

PER 30. JUNI 2021

FACTSHEET

Q2 2021



SPA LIVING+ EUROPE

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» 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. «SPA Living+ Europe» nutzt die demografische Entwicklung sowie das Wachstum dieses gefragten Segments aktiv in ihrer Anlagestrategie.

STRATEGISCHE ZIELALLOKATION

Das Zielportfolio ist geographisch breit abgestützt. In der Aufbauphase liegt der Fokus auf den Kernmärkten Deutschland und Frankreich. Zur Anreicherung werden aber ebenfalls Investitionen in Belgien und den Niederlanden geprüft. In der späteren Wachstumsphase können weitere europäische Länder (exkl. Schweiz) dazukommen.

ANLAGEZIELRENDITE

Die langfristige Anlagezielrendite der Immobilienanlagegruppe liegt bei 4.0% bis 5.0% p.a. Den Investoren steht die Möglichkeit offen, für sich individuelle Anlagen zusammenzustellen. Neben «SPA Living+ Europe unhedged» kann auch «SPA Living+ Europe hedged» oder beide Anlagegruppen gewählt werden. Mit der Hedging-Strategie möchte die Swiss Prime Anlagestiftung die Anlagebedürfnisse der Investoren optimal erfüllen.

INFORMATIONEN

| | |
|---|--|
| Anlagegruppen | SPA Living+ Europe unhedged / SPA Living+ Europe hedged |
| Anlageklasse | Immobilien direkt |
| Region | Europa (Deutschland, Frankreich, Niederlande, Belgien) |
| Strategie | Immobilien mit speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Housing und Serviced Apartments |
| Benchmark | KGAST Immo-Index |
| Asset Management Europa | Capital Bay |
| Geschäftsführung & Vermögensverwaltung | Swiss Prime Site Solutions |
| Revisionsstelle | KPMG |
| Depotbank | Zürcher Kantonalbank |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner / PricewaterhouseCoopers |
| Aufsichtsbehörde | OAK BV |
| Geschäftsjahr | 01.01.– 31.12. |
| NAV Kalkulation | monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen |
| NAV Publikation | monatlich |
| Ordentliche Rückgabemöglichkeit | Ende Monat mit Vorankündigung von 6 Monaten |
| Ausgabe- und Rücknahmekommission | je 1.0% ¹ |
| Ertragsverwendung | thesaurierend ² |
| Fremdfinanzierungsquote | max. 33.33% |
| Anlagezielrendite | unhedged: 4.0% bis 5.0% p.a. |
| Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr | 0.68% auf dem Gesamtvermögen |
| Valoren-Nr. | unhedged: 56 192 676 / hedged: 56 192 668 |
| ISIN | unhedged: CH 0 561 926 764 / hedged: CH 0 561 926 681 |

¹ Die Ausgabe- resp. Rücknahmekommission von je 1.0% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

² Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

| | Angaben in | 30.06.2021 |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Immobilienbestand (Verkehrswert) | EUR Mio. | 43.6 |
| Liegenschaften | Anzahl | 5 |
| davon Projekte | Anzahl | – |
| Gesamtvermögen (GAV) | EUR Mio. | 46.0 |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | EUR | 1 044.05 |
| Ausgabepreis pro Anspruch | EUR | 1 054.49 |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | EUR | 1 033.61 |
| Leerstandsquote | % | 0.00 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 42.83 |
| Fremdkapitalquote | % | 44.13 |
| TER _{ISA} (GAV) | % | – |
| TER _{ISA} (NAV) | % | – |
| Anlagerendite | % | 4.40 ¹ |

¹ Berechnung year-to-date 2021

SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

| | Angaben in | 30.06.2021 |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| Gesamtvermögen (GAV) | CHF Mio. | 4.1 |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | CHF | 1 043.90 |
| Ausgabepreis pro Anspruch | CHF | 1 054.34 |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | CHF | 1 033.46 |
| Fremdfinanzierungsquote ¹ | % | 42.83 |
| Fremdkapitalquote ² | % | 45.58 |
| TER _{ISA} (GAV) | % | – |
| TER _{ISA} (NAV) | % | – |
| Anlagerendite | % | 4.39 ³ |

¹ Fremdfinanzierung unter Berücksichtigung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged

² Fremdkapitalquote unter Berücksichtigung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged

³ Berechnung year-to-date 2021

PORTFOLIOALLOKATION

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR WÄHRUNGSRAUM 80-100%)¹

| in % | 30.06.2021 | Zielallokation |
|---------------|---------------|----------------|
| 1 Deutschland | 100.00 | |
| 2 Frankreich | 0.00 | 50-100 |
| 3 Niederlande | 0.00 | |
| 4 Belgien | 0.00 | |
| 5 Rest Europa | 0.00 | 0-50 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE¹

| in % | 30.06.2021 | Zielallokation |
|----------------------|---------------|----------------|
| 1 Core / Core+ | 100.00 | 70-100 |
| 2 Projektentwicklung | 0.00 | 0-30 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

| in % | 30.06.2021 | Zielallokation |
|---|---------------|----------------|
| 1 Betreiberimmobilien ² | 100.00 | 50-100 |
| 2 Kommerzielle Nutzungsarten ³ | 0.00 | 0-40 |
| 3 Klassische Wohnimmobilien | 0.00 | 0-30 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



¹ Basierend auf Soll-Mieterträgen

² Senior Living als Fokus, andere Betreibermodelle (u.a. Student Housing, Service Apartments, Hotels) als Beimischung zur Optimierung der Portfoliostruktur und Rendite (strategische Nutzung der doppelten Hybridisierung von Wohnimmobilien)

³ Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

In einer ersten Phase werden die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und Niederlande im Fokus sein. Bei der Akquisition von Bestandsobjekten werden verschiedene Betreibermodelle berücksichtigt aufgrund der hybriden Wohnnutzungsstruktur, Diversifikation der Portfoliostruktur sowie der Optimierung der risikoadjustierten Rendite für die Investoren.

Aufgrund der demografischen Entwicklungen in Europa und den spezifischen Marktbegebenheiten im Fokus-Segment «Senior Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



Marcel Hug
Geschäftsführer
Telefon: +41 58 317 17 90
marcel.hug@sps.swiss

Adresse

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

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich 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 sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.

