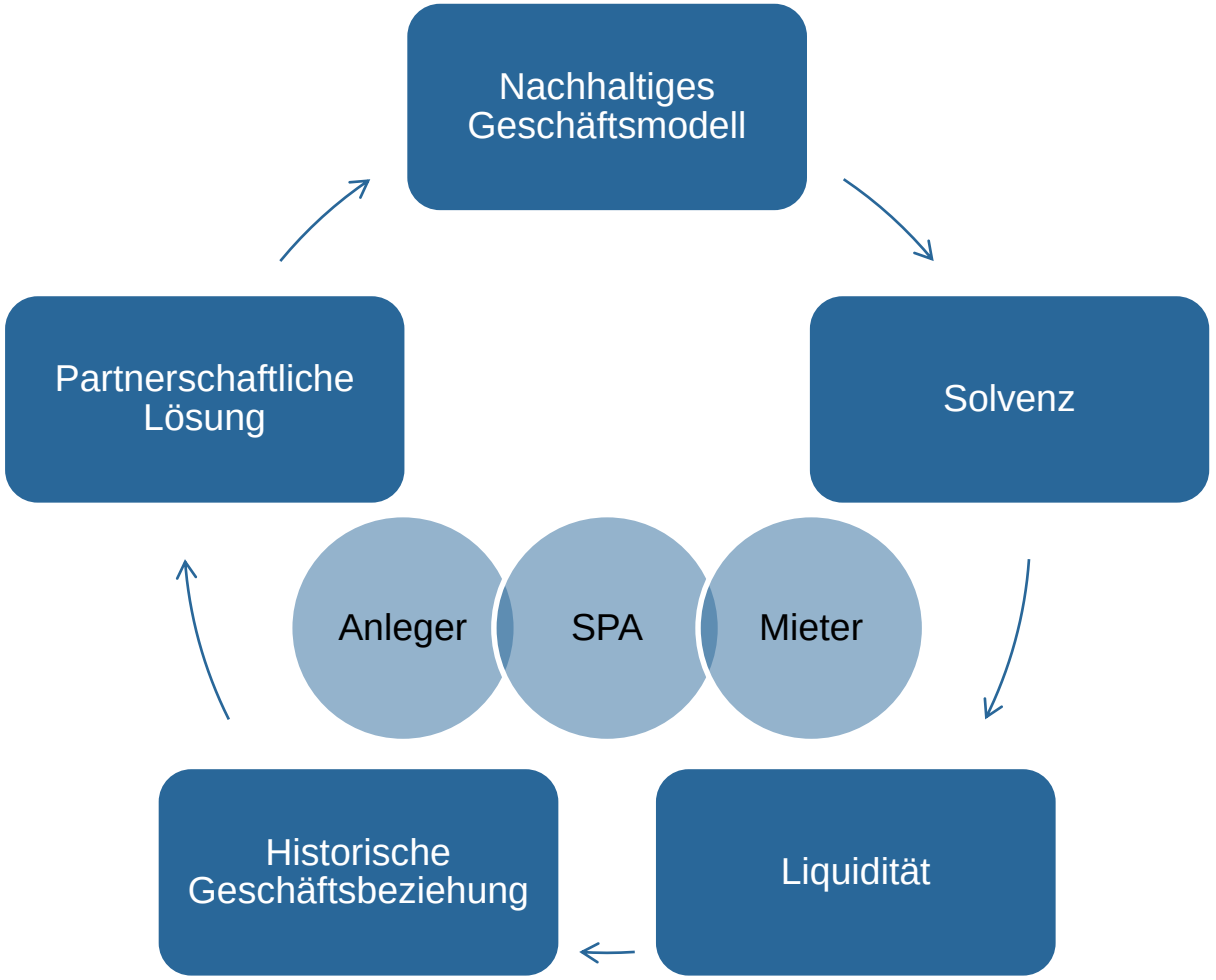
Kurzfristig bis mittelfristig nicht direkt betroffene Nutzungen:

- Viele Mieter sind in einer ersten Phase nicht direkt betroffen. Je nach Länge der Covid-19 Einschränkungen, werden diese Nutzungsformen verstärkt auch relevante Umsatzeinbrüche verzeichnen:
  - Food-Geschäfte
  - Büronutzungen
  - Gewerbe
  - Parkplätze (Wohnen, Büro, Gewerbe)
- Kurz und mittelfristig wenig betroffen sind primär folgende Nutzungsformen:
  - Wohnen
  - Senior Living

COVID-19 – PARTNERSCHAFTLICHE LÖSUNGEN

Sofortmassnahmen:

- Bei offensichtlicher Betroffenheit Gewährung der Stundung für Mieten im April und Mai 2020
- Anfrage Zusatzinformationen als Basis für die Besprechung einer partnerschaftlichen Lösung



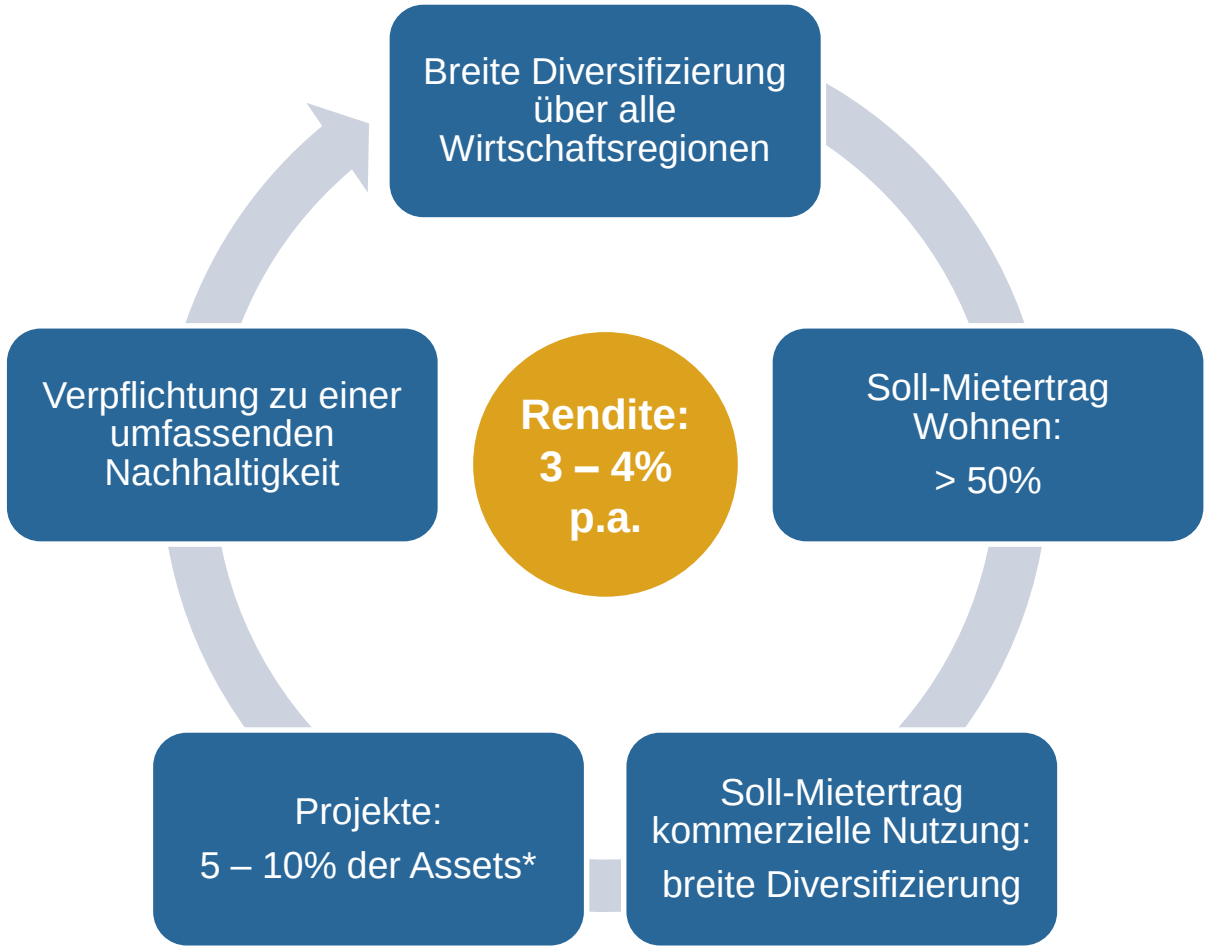
Lösungsansatz:

- Individuelle Beurteilung der Situation
- Identifikation eines Ansatzes unter Berücksichtigung der fünf Kriterien
- Besprechung der partner-schaftlichen Lösung im langfristigen Interesse beider Parteien

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ – STRATEGISCHE ECKPFEILER

Nachhaltigkeitsstrategie

- **E:** Erreichung CO_2-Ziele
- **S:** Schaffung von Lebensraum
- **G:** Nachhaltige Rendite
- Unterzeichnung UN PRI
- GRESB Benchmark
- Teilnahme BAFU Klimaverträglichkeitstest



Marktwert Immobilienprojekte
per 31.03.2020

7.3%

Bemerkung: ohne «Leuenhof»
(generiert weiterhin Mieteinnahmen)

Wirtschaftsregionen
per 31.03.2020

1.	Zürich	24.4%
2.	Südschweiz	18.8%
3.	Nordwestschweiz	19.0%
4.	Genfersee	13.3%
5.	Ostschweiz	11.8%
6.	Zentralschweiz	8.3%
7.	Bern	2.3%
8.	Westschweiz	2.1%

Wohnquote
per 31.03.2020

51.5%

Kommerzielle Nutzung
per 31.03.2020

1.	Verkauf	17.4%
2.	Büro	13.6%
3.	Gewerbe	8.3%
4.	Kino/Gastro	3.3%
5.	Parking	3.0%
6.	Lager	2.9%

* Ohne materielle Erträge während der Realisierungsphase

UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Strategie & Ziele

Environmental (E)

Die SPA nimmt die CO_2-Ziele des Bundes auf = CO_2 Neutralität bis 2050.

Social (S)

Die SPA unterhält und entwickelt ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen. SPA schafft Lebensräume.

Governance (G)

Die SPA bietet ihren Investoren eine nachhaltige, transparente Rendite.

Massnahmen

Unterzeichnung UN PRI

Einführung GRESB Benchmark

Teilnahme BAFU Klimaverträglichkeitstest

Akquisitionen

- Mitberücksichtigung zukünftige Investitionen und Entwicklungschancen im Investitionsentscheid
- Beispiel Projektentwicklung in Zuchwil («Riverside»): Betrieb einer der leistungsstärksten Solaranlagen der Schweiz

Entwicklungsprojekte

- Fokus im Portfolio aktuell auf den Entwicklungsprojekten (rund 85% der Investitionen)
- Evaluation von verschiedenen Konzepten und effiziente Umsetzung auf den Standorten und Nutzungsarten

Bestandesportfolio

- Steigerung der Gesamtenergieeffizienz der Liegenschaften und gleichzeitig Attraktivität des Portfolios
- Solaranalyse für zukünftige PV-Anlagen an Bestandesliegenschaften (initiiert im 2019)
- Prüfung von weiteren Massnahmen wie:
  - Nachhaltige Stromerzeugung
  - Nachhaltiger Wärmeenergieverbrauch
  - E-Mobilitätskonzepte etc.

FALLBEISPIEL – RIVERSIDE ZUCHWIL

Ökologie

- PV
- Heizung mit Aarewasser
- LED
- Gebäude-Zertifizierung

Innovation

- Sharing
- Materialien und Produkte
- Neue Dienstleistungen

Link zum Video über Zuchwil

Transparenz

- EC/BO
- Objektstrategie
- Nachhaltigkeitsbericht

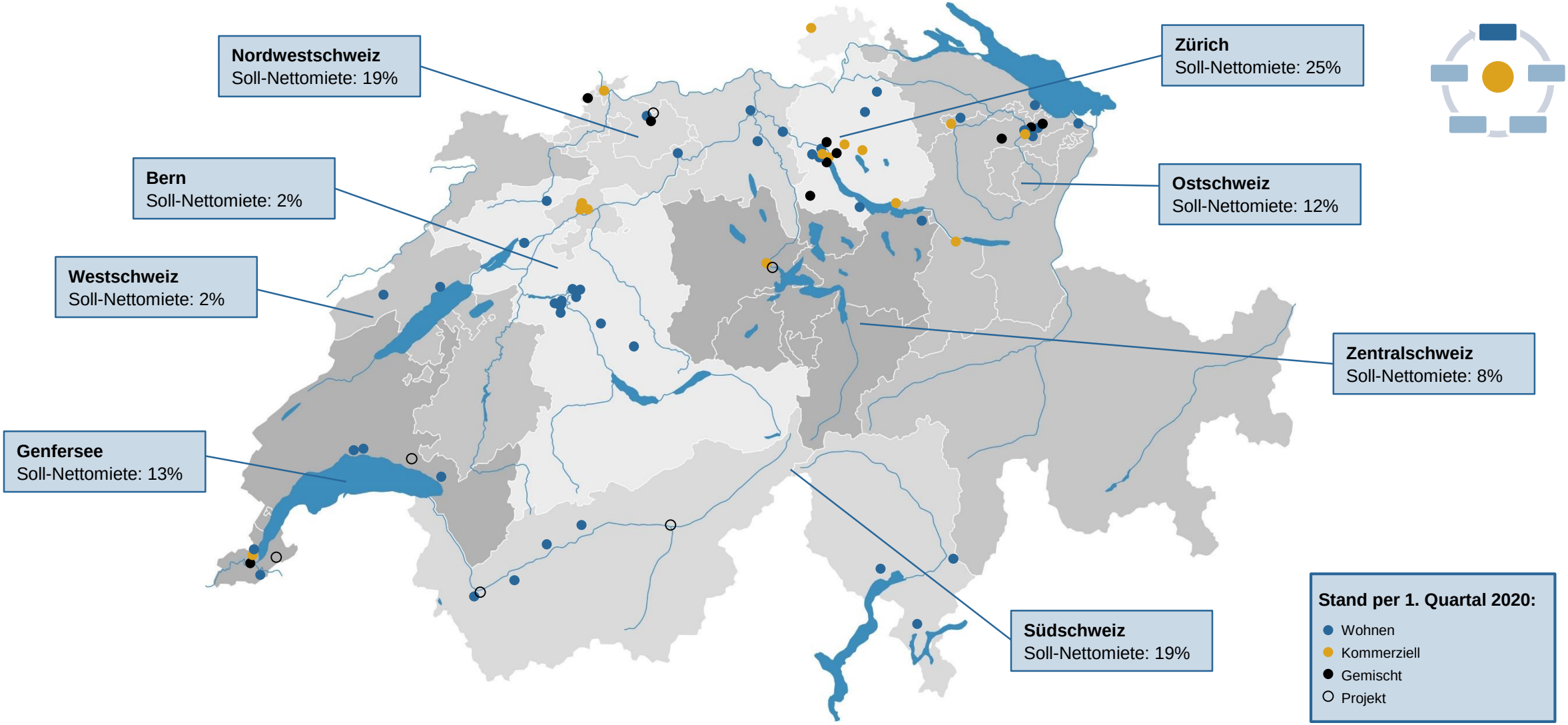
Stakeholder

- Austausch mit Mieter / Nutzer
- Roadshow Investoren

Ökonomie

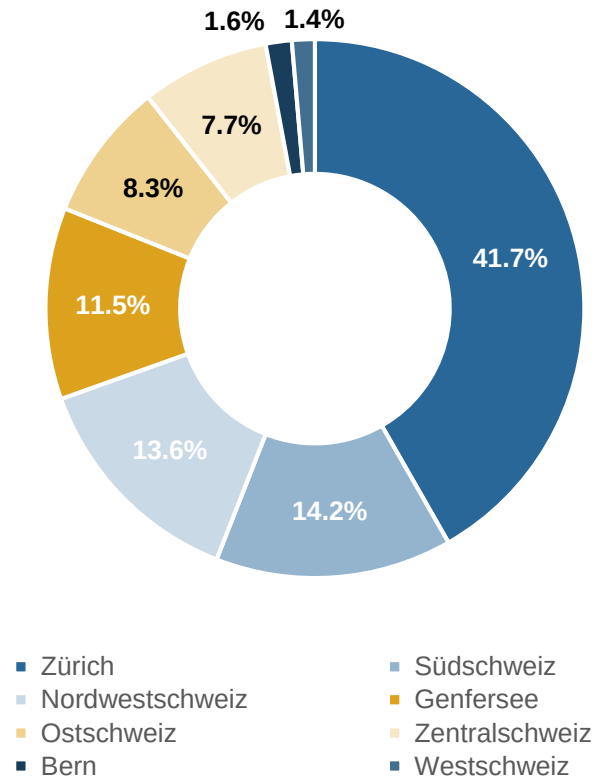
- PV
- E-Mobilität
- Antennen

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG, NUTZUNGSART & SOLLMIETERTRAG

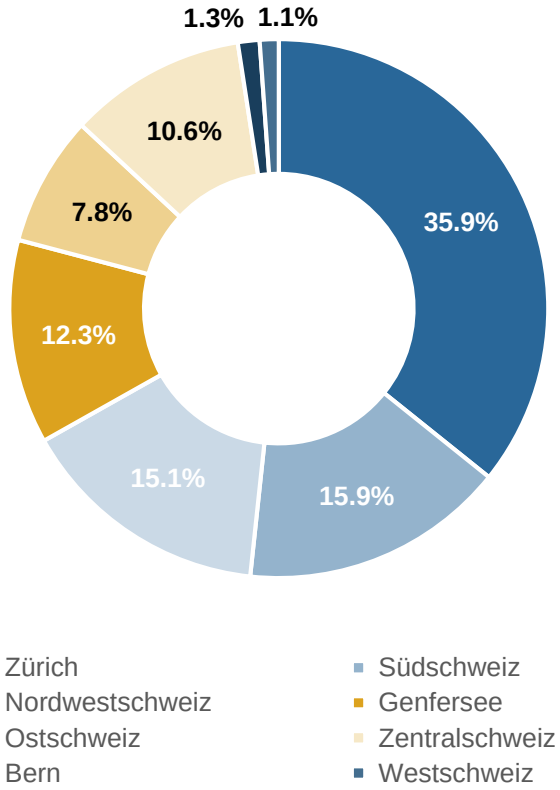


PORTFOLIOENTWICKLUNG VERKEHRSWERT NACH REGION*

Portfolio per 31.12.2019 nach Region**



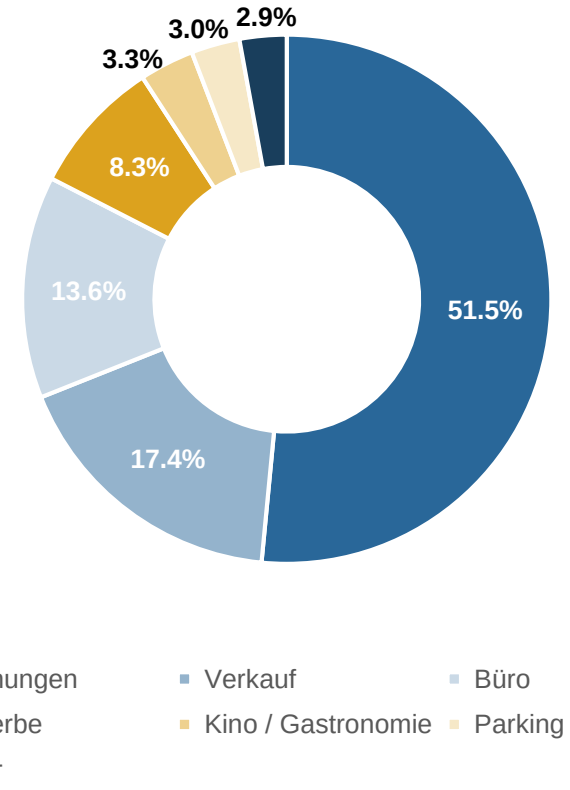
Portfolio per 31.12.2024 nach Region**



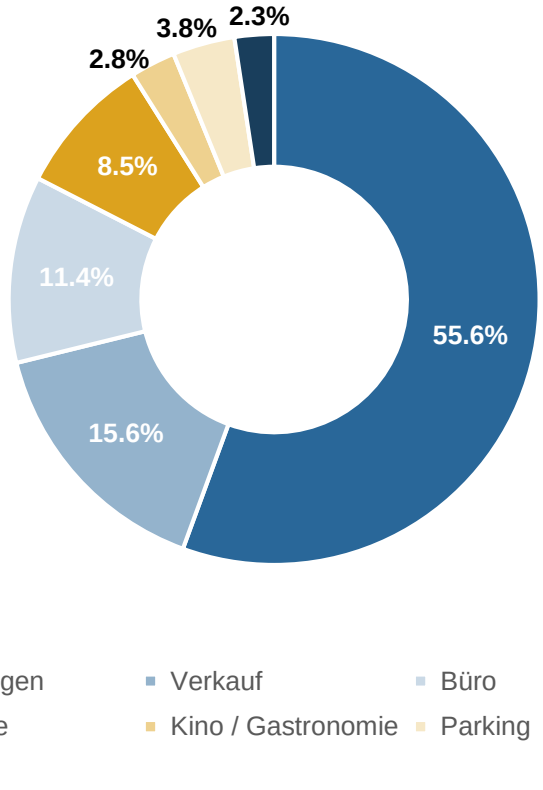
* Ohne Käufe, Verkäufe
** inkl. Entwicklungsprojekte: «Leuenhof» Zürich, Liestal, Martigny, Luzern, Thônex, Zuchwil (1. Etappe)

PORTFOLIOENTWICKLUNG SOLL-MIETERTRAG NACH NUTZUNGSART*

Portfolio per 31.12.2019 nach Nutzungsart**



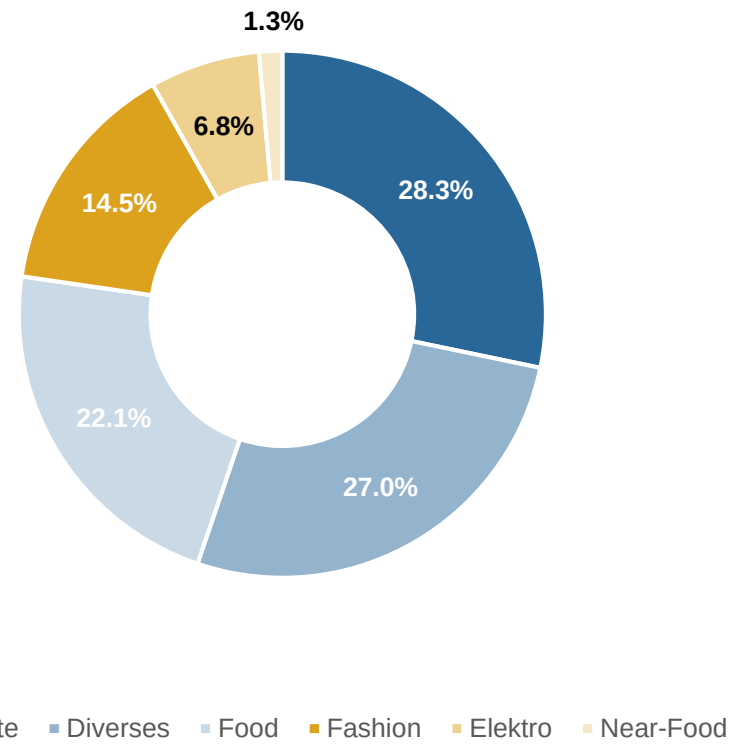
Portfolio per 31.12.2024 nach Nutzungsart**



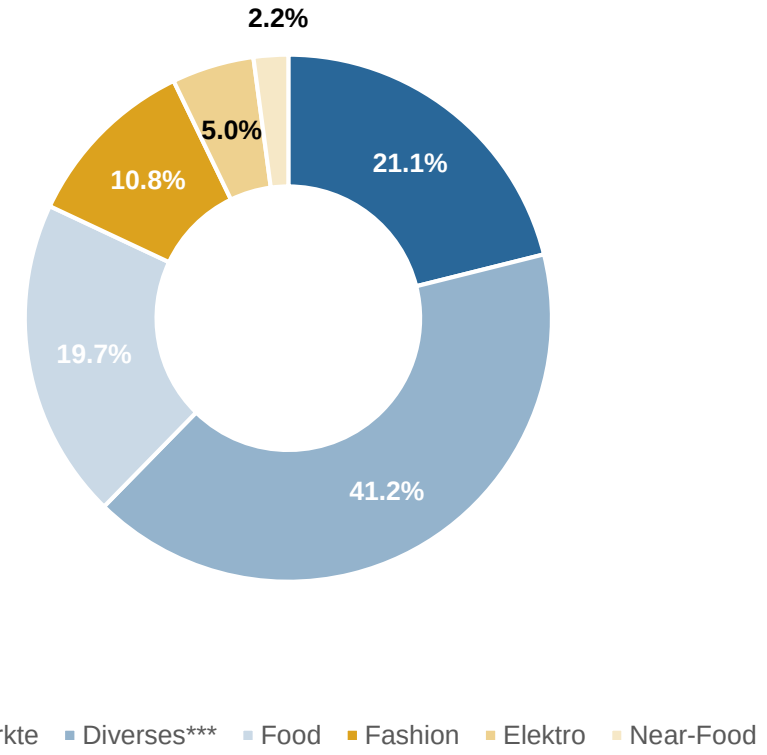
* Ohne Käufe, Verkäufe
** inkl. Entwicklungsprojekte: «Leuenhof» Zürich, Liestal, Martigny, Luzern, Thônex, Zuchwil (1. Etappe)

PORTFOLIOENTWICKLUNG – DETAILS ZU NUTZUNGSART VERKAUF*

Verkaufsflächen per 31.03.2020**



Verkaufsflächen per 31.12.2024**



* Ohne Käufe, Verkäufe
** inkl. Entwicklungsprojekte: «Leuenhof» Zürich, Liestal, Martigny, Luzern, Thônex, Zuchwil (1. Etappe)
*** Schalterhalle «Leuenhof»: im Bereich «Verkauf» und «Diverses» ausgewiesen (Verhandlungen laufen mit verschiedensten Mietinteressenten innerhalb der Nutzungsart Verkauf als auch anderen Nutzungsarten)

PROJEKTE - MIETERTRÄGE VON CHF 17 MIO P.A.

Im Bau

Zürich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»[1]

Liestal, Gstadeckplatz[2]

Martigny, Rue du Léman 24[2]

Luzern, Weinberglistr. 4[3]

Thônex, Route de Jussy[2]

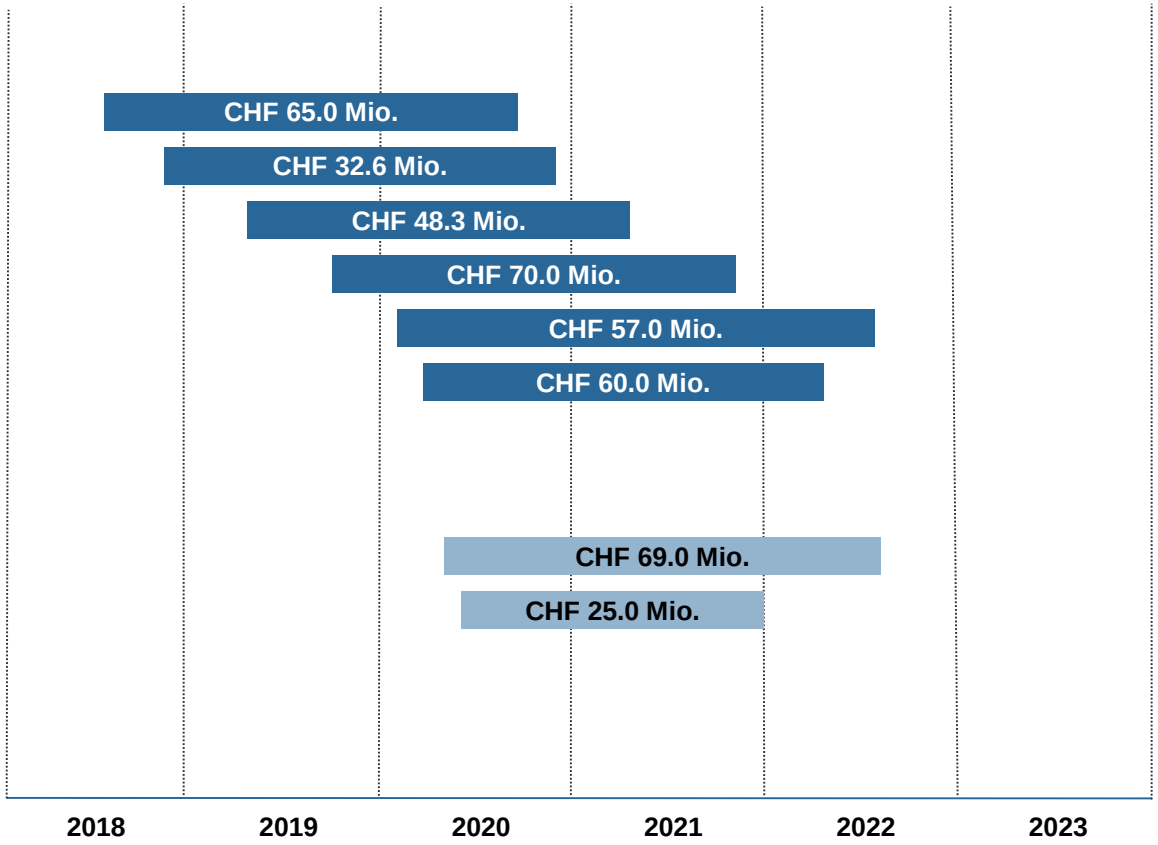
Zuchwil, Riverside, 1. Etappe[3]

In Planung

Visp, Litterna[4]

Amriswil, Weinfelderstrasse 71[5]

Weitere Projekte (u.a. Zürich, Rapperswil, Zuchwil) sind in früher Planungsphase und werden mittelfristig umgesetzt



Investitionen (exkl. Leuenhof): CHF 268 Mio.

Soll-Mietertrag (exkl. Leuenhof): CHF >13.2 Mio.

Rendite on cost: > 4.9%

Investitionen: CHF 94 Mio.

Soll-Mietertrag: CHF > 3.6 Mio.

Rendite on cost: > 3.8%

1) Umbau, mit laufenden Erträgen / 2) inkl. Land, in Ausführung / 3) ohne Land, in Ausführung / 4) inkl. Land, bewilligter Quartierplan, Eingabe Baugesuch Frühling 2020 / 5) bedingter Kaufvertrag, Übernahme Projekt nach Abschluss Bauarbeiten

LEUENHOF

SPA Immobilien Schweiz: Projekt «Leuenhof», Zürich

Details

- **Projektidee**
  Denkmalgerechte Renovation durch Tilla Theus und Partner
- **Nutzung**
  Büro / Dienstleistung und Retail
- **Investitionsvolumen**
  ca. CHF 65 Mio.
- **Geplante Realisierung**
  August 2018 – November 2020
- **Bezugstermin**
  2. November 2020
  1. Juli 2020 (Mietzinsstart Mieter Pictet)

LIESTAL

SPA Immobilien Schweiz: Projekt «Neugstadig», Liestal

Details

- **Projektidee**
  Wohnhaus mit Retailnutzung im EG
- **Nutzung**
  40 Mietwohnungen und
  Retailflächen 2 400 m^2
- **Investitionsvolumen**
  ca. CHF 33 Mio.
- **Geplante Realisierung**
  Oktober 2018 – Oktober 2020
- **Start Website Vermarktung**
  www.neugstadig.ch
- **Bezugstermin**
  Ab September 2020

MARTIGNY

SPA Immobilien Schweiz: Projekt «Rue du Léman», Martigny

Details

- **Projektidee**
  Wohn- und Pflegezentrum
- **Nutzung**
  39 Seniorenwohnungen,
  68 Pflegezimmer, 28 Mietwohnungen,
  Gewerbe/Retail
- **Investitionsvolumen**
  ca. CHF 48 Mio.
- **Geplante Realisierung**
  Juli 2019 – März 2021
- **Mieter**
  Tertianum Ankermieter (65%)
- **Bezugstermin**
  Frühling 2021

LUZERN

SPA Immobilien Schweiz: Projekt «Weinbergli», Luzern

Details

- **Projektidee**
  Wohnüberbauung auf Baulandreserve
- **Nutzung**
  161 Mietwohnungen, Retail und Dienstleistung
- **Investitionsvolumen**
  ca. CHF 70 Mio.
- **Geplante Realisierung**
  Oktober 2019 – Dezember 2021
- **Mieter**
  Im EG Retailfläche bereits an Migros vermietet
- **Bezugstermin**
  Ab Frühling 2021

TAKE-AWAYS

Ertragsstarkes Bestandsportfolio	• Gesteigerte Anlagerendite von 3.51% per 31.12.19 (2018: 3.32%) trotz Umbau «Leuenhof» Zürich (bis Ende 2020; Bezug Büroflächen Pictet Group: ab Juli 2020) • Leerstand wurde im 1. Quartal 2020 erfolgreich auf 4.36% (31.12.19: 4.95%) reduziert
Vorvermietete Entwicklungspipeline	• Projektpipeline mit Volumen von CHF 0.5 Mrd. (8 Projekte, wovon aktuell 6 im Bau) • Starke Erstvermietung mit Ankermietern Pictet Group, Tertianum, Migros, Denner und Otto's • Erfolgreicher Transfer von zwei Projekten ohne materielle Erhöhung der Leerstandsquote des Portfolios
Akquisitionen diversifizieren Portfolio	• Kauf von 24 Liegenschaften mit Marktwert von CHF 528.5 Mio. und Mieterträgen von CHF 21.2 Mio. • Bedingter Kaufvertrag für einen Landerwerb (Entwicklungsprojekt) in Visp, welcher 2017 unterzeichnet wurde, erlangte die Rechtskraft im 4. Quartal 2019
Wohnanteil von über 50%	• Wohnquote weiter gesteigert von 50.04% (2018) auf 51.53% per Ende 2019 • Mit den aktuellen Projekten wird diese auf rund 55% ansteigen per Ende 2024 (ohne Berücksichtigung von weiteren Käufen oder Verkäufen)
Breite Diversifikation	• Weitere Nutzungsarten breit diversifiziert innerhalb des kommerziellen Sektors • Hohe geographische Diversifikation über die ganze Schweiz basierend auf Sollmietertrag

ABSCHLUSS

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

4. ANLEGERVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- **Traktanden**
  wurden alle behandelt

- **Anlegerversammlung 2020**
  Damit wird die diesjährige ordentliche Anlegerversammlung geschlossen

- **Präsentation**
  Ist ab dem 5. Mai 2020 auf der SPA Website verfügbar

- **Protokoll**
  Ist ab dem 15. Mai 2020 auf der SPA Website verfügbar

- **Anlegerversammlung 2021**
  Die nächste Anlegerversammlung findet am Donnerstag 15. April 2021 statt

SPA Immobilien Schweiz: Zürich, «Leuenhof» (gekauft 2016)
Bild: ein historisch wertvoller und geschützter Raum im 1. Stock des Gebäudes

4. ANLEGERVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Ein Replay des Audio Webcasts steht Ihnen bis zum 5. Juli 2020 hier zur Verfügung.

Auf Wiedersehen
Au revoir
Arrivederci

SPA Immobilien Schweiz: Gossau (gekauft 2015)

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_{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.