

PER 30. JUNI 2021

# HALBJAHRESBERICHT H1 2021



# ALLGEMEINE ANGABEN

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

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, Studentenwohnungen 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% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	unhedged: 4.0% bis 5.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr	0.68% p.a. 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sub>ISA</sub> (GAV)	%	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	–
Anlagerendite	%	4.40 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	%	42.83
Fremdkapitalquote <sup>2</sup>	%	45.58
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	–
Anlagerendite	%	4.39 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fremdfinanzierung unter Berücksichtigung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged

<sup>2</sup> Fremdkapitalquote unter Berücksichtigung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged

<sup>3</sup> Berechnung year-to-date 2021

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2021

### Allgemeines

- Das erste Closing «Luise» erfolgte am 5. Juni 2021 mit insgesamt fünf Immobilien für betreutes Wohnen sowie stationäre Pflege.
- Aufgrund des nicht realisierten Kapitalgewinns resultiert eine sehr erfreuliche Anlagerendite von 4.40%.

### Portfolio Management

- Alle Immobilien haben ihren Standort in Deutschland und befinden sich seit Übernahme in der direkten Verwaltung durch Capital Bay (Bewirtschaftung und Asset Management).
- Die fünf Objekte werden durch ProCurand und AlexA langfristig gemietet. Beide Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich Senior Living (Alterswohnungen und Pflege).

### Acquisitions & Sales

- Die fünf Objekte mit einem Marktwert von EUR 43.6 Mio. und einer Brutto-Rendite von rund 5% befinden sich in Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde und Freudenstadt.

### Ausblick

- Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» soll im Verlauf des Jahres weiter ausgebaut und diversifiziert werden.
- Dabei stehen die beiden Zielmärkte Frankreich und Deutschland im Fokus.
- Investoren können Zeichnungen für die beiden Anlagegruppen (hedged/unhedged) platzieren. Alle relevanten Unterlagen sind [hier](#) verfügbar.

---

## IM FOKUS

### Transaktionen «Luise»

Am Ende des vergangenen Quartals fand das erste Closing des Ende 2020 aufgelegten Anlageprodukts «SPA Living+ Europe» statt. Insgesamt fünf Immobilien, zusammengefasst als «Luise» Portfolio, wurden mit einem Marktwert von EUR 43.6 Mio. erworben.

Das Portfolio umfasst Alters- und Pflegeimmobilien mit insgesamt 254 Apartments und 204 Pflegebetten im Bereich Betreutes Wohnen, die sich auf die Standorte Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde und Freudenstadt verteilen. Mit der Alexa Seniorendienste GmbH und der ProCurand GmbH sind dabei alle Pflegebetten und Wohnungen an zwei bonitätsstarke Betreiber vermietet. Die durchschnittliche Restmietzeit («WAULT») inkl. Garantien liegt dabei bei rund 24 Jahren und sichert somit langfristige Mieteinnahmen.

### Berlin Lichtenberg

Die Seniorenresidenz befindet sich in einem innerstädtischen Wohngebiet in Berlin und grenzt unmittelbar an den Stadtpark Lichtenberg an. Das Ring-Center, eines der grössten Einkaufszentren Berlins, ist fussläufig erreichbar. Das Objekt mit Baujahr 1998 und einer Mietfläche von 4507m<sup>2</sup> generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 485 000.

### Eberswalde

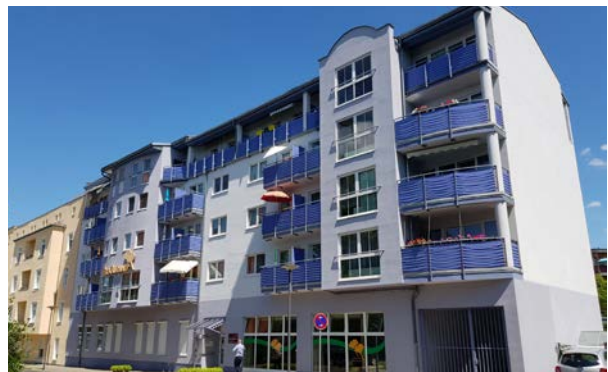
Mit knapp 10000 Einwohnern ist Eberswalde in der Gemeinde Schorfheide eine Kleinstadt ca. 45km süd-östlich von Berlin. Das Mietobjekt mit grossflächigen Grünanlagen ist im separaten Ortsteil «Lichtenfelde», rund 4.3km östlich des Ortskerns von Schorfheide gelegen. Das Objekt mit einer Mietfläche von 6972m<sup>2</sup> generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 557 000.

### Cottbus

Die in der Bauhausbergstrasse 1 in Cottbus, 110km süd-östlich von Berlin gelegene Einrichtung wurde 1996 errichtet. Das Objekt verfügt über 32 Apartments für Betreutes Wohnen und ist vollständig an den Betreiber ProCurand GmbH vermietet und generiert einen jährlichen Ertrag von EUR 113 000.



Seniorenresidenz in Berlin Lichtenberg



Apartments für Betreutes Wohnen in Cottbus

### Chemnitz

Die in zentraler Lage von Chemnitz, 75km südlich von Leipzig befindliche Seniorenresidenz wurde 1998 fertiggestellt. Sie besteht aus drei Bauteilen, fünf Obergeschossen und bis zu zwei Untergeschossen (Hanglage). Das Objekt mit einer Mietfläche von 8949m<sup>2</sup> generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 684 000.

### Freudenstadt

Die Liegenschaft befindet sich im süd-westlichen Bereich von Baden-Württemberg. Das Objekt mit einer Mietfläche von 5801m<sup>2</sup> generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 330 000.

# PORTFOLIOALLOKATION

## AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR WÄHRUNGSRAUM 80–100%)<sup>1</sup>

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
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE<sup>1</sup>

in %	30.06.2021	Zielallokation
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Projektentwicklung	0.00	0–30
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR<sup>1</sup>

in %	30.06.2021	Zielallokation
1 Betreiberimmobilien <sup>2</sup>	100.00	50–100
2 Kommerzielle Nutzungsarten <sup>3</sup>	0.00	0–40
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0–30
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



<sup>1</sup> Basierend auf Soll-Mieterträgen

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

In einer ersten Phase sind die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und Niederlande im Fokus. 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.

# OBJEKTINVENTAR

## SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Detailangaben per 30.06.2021

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR 1000	Soll-Mietertrag in EUR 1000 <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>							
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 000	40
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 000	57
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	1 800	9
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 500	47
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 300	27
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>		<b>28 162</b>	<b>16 961</b>			<b>43 600</b>	<b>180</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>28 162</b>	<b>16 961</b>			<b>43 600</b>	<b>180</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

# ANLAGEGRUPPE «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» können 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.



# 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 domizillierte 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.

