

Swiss Prime Anlagestiftung
SPA Living+ Europe unhedged
Prospekt der Anlagegruppe

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Swiss Prime Anlagestiftung.

Version 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen über die Anlagestiftung.....	3
2	Beschreibung gewisser für die Transaktion massgeblicher Vereinbarungen, Gremien und Parteien ...	3
3	Die Anlageklasse Living+	5
4	Anlagerichtlinien.....	5
5	Due Diligence Verfahren	8
6	Ansprüche	8
7	Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge.....	9
8	Nettoinventarwert	9
9	Information der Anleger	10
10	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	10
11	Risikohinweise.....	11
12	Für die Anleger relevante Steuervorschriften.....	13
13	ISIN- und Valorenummern	13
14	Änderungen.....	13
15	Inkrafttreten.....	13

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf folgender Webseite publiziert:
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Emittent der Anlagegruppe ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank der Anlagegruppe ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur Anleger gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Dieser Prospekt, die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Swiss Prime Anlagestiftung. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben diesem Prospekt vor.

1 Informationen über die Anlagestiftung

Angaben zur Anlagestiftung

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 sowie Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und untersteht der Aufsicht des Bundes.

Die Swiss Prime Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung stellen eine indirekte Anlage nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) vom 18. April 1984 dar.

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

a) in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;

b) juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

Angaben zum Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird.

Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen sowie deren freier Handel sind nicht zugelassen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung investiert entsprechend dem Anlagefokus der jeweiligen Anlagegruppe in Immobilien und kann in liquide Wertschriften und/oder Hypotheken investieren, und zwar unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen des BVG und der zugehörigen Ausführungserlasse, d.h. namentlich der ASV. Die Swiss Prime Anlagestiftung kann zwecks Hedging

von Zinsänderungs- und Währungsrisiken entsprechende Finanzinstrumente (z.B. Derivate) einsetzen.

Zession von Ansprüchen

Eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern ist in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Zessionsreglements vom 1. Mai 2019 zulässig. Die Zession von Ansprüchen hat exklusiv über die Swiss Prime Anlagestiftung zum letzten gerechneten Nettoinventarwert zu erfolgen. Die Zession von Ansprüchen bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung. Der Entscheid der Geschäftsführung ist endgültig.

2 Beschreibung gewisser für die Transaktion massgeblicher Vereinbarungen, Gremien und Parteien

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Er setzt sich wie folgt zusammen:

- Jérôme Baumann, Präsident
- Martin Neff, Vizepräsident
- Urs Bracher, Mitglied
- Daniel Fässler, Mitglied
- Rolf Maurer, Mitglied
- Franz Rutzer, Mitglied

Geschäftsführende Gesellschaft

Für die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung ist die Swiss Prime Site Solutions AG (nachstehend die "**geschäftsführende Gesellschaft**") verantwortlich. Die geschäftsführende Gesellschaft ist nicht von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt. Sie verfügte über eine Zulassung der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV zur Verwaltung von Vermögen von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Infolge der Gesetzesänderung per 1. Januar 2020 bedarf es neu einer Bewilligung der FINMA. Die geschäftsführende Gesellschaft ist verpflichtet, bis spätestens Ende 2022 eine Bewilligung der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen einzuholen und sich damit der Aufsicht der FINMA zu unterstellen. Die Swiss Prime Site Solutions AG ist unter anderem auf Immobilienportfoliomanagement spezialisiert. Sie verfügt über ein einbezahltes Aktienkapital von CHF 1'500'000 und hat ihren Sitz in Zürich.

Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm und der Anlagekommission SPA Living+ Europe (vgl. dazu untenstehenden Abschnitt "Die Anlagekommission SPA Living+ Europe") regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Einzelheiten regelt ein zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und Swiss Prime Site Solutions AG abgeschlossener Geschäftsführungsvertrag. Insbesondere ist die geschäftsführende Gesellschaft für die Nettoinventarwertberechnung und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich. Zudem ist sie für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen zuständig.

Vermögensverwaltung

Betreffend die einzelnen Anlagegruppen wird die Vermögensverwaltung grundsätzlich durch die geschäftsführende Gesellschaft ausgeübt. Zu diesem Zwecke wurde zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und dem Vermögensverwalter Swiss Prime Site Solutions AG (nachstehend der "**Vermögensverwalter**") – nebst dem Geschäftsführungsvertrag – auch ein Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen. Der Vermögensverwalter ist verantwortlich für das Treffen der Anlageentscheide (vorbehalten ist die Genehmigung der Anlageentscheide durch den Stiftungsrat bzw. die Geschäftsführung), die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Vermögens der Anlagegruppen sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen. Er kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Betreffend einzelne Anlagegruppen kann die geschäftsführende Gesellschaft die Vermögensverwaltung auch an qualifizierte Dritte delegieren, welche über den zur Ausübung dieser Tätigkeit erforderlichen regulatorischen Status verfügen.

Delegation von Aufgaben

Die geschäftsführende Gesellschaft kann Aufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die geschäftsführende Gesellschaft die Verantwortung trägt.

Die geschäftsführende Gesellschaft wird im Zusammenhang mit den Immobilienanlagen im Ausland mit lokalen Dienstleistern zusammenarbeiten und entsprechende Aufgaben auf diese übertragen. Diese Aufgaben können sich auf den Unterhalt und Betrieb der Immobilien beschränken oder darüber hinaus Aspekte der Vermögensverwaltung umfassen. Eine Delegation von Vermögensverwaltungsaufgaben ist nur zulässig, wenn der lokale Dienstleister über den zur Ausübung dieser Tätigkeit erforderlichen regulatorischen Status verfügt.

Die Anlagekommission SPA Living+ Europe

Die Anlagekommission SPA Living+ Europe wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Sie überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagestrategie und übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement ("**OGR**") aus. Die Anlagekommission kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Immobilienbewirtschaftung

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat der Swiss Prime Site Solutions AG auch verschiedene Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und der Immobilienbewirtschaftung delegiert. Die

Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt werden für die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort delegiert.

Schätzungsexperten

Die Swiss Prime Anlagestiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Bei Geschäften mit Nahestehenden wird ein zweiter unabhängiger Schätzungsexperte beigezogen (Second Opinion). Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Swiss Prime Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged folgende ständige und unabhängige Schweizer Schätzungsexperten ernannt:

- Wüest Partner AG, Zürich;
- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

Die Schweizer Schätzungsexperten werden für die Schätzung der Grundstücke mit lokalen Experten zusammenarbeiten. Die Schweizer Schätzungsexperten werden die von den ausländischen Experten erstellten Gutachten auf die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze hin prüfen und das Ergebnis des ausländischen Gutachtens einer Plausibilitätsprüfung unterziehen.

Depotstelle

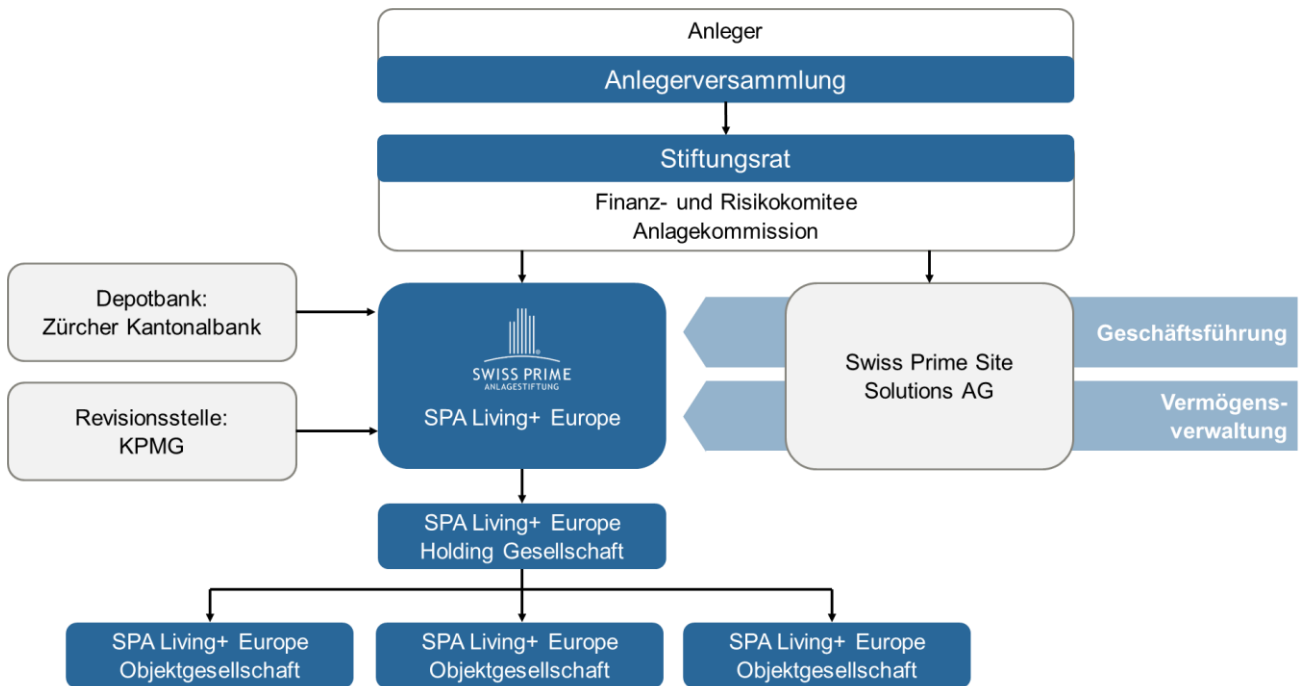
Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Es können vom Stiftungsrat auch andere Depotstellen bestimmt werden.

Revisionsstelle

Die Aufgaben der Revisionsstelle, der KPMG AG, richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählen die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie die Plausibilisierung des Werts von Sacheinlagen gemäss nachstehender Ziffer 6 "Sacheinlagen".

Anleger

Die Namen der Anleger werden vertraulich behandelt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht.



3 Die Anlageklasse Living+

Die Anlageklasse Living+ umfasst i.d.R. Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum bzw. vergleichbare Eigentumsformen ausländischen Rechts), Bauten im Baurecht (inkl. vergleichbare Rechtstellungen ausländischen Rechts) sowie Bauland. Erfasst werden dabei insbesondere Investitionen in:

- Alterswohnungen;
- Betreutes Wohnen;
- Student Living;
- Serviced Apartments;
- Hotels;
- Wohnbauten im Allgemeinen, d.h. ohne spezielle Nutzungsformen;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Immobilienentwicklung;
- Bauland und Abbruchobjekte;
- Bauprojekte, inkl. Redvelopments.

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Sie zeichnen sich i.d.R. durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

Die Anlageklasse Living+ zeichnet sich durch eine breite geografische Diversifizierung sowie durch Anlagen in einen konjunkturunabhängigen Sektor aus, der hohes Zukunftswachstum verspricht.

Der Vorteil der direkten Anlage (inkl. der Anlage via vollständig kontrollierter Objektgesellschaften) besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem steht jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die optimale Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten beim Erwerb/bei der Veräusserung der Immobilien gegenüber.

Eine Anlage in Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Insbesondere folgende Vorteile können wesentlich zu einer positiven Rendite- und Wertentwicklung beitragen:

- grosse geografische Diversifikation;
- Verbesserung der Risikomischung;
- Vermeidung von Klumpenrisiken;
- attraktives Preis- / Leistungsverhältnis;
- aktive Vermietungspolitik;
- selektive Akquisitionspolitik.

4 Anlagerichtlinien

Anlageuniversum

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert in Immobilien im ausländischen Europa (die "Zielländer") mit einem Schwerpunkt auf Deutschland, Frankreich, Belgien und die Niederlande.

Im Fokus stehen Immobilien mit speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Living und Serviced

Apartments. Darüber hinaus sind auch Anlagen in klassische Wohnimmobilien, Hotels sowie in Immobilien mit anderen kommerziellen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen und Freizeitanlagen zulässig. Erworben werden schwerpunktmässig Immobilien im Bereich "Core" und "Core+", wobei bei der Auswahl der Standorte insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen wird. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen. Darüber hinaus sind auch Investitionen im Bereich "Projektentwicklung" möglich, sofern das Objekt nach Fertigstellung der Bauarbeiten in den Bereich "Core" oder "Core+" fällt.

Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum (inkl. vergleichbarer Eigentumsformen ausländischen Rechts), um Bauten im Baurecht oder vergleichbare selbständige und dauernde Rechte, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged kann ihre Anlagen direkt oder indirekt über Objektgesellschaften tätigen. Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder in der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.

Vorbehaltlich den nachfolgenden Absatz sind als Objektgesellschaften zulässig: Gesellschaften im In- und Ausland, die

- im Alleineigentum der Stiftung stehen (Tochtergesellschaften); oder
- im Alleineigentum einer in- oder ausländischen Holdinggesellschaft stehen, welche ihrerseits im Alleineigentum der Stiftung steht.

Ausnahmsweise dürfen Anlagen mittels Objektgesellschaften getätigt werden, die nicht im Alleineigentum der Stiftung stehen. Vorausgesetzt ist dabei, dass die Gesetzgebung im ausländischen Belegenheitsstaat der Immobilie Alleineigentum an einer Objektgesellschaft verunmöglicht oder Alleineigentum an Objektgesellschaften mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen verknüpft. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf höchstens 50 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Formen der kollektiven Kapitalanlage (d.h. fremdverwaltete Anlagen) sowie Anlagen in Anlagegruppen von Anlagestiftungen sind als Anlageinstrumente nicht zugelassen.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zudem gestattet, die von ihr verwalteten Mittel in Geldmarktanlagen anzulegen.

Derivative Instrumente / Hedging

Derivative Instrumente werden nur im von Art. 56a BVV 2 zugelassenen Rahmen eingesetzt.

Der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged steht es frei, das mit Investitionen ausserhalb der Euro-Zone verbundene Zinsänderungs- und Fremdwährungsrisiko nach Belieben durch derivative Instrumente abzusichern. Eine entsprechende Pflicht besteht nicht.

Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert vornehmlich in Immobilien der Zielländer mit einem Fokus auf den Bereich der speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Living und Serviced Apartments. Darüber hinaus sind auch Anlagen in klassische Wohnimmobilien, Hotels sowie in Immobilien mit anderen kommerziellen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Gastronomie, Gesundheitswesen und Freizeitanlagen zulässig.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

Investitionen in Immobilien werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Zudem kann die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in den Zielländern. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

Kreditgewährung, Garantien und Bürgschaften zugunsten von Objekt- und Holdinggesellschaften

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged sowie ihre Holdinggesellschaften sind berechtigt, ihren Objektgesellschaften Darlehen zu gewähren, für sie als Bürgen zu fungieren oder ihnen Garantien zu geben. Dasselbe Recht steht der Anlagegruppe SPA Living+

Europe unhedged gegenüber ihren Holdinggesellschaften zu.

Garantien und Bürgschaften gemäss vorstehendem Absatz dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 % des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

Anlagerestriktionen

Das Vermögen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged wird in den europäischen Zielländern in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt.

- Mindestens 80% der Anlagen müssen auf den Euro-Währungsraum entfallen, wobei mindestens 50% der Anlagen in den Ländern Deutschland, Frankreich, Belgien und den Niederlanden getätigt werden müssen. Maximal 20% der Anlagen dürfen auf Länder des restlichen Europas entfallen. Massgebend für die Berechnung dieser Quoten sind die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse.
- Mindestens 70% der Anlagen müssen in Immobilien in den Kategorien Core und Core+ getätigt werden. Maximal 30% der Anlagen dürfen in Immobilien ausserhalb der Kategorien Core und Core+ getätigt werden, sofern es sich dabei um Anlagen im Bereich "Projektentwicklung" handelt und jedes Anlageobjekt nach Fertigstellung der Bauarbeiten in den Bereich "Core" oder "Core+" fällt. Massgebend für die Berechnung dieser Quoten sind die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse.
- Die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse müssen sich innerhalb der folgenden Bandbreiten bewegen:
 - (i) Mindestens 50% der Soll-Mietzinse müssen aus Betreiber-Immobilien mit Wohnnutzung resultieren, insbesondere aus:
 - Seniorenwohnen;
 - Student Living;
 - Serviced Apartments; und
 - Hotels.
 - (ii) Maximal 30% der Soll-Mietzinse dürfen aus klassischen Wohnimmobilien resultieren.
 - (iii) Maximal 40% der Soll-Mietzinse dürfen aus kommerziellen Nutzungsarten resultieren, insbesondere aus:
 - Büros;
 - Gewerbe;
 - Verkauf;
 - Gastronomie;
 - Gesundheitswesen;
 - Freizeitanlagen; und
 - Parking.

Sofern aus einem Anlageobjekt Soll-Mietzinseinnahmen aus mehreren Nutzungsarten resultieren, sind diese den einzelnen Nutzungsbereichen anteilmässig zuzurechnen.

- Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum (inkl. vergleichbaren Eigentumsformen ausländischen Rechts) sind auch der Erwerb und die Erteilung dauernder Rechte (insb. Baurecht und vergleichbare Rechtstellungen ausländischen Rechts) zulässig.
- Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt. Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.
- Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Total-sanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.
- Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF bzw. EUR lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz bzw. der Eurozone mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
- Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.
- Das Gegenparteirisiko für Forderungen, das heisst die Schuldnerbegrenzung pro Schuldner, ist auf 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.
- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;

- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Anlagefonds und sonstige kollektive Kapitalanlagen.

Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von 5 Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

- Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.
- Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

Kreditaufnahme / Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken durch die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged direkt oder indirekt gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

5 Due Diligence Verfahren

Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der zuwerbenden Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft. Die Due Diligence kann an externe Spezialisten delegiert werden.

Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

6 Ansprüche

Währung

Die Ansprüche der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged werden in Euro (EUR) ausgegeben.

Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die geschäftsführende Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. I.d.R. erfolgt sie tranchenweise im Rahmen von Kapitalabrufen, wobei die geschäftsführende Gesellschaft über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien bzw. anderen Vermögenswerten erfolgen.

Zeichnungsmitteilung

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die geschäftsführende Gesellschaft publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht jeweils dem am Bewertungstag ungeprüft ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich eines von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Zuschlags (Ausgabekommission gemäss Ziffer 10). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebührenreglement.

Kapitalzusagen

Es steht einem Anleger jederzeit frei, einer Anlagegruppe eine verbindliche Kapitalzusage zu machen. Diese muss auf dem von der Anlagestiftung vorgesehenen Formular und auf einen klar bezifferten Betrag erfolgen.

Die geschäftsführende Gesellschaft entscheidet frei über die Entgegennahme von Kapitalzusagen, die erst mit deren Annahme durch die geschäftsführende Gesellschaft verbindlich werden.

Über den Abruf von Kapital im Rahmen von Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung. Jeder Anleger, dessen Kapital noch nicht vollständig abgerufen wurde, partizipiert an jedem Kapitalabruf und zwar proportional zu der Höhe der noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen innerhalb der Anlagegruppe. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, ist verpflichtet, der Stiftung das mit dem proportionalen Verteilschlüssel ermittelte Kapital (bis maximal zur Höhe der Kapitalzusage) auf erstes Verlangen der Stiftung zukommen zu lassen.

Eine Ausnahme vom proportionalen Verteilschlüssel wird gemacht, wenn der Kapitalabruf in proportionaler Höhe dazu führen würde, dass der restliche noch abrufbare Betrag eines Anlegers unter den vom Stiftungsrat periodisch festzulegenden Schwellenwert fällt. Soweit möglich sollen keine Kapitalzusagen bestehen bleiben, die wertmässig unter diesem Schwellenwert zu liegen kommen. Aus diesem Grund werden Kapitalzusagen, die unter diesen Schwellenwert fallen oder bereits unter diesem Schwellenwert liegen, prioritär behandelt.

Für Kapitalabrufe im Rahmen von Kapitalzusagen ist eine Frist von mindestens 10 Tagen einzuräumen. Leistet ein Anleger das Kapital nach einem Kapitalabruf nicht fristgerecht und kommt er durch Mahnung in Verzug, so hat er auf den ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins in der Höhe des SARON (oder eines entsprechenden Nachfolgereferenzzinssatzes) plus 500 Basispunkte p.a. zu bezahlen. Sollte der Referenzzinssatz (SARON oder Nachfolgereferenzzinssatz) negativ sein, ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet (d.h. 0 % plus 500 Basispunkte). Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich das abgerufene Kapital leistet oder das Kapital durch einen oder mehrere andere Anleger einbezahlt wird. Im letzteren Fall

erlischt das Recht des Anlegers, der in Verzug ist, auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.

Rückgabe von Ansprüchen

Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende hin möglich.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die geschäftsführende Gesellschaft nach Rücksprache mit dem Vermögensverwalter Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen.

Rückgabemitteilung

Die Rückgabemitteilung von Ansprüchen muss schriftlich bis spätestens um 16:30 des jeweiligen Bankarbeitstages bei der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung eintreffen (Auftragstag). Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines von der geschäftsführenden Gesellschaft bestimmten Abschlags (Rücknahmekommission gemäss Ziffer 10). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebührenreglement.

Settlement / Valuta

Rücknahmen werden per Ende eines jeden Monats zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Der Rücknahmepreis wird jeweils am Monatsende auf der Homepage der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert. Valutadatum ist zwei Bankarbeitstage nach Monatsende.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der geschäftsführenden Gesellschaft Ansprüche an der Anlagegruppe unter den Anlegern zediert (d.h. von einem Anleger an einen anderen Anleger übertragen) werden.

Sacheinlagen

Die geschäftsführende Gesellschaft kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien bzw. Vermögenswerte mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt, d.h. ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages.

Der Vermögensverwalter erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und aus dem sich der Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich ergeben.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cash-Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.

Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

7 Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

Der Stiftungsrat entscheidet über Thesaurierung oder Ausschüttung der Erträge. Beschliesst der Stiftungsrat grundsätzlich eine Ausschüttung, kann er den Anlegern mit der Mitteilung dieses Beschlusses zugleich den Verzicht auf diese Erträge und den ersatzweisen Ausgleich in zusätzlichen Ansprüchen offerieren. Anleger, die dieser Offerte zur Wiederanlage nicht innert 20 Tagen schriftlich widersprechen, haben die Offerte zur Wiederanlage stillschweigend akzeptiert. Anleger, die innert Frist schriftlich eine Auszahlung fordern, erhalten diese netto und spesenfrei innert 30 Tagen nach Kenntnisnahme der Jahresrechnung durch die Anlegerversammlung. Ausschüttungsberechtigt sind alle Ansprüche, die bis und mit 31. Dezember oder zum 1. Januar auf Basis des NAV per 31. Dezember (vor Ausschüttung) ausgegeben werden.

Für die ersten fünf Jahre ab Lancierung der Anlagegruppe sind grundsätzlich keine Ausschüttungen geplant.

8 Nettoinventarwert

Das Nettoinventarvermögen der Anlagegruppe besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Bei Immobilien-Anlagegruppen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens halbjährlich berechnet. Bei jeder Ausgabe und

Rücknahme von Ansprüchen wird der Nettoinventarwert ebenfalls neu berechnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie jährlich über den Gesamtbestand nach der Discounted-Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den Experten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

9 Information der Anleger

Die Swiss Prime Anlagestiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres den Jahresbericht. Sie publiziert im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung. Der Jahresbericht kann über die Website der Swiss Prime Anlagestiftung abgerufen werden.

10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird jeweils eine Ausgabe- bzw. eine Rücknahmekommission von max. 2% (Spread) erhoben, welche der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. Zusätzlich können bei der Ausgabe von Ansprüchen Emissions- sowie Vertriebsgebühren in unten genannter Höhe verrechnet werden.

Vertriebsgebühren

Die Emissions- und Vertriebsgebühren betragen max. 1.0% auf den zugeteilten Ansprüchen.

Management Fee

Die Management Fee wird quartalsweise ausgerichtet und auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged per Ende des vorherigen Quartals erhoben.

Die Management Fee beträgt max. 1.0%.

Die Management Fee entschädigt die Swiss Prime Site Solutions AG für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr). Diese Gebühr deckt die Managementdienstleistungen (Geschäftsführung, Administration, IT, etc.) sowie die Vermögensverwaltung. Sie deckt auch Aufwendungen von Dienstleistern, auf welche die Swiss Prime Site Solutions AG entsprechende Aufgaben weiterübertragen hat (z.B. Aufwendungen der lokalen Immobilien-Dienstleister am Belegenheitsort der Immobilien).

Zusätzlich werden der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged folgende Kosten belastet: jährlich wiederkehrende Schätzungskosten, ordentliche Revisionskosten der Anlagegruppe, Marketingkosten sowie weitere Aufwendungen der Swiss Prime Anlagestiftung

(z.B. Beratungs- und Anwaltskosten, Honorare der Stiftungsräte und externer Dienstleister). Administrative Aufgaben können in zulässigem Umfang an Dritte delegiert werden.

Kauf- und Verkaufskommission

Beim Kauf- und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlagen) belastet die Swiss Prime Site Solutions AG der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged für die Entschädigung ihrer eigenen Bemühungen und allfälliger Bemühungen der lokalen Dienstleister beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission. Diese beträgt max. 2.0%.

Baukommission

Als Entschädigung für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erhält die Swiss Prime Site Solutions AG von der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged für ihre Dienstleistungen eine Entschädigung von max. 3.0% p.a. der jeweiligen Gesamtbaukosten netto.

Bei einer Delegation der vorgenannten Aufgaben oder Teilen davon durch die Swiss Prime Site Solutions AG an einen lokalen Dienstleister deckt die Swiss Prime Site Solutions AG die dadurch entstehenden Kosten des lokalen Dienstleisters aus ihrer Baukommission.

Liegenschaften-/Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 5.00% der jährlichen IST-Mietzinseinnahmen. Verrechnet werden die effektiven Aufwendungen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die Swiss Prime Site Solutions AG.

Depotbank

Es werden Depotbankgebühren von max. 0.05% des monatlichen Nettoinventarwerts zu Beginn jedes Monats erhoben.

Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe;
- Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern und weitere Steuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, etc.);
- marktkonforme Kommissionen für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- Kosten für die Buchführung, den Corporate Secretary sowie für die ordentliche Revision;
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie deren Hilfspersonen;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technische Berater;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnung

und Forderungen, welche der Anlagegruppe zuste-
hen;

- Kosten der Holding- und Objektgesellschaften;
- andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten);
- externe Drittkosten im Zusammenhang mit abgebrochenen Transaktionen;
- externe Drittkosten im Zusammenhang mit Due Diligence Abklärungen;
- Kosten für allfällig nötig werdende ausserordentliche Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden;
- Kosten im Zusammenhang mit einem allfälligen Hedging von Zinsänderungs- und Währungsrisiken.

Weiter werden die weiteren Aufwendungen aus dem Betrieb der Swiss Prime Anlagestiftung (z.B. Transaktionskosten, Honorare der Stiftungsräte) nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Anlagegruppen belastet.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged – nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen – Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.). Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

11 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Die Anlagegruppe Living+ Europe unhedged fällt voraussichtlich in die Risikoklassen "Core" (geringes Risiko) bis "Value Added" (mittleres Risiko).

Investoren sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Investoren getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe stehen. Als Beispiele

seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen deshalb bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt i.d.R. direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen gewisse Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund

einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen.

Risiken, die sich aufgrund von Interessenkonflikten ergeben können

Die Swiss Prime Site Solutions AG kann im Zusammenhang mit der Swiss Prime Anlagestiftung verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie betreffend die Anlagegruppe sowohl als geschäftsführende Gesellschaft als auch als Vermögensverwalter für die Anlagegruppe tätig. Zudem ist die Swiss Prime Site Solutions AG (sowie die Swiss Prime Site AG bzw. die SPS-Gruppe, inkl. deren kollektiver Kapitalanlagen) ebenfalls in der Immobilienbranche tätig. Aufgrund dieser Konstellation können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Swiss Prime Anlagestiftung sowie die Swiss Prime Site Solutions AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Vermögens der Anlagegruppe führen.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielendem Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Auch die Bewertbarkeit der Liegenschaften an sich kann durch Entwicklungen am Markt oder sonstige Ereignisse (Pandemien, Naturkatastrophen etc.) beeinträchtigt werden. Dies kann zur Folge haben, dass die Bewertung einer Liegenschaft zeitweise nur sehr ungenau oder überhaupt nicht möglich ist.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

Fremdwährungsrisiko

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged bietet den Investoren ihre Ansprüche in Euro an. Bei Investitionen mit einer abweichenden Basiswährung (z.B.

Britisches Pfund oder Schweizer Franken) tragen Investoren demnach das finanzielle Risiko von Schwankungen im Wechselkurs der fraglichen Währungen.

Sofern die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged Investitionen ausserhalb der Euro-Zone tätigt, besteht dieses Fremdwährungsrisiko darüber hinaus auch im Verhältnis zur Basiswährung "Euro". In dem Umfang, wie sich die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged nicht zum Hedging dieses Risikos entschliesst, tragen die Anleger auch dieses Fremdwährungsrisiko.

Auch mit Blick auf ein allfälliges Hedging gilt, dass eine Währungsabsicherung nie vollständig erfolgen kann. Ein Restrisiko verbleibt deshalb in jedem Fall beim Anleger.

Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagerichtlinien ergeben können

Aus Sicht der Swiss Prime Anlagestiftung ist nicht ausgeschlossen, dass ein Vermögensverwalter der Anlagegruppe de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagerichtlinien können für die Swiss Prime Anlagestiftung regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

Risiken, die sich aufgrund von Anlagen im Ausland ergeben

Die politische wie auch rechtliche Lage in den Zielländern kann Einfluss auf Immobilienpreise, Betriebs- und Baukosten und die Mieterträge der Immobilien haben. Devisenrestriktionen und dergleichen können sich negativ auf die Repatriierung von Gewinnen auswirken.

Risiken in Zusammenhang mit der Länderallokation

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien können sich unter Umständen auf ein einziges oder einige wenige Länder konzentrieren. Dies kann zur Folge haben, dass die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged den länderspezifischen Risiken dieses Landes oder dieser Länder, insbesondere den lokalen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen, überproportional ausgesetzt ist.

Risiken, die sich aufgrund von Währungsabsicherungsgeschäften ergeben

Allfällige Währungsabsicherungsgeschäfte müssen periodisch (z.B. alle drei Monate) mit flüssigen Mitteln ausgeglichen werden. Je nach Entwicklung der Wechselkurse erhält die Anlagegruppe im Rahmen dieser Absicherungsgeschäfte von der Gegenpartei des Geschäfts eine Zahlung oder muss dieser eine Zahlung leisten.

Mit Blick auf Investitionen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged können Währungsschwankungen dazu führen, dass die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged Ansprüche an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zurückgeben muss. Dies kann negative wirtschaftliche Folgen für die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged haben.

12 Für die Anleger relevante Steuervorschriften

Die Einkünfte und Vermögenswerte der Swiss Prime Anlagestiftung dienen ausschliesslich der beruflichen Vorsorge. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist deshalb nach Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit. Zins-einkünfte aus den Darlehen an die ausländischen Objektgesellschaften (netto allfälliger ausländischer Quellensteuern) und Dividendeneinkünfte aus der Beteiligung an der Schweizer Holdinggesellschaft können von der Anlagegruppe deshalb frei von diesen Steuern vereinnahmt werden. Weder die Ausgabe von Ansprüchen der Anlagegruppe an die Anleger noch deren Rücknahme noch die Einzahlung der Kapitalzusagen unterliegt der eidgenössischen Emissions- oder Umsatzabgabe. Die Ausschüttungen und die Kapitalrückzahlungen auf den Ansprüchen an der Anlagegruppe an die Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer nicht.

Die von der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gehaltene Schweizer Holdinggesellschaft unterliegt der direkten Bundessteuer und den kantonalen und kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuern. Es ist beabsichtigt, dass diese Holdinggesellschaft im Wesentlichen nur Beteiligungen an den ausländischen Objektgesellschaften halten und Dividendeneinkünfte und Kapitalgewinne (netto allfälliger ausländischer Quellensteuern) aus diesen Beteiligungen erzielen wird. Diese Einkünfte und Gewinne kann sie mittels Beteiligungsabzug von der direkten Bundessteuer und den kantonalen und kommunalen Gewinnsteuern freistellen. Für das steuerbare Eigenkapital, das auf die Beteiligungen an den ausländischen Objektgesellschaften entfällt, kann die Holdinggesellschaft eine weitgehende Ermässigung von den Kapitalsteuern beanspruchen. Die Holdinggesellschaft sollte aus diesen Gründen nur einer beschränkten Belastung durch direkte Bundessteuer und kantonale und kommunale Gewinn- und Kapitalsteuern unterliegen.

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged hält die Immobilien im europäischen Raum in der Regel nicht im Direktbesitz, sondern über die von ihrer Schweizer Holdinggesellschaft gehaltenen ausländischen Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften unterliegen ausländischen Gewinn- und Kapitalsteuern in den Ansässigkeits- oder Liegenschaftsstaaten. Sie können zudem Gewerbesteuern, Liegenschaftssteuern und anderen Immobiliensteuern unterliegen. Weiter können bei dem Erwerb und der Veräusserung oder anderen Formen der Übertragung von Immobilien oder Objektgesellschaften im Ausland Transaktionssteuern und -gebühren wie Handänderungssteuern, Grunderwerbsteuern und ähnliche Abgaben anfallen. Die Ertragsausschüttungen der Objektgesellschaften an die Schweizer Holdinggesellschaft bzw. die Zinszahlungen der Objektgesellschaften an die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged können jeweiligen Quellensteuern in den Ansässigkeitsstaaten der Objektgesellschaften unterliegen, die in Anwendung der zwischen

der Schweiz und den Ansässigkeitsstaaten bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen jedoch weitgehend reduziert werden können sollten.

Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

13 ISIN- und Valorenummern

ISIN: CH0561926764 / Valorenummer: 56192676

14 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der geschäftsführenden Gesellschaft der Swiss Prime Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

15 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Swiss Prime Anlagestiftung per 26. August 2020 erstmals in Kraft.