

PER 30. JUNI 2022

# HALBJAHRESBERICHT H1 2022



# 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<br>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 | 31.12.2021 | 30.06.2022        |
|----------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Immobilienbestand (Verkehrswert) | EUR Mio.   | 45.7       | 46.2              |
| Liegenschaften                   | Anzahl     | 5          | 5                 |
| davon Projekte                   | Anzahl     | –          | –                 |
| Gesamtvermögen (GAV)             | EUR Mio.   | 48.1       | 48.9              |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch  | EUR        | 1 145.96   | 1 183.13          |
| Ausgabepreis pro Anspruch        | EUR        | 1 157.42   | 1 194.96          |
| Rücknahmepreis pro Anspruch      | EUR        | 1 134.50   | 1 171.30          |
| Leerstandsquote                  | %          | 0.49       | 1.12              |
| Fremdfinanzierungsquote          | %          | 40.85      | 40.41             |
| Fremdkapitalquote                | %          | 41.43      | 40.46             |
| TER <sub>ISA</sub> (GAV)         | %          | 2.11       | –                 |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV)         | %          | 3.60       | –                 |
| Anlagerendite                    | %          | 14.6       | 3.24 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> Berechnung year-to-date 2022

## SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

|                                 | Angaben in | 31.12.2021 | 30.06.2022        |
|---------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Gesamtvermögen (GAV)            | CHF Mio.   | 4.4        | 4.5               |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | CHF        | 1 135.89   | 1 165.60          |
| Ausgabepreis pro Anspruch       | CHF        | 1 147.25   | 1 177.25          |
| Rücknahmepreis pro Anspruch     | CHF        | 1 124.53   | 1 153.94          |
| TER <sub>ISA</sub> (GAV)        | %          | 3.68       | –                 |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV)        | %          | 3.68       | –                 |
| Anlagerendite                   | %          | 13.59      | 2.62 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> Berechnung year-to-date 2022

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2022

### Allgemeines

- Das «Luise» Portfolio mit insgesamt fünf Immobilien für betreutes Wohnen sowie stationäre Pflege entwickelt sich erfreulich und generierte eine attraktive Anlagerendite von 3.24%.

### Portfolio Management

- Die fünf Objekte mit einem Marktwert von EUR 46.21 Mio. und einer Brutto-Rendite von rund 4.73% befinden sich in Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde und Freudenstadt.
- Alle Immobilien liegen in Deutschland und werden durch Capital Bay verwaltet (Bewirtschaftung und Asset Management).
- Die betreffenden Objekte sind langfristig an ProCurand und AlexA langfristig vermietet. Beide Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich Senior Living (Alterswohnungen und Pflege).
- Der WAULT des Portfolios beträgt 13.8 Jahre.

### Acquisitions & Sales

- Aktuell befindet sich die Anlagegruppe in der Due Diligence-Phase für den Kauf eines Senior Living Objektes mit einem 15-jährigen Mietvertrag und einem Marktwert von rund EUR 7.2 Millionen.
- Einige weitere Immobilien werden aktuell einer näheren Prüfung unterzogen und könnten schon bald in die Due Diligence-Phase gehen.
- Insgesamt dürfte mit diesen Transaktionen bis Jahresende der Wert des Portfolios signifikant steigen.

### Ausblick

- Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» soll im Verlauf des Jahres weiter ausgebaut werden.
- Erklärtes Ziel ist es, zeitnah einen Portfoliowert von EUR 100 Millionen zu erreichen.
- Beim weiteren Ausbau steht der Markt in Deutschland im Vordergrund.
- Anleger können jederzeit Zeichnungen für die beiden Anlagegruppen (hedged/unhedged) platzieren. Alle relevanten Unterlagen sind [hier](#) verfügbar.

---

## IM FOKUS

### **Attraktivität von Pflegeimmobilien trotz schwierigem Marktumfeld**

Die Hypothekarzinsen in Deutschland sind aufgrund der erwarteten Zinsanhebung durch die europäische Zentralbank deutlich gestiegen.

Auf dem Transaktionsmarkt können bisher keine signifikanten Auswirkungen auf die Immobilienpreise im Segment der Pflegeimmobilien beobachtet werden. Die Immobilienpreise in diesem Segment sind, nicht zuletzt aufgrund der weiterhin sehr hohen, das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage, nach wie vor stabil.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» weist gemäss den unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner per 30.06.2022 erneut eine Wertsteigerung in der Höhe von EUR 490 000 auf, was rund 1.1% der bisherigen Marktwerte entspricht.

Der Zinsanstieg hat aufgrund der Laufzeit der bestehenden Festhypotheken bis Ende Mai 2026 vorläufig keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Zinskosten der Anlagegruppe.

Grundsätzlich ist keine hohe Renditevolatilität zu erwarten. Die deutschen Pflegeimmobilien präsentieren sich als äusserst resilient. Dies ist insbesondere auf die staatlich garantierten Einnahmen der Betreiber, eine weiter steigende Nachfrage bei jetzt schon existierendem signifikanten Nachfrageüberhang, nahezu keine Korrelation zur Wirtschaftsleistung sowie langfristige Mietverträge zurückzuführen.

Damit stellen Investitionen in das Produkt «SPA Living+ Europe» unverändert eine attraktive Möglichkeit zur Diversifikation eines Portfolios dar.

# PORTFOLIOALLOKATION

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

| in %          | 30.06.2022    | 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 %                 | 30.06.2022    | 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 %                                      | 30.06.2022    | 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 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.

# OBJEKTINVENTAR

## SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Detailangaben per 30.06.2022

| Ort, Adresse                               | Land | Mietfläche in m <sup>2</sup> | Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | Baujahr (Fertigstellung) | Erwerbsdatum | Verkehrswert in EUR 1 000 | Soll-Mietertrag in EUR 1 000 <sup>1</sup> |
|--|------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---|
| <b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>       |      |                              |                                     |                          |              |                           |   |
| Berlin, Am Stadtpark 15                    | DE   | 4 507                        | 3 333                               | 1998                     | 04.06.2021   | 13 120                    | 244                                       |
| Chemnitz, Hohe Strasse 6                   | DE   | 8 949                        | 4 566                               | 1998                     | 04.06.2021   | 12 760                    | 343                                       |
| Cottbus, Brauhausbergstr. 1                | DE   | 1 933                        | 751                                 | 1996                     | 04.06.2021   | 1 880                     | 57  |
| Eberswalde, Beethovenstr. 22               | DE   | 6 972                        | 6 042                               | 1997                     | 04.06.2021   | 11 900                    | 282                                       |
| Freudenstadt, Lauterbadstr. 103            | DE   | 5 801                        | 2 269                               | 2000                     | 04.06.2021   | 6 550                     | 166                                       |
| <b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b> |      | <b>28 162</b>                | <b>16 961</b>                       |                          |              | <b>46 210</b>             | <b>1 092</b>                              |
| <b>Gesamttotal</b>                         |      | <b>28 162</b>                | <b>16 961</b>                       |                          |              | <b>46 210</b>             | <b>1 092</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



Jérôme Baumann  
Präsident und Delegierter des Stiftungsrats  
Telefon: +41 58 317 17 19  
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà  
Investor Relations  
Telefon: +41 58 317 17 82  
raffaele.cannistra@sps.swiss

### Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 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.

