



# SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE»

Zürich, August 22



### SPA Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von über 50% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

**Zielrendite**

3.0 – 4.0%

**Lancierung**

2015

**Zielgrösse PF**

>CHF 4 Milliarden

**TER<sub>ISA</sub> GAV**

31.12.2021: 0.49%



### SPA Living+ Europe

Die Anlagegruppe 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.

4.0 – 5.0%<sup>1</sup>

2020

>€ 500 Millionen innerhalb von 5 Jahren

31.12.2021: 2.11%<sup>2</sup>

1	<b>Organisation Swiss Prime Anlagestiftung</b>
2	<b>Marktsituation Europa</b>
3	<b>Strategie &amp; Geschäftsmodell</b>
4	<b>Performance</b>
5	<b>Asset Allokation</b>
6	<b>Objekte im Portfolio</b>
7	<b>Verwendung und Eckdaten der Kapitalzusagen</b>



SPA Living+ Europe, Freudenstadt

# KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS<sup>1</sup>



**ATTRAKTIVES UND PERFORMANTES INVESTMENT**

- ❖ € 46.2 Millionen Marktwert
- ❖ 3.24% Bruttorendite (31. Dezember 2021: 14.59%)



**INVESTIEREN IM GRÖSSTEN WACHSENDEN MARKTSEGMENT**

- ❖ Ungebremste Nachfrage nach der Wohnform «Senior Living»



**GARANTierter WALT**

- ❖ Garantierte Mietverträge von 13.8 Jahre, mit Option auf weitere 15 Jahre durch Operator Curata



**INDEXIERTE MIETVERTRÄGE**

- ❖ Inflations- und Investmentschutz, da über 95% aller Mietverträge indexiert sind



**PROFESSIONELLES MANAGEMENT**

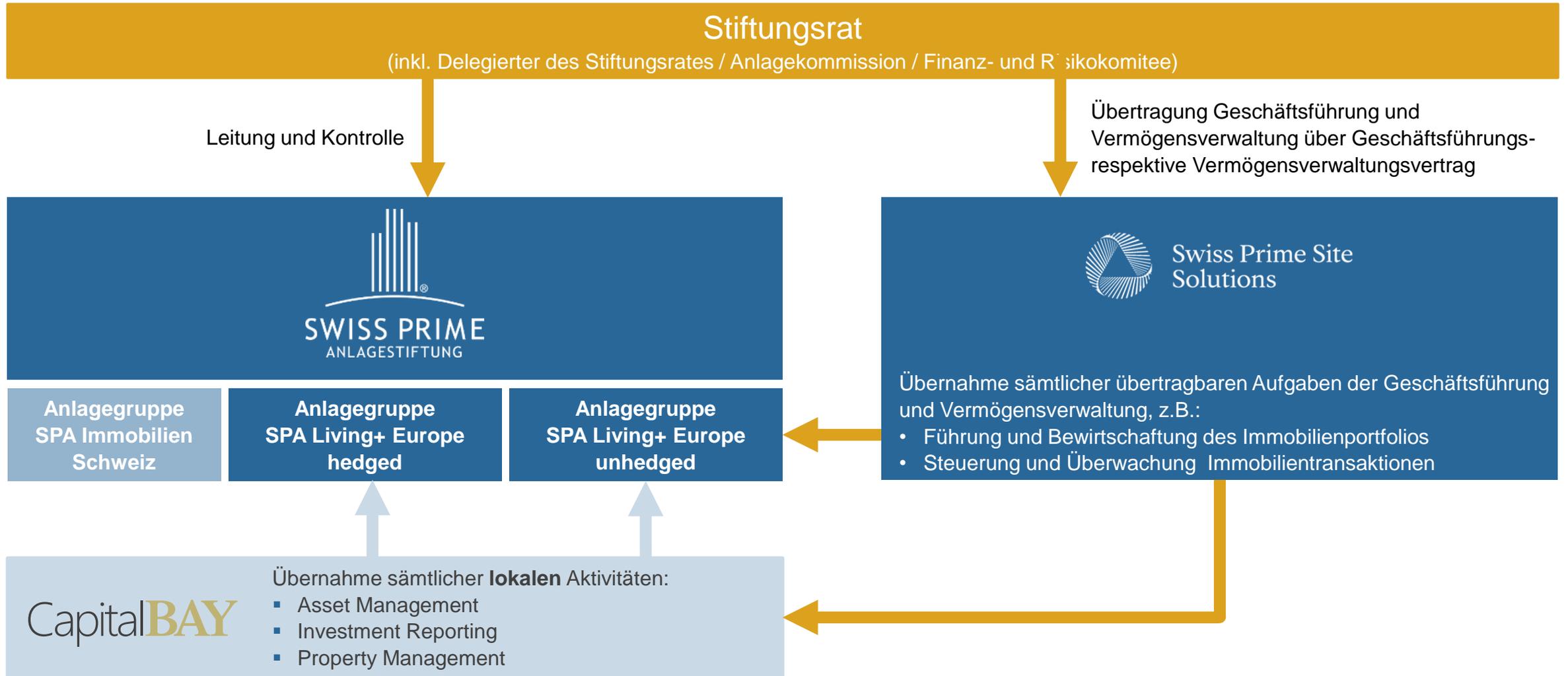
- ❖ Advisory der SPA durch die Swiss Prime Site Solutions und lokales Asset- und Property Management durch die Capital Bay



A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies is situated on a green lawn. In the foreground, a large, 3D sculpture made of white, blocky letters spells out 'SPA LIVING+ EUROPE'. The sculpture is arranged in three rows: 'SPA' on top, 'LIVING+' in the middle, and 'EUROPE' on the bottom. The '+' sign is integrated into the 'G' of 'LIVING+'. Several people are walking on a path that curves around the lawn, and a dog is visible near the sculpture. The sky is blue with some light clouds.

# SPA LIVING+ EUROPE

ORGANISATION  
SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG





**Jérôme Baumann**

Delegierter und Präsident des Stiftungsrats  
Rechtsanwalt Kellerhals Carrard, Partner



**Urs Bracher**

Mitglied des Stiftungsrats  
Eidg. dipl. PK-Experte, Stiftungsberater



**Dr. Daniel Fässler**

Mitglied des Stiftungsrats  
Rechtsanwalt, Ständerat



**Dr. Luca Stäger**

CEO Tertianum

**Ausbildung**

Dr. oec. HSG

**Position**

Seit 2010 CEO der Tertianum Gruppe – dem grössten Schweizer Dienstleister im Bereich Leben und Wohnen im Alter

**Erfahrung**

Über 20 Jahre CEO von Gesundheitsinstitutionen in der Schweiz sowie diverse VR Mandate im Gesundheitswesen und in der Versicherungswirtschaft; 5 Jahre Mitglied der Konzernleitung einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft.



**Rolf Maurer**

Mitglied des Stiftungsrats  
Portfoliomanager bei der Berner Kantonalbank



**Martin Neff**

Mitglied des Stiftungsrats  
Chefökonom der Raiffeisen Schweiz



**Franz Rutzer**

Mitglied des Stiftungsrats  
Management Services

Stiftungsrat  
Swiss Prime Anlagestiftung

Anlagekommission  
SPA Living+ Europe

## Asset Manager mit erstklassigem Track Record

- Advisory Mandat für den Stiftungsrat Swiss Prime Anlagestiftung
- Produkte-Teamsilos mit Fokus auf der SPA
- Zuständige Personen sind greifbar (volle Transparenz)



**ASSETS UNDER  
MANAGEMENT**

**CHF 7.0 Mrd.**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN  
PRO JAHR**

**>CHF 800 Mio.**



**KAPITALAUFNAHMEN  
DURCH EMISSIONEN**

**CHF 1.9 Mrd.**



**PROJEKTPEPIPELINE**

**CHF 800 Mio.**



**LIZENZIERT**

**FINMA**



## Fokus Swiss Prime Site Solutions:

**Investor**

**Produkt**

**Performance**

**Kontinuität**



**Anastasius Tschopp**  
CEO Swiss Prime Site Solutions AG

#### **Ausbildung**

- Betriebsökonomie
- MAS Real Estate, MAS Banking & Finance

#### **Track-Record - Erfahrung**

Langjährige Erfahrung im Bereich Real Estate  
Asset und Portfolio Management

**Funktion bei SPA Living+ Europe**  
Investment



**Philippe Brändle**  
CFO Swiss Prime Site Solutions AG

#### **Ausbildung**

- Master in Architektur (ETH)
- Master in Betriebswirtschaft
- CFA und CAIA Charterholder

#### **Track-Record - Erfahrung**

Langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt und  
profunde Finanzkenntnisse

**Funktion bei SPA Living+ Europe**  
Finance, Risk Management & Compliance

# CapitalBAY

**7+**

MRD. EUR  
AuM

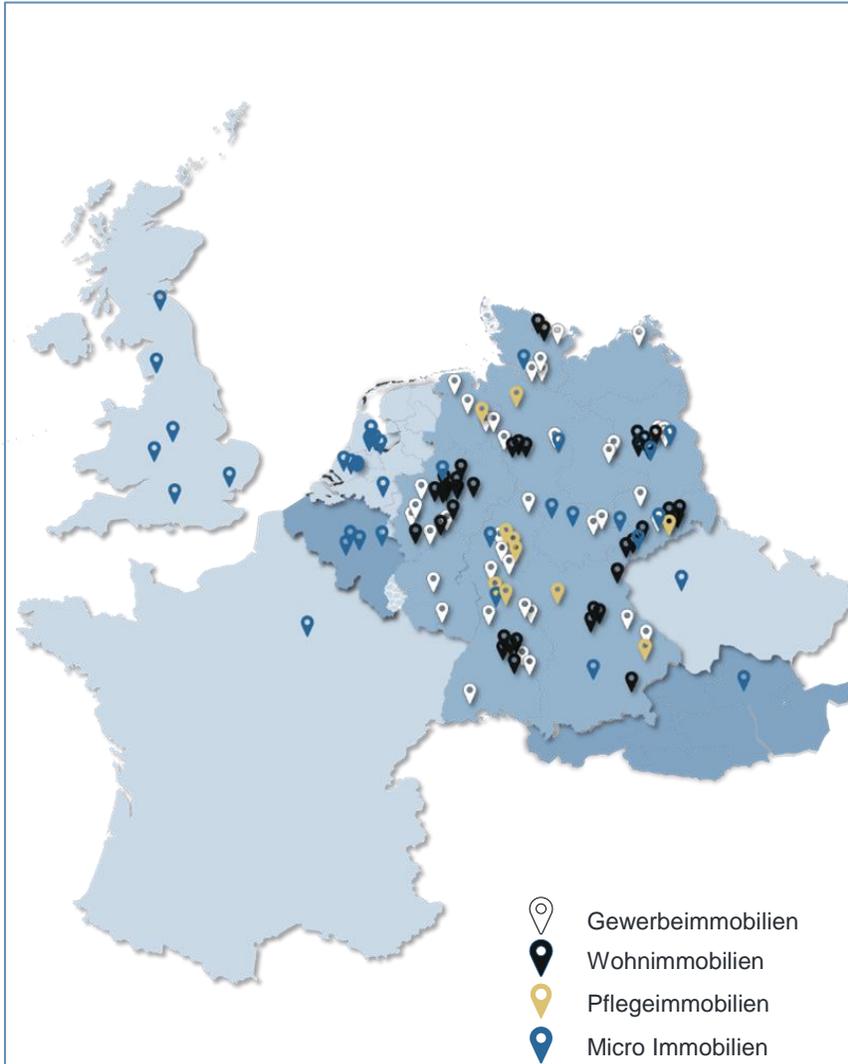
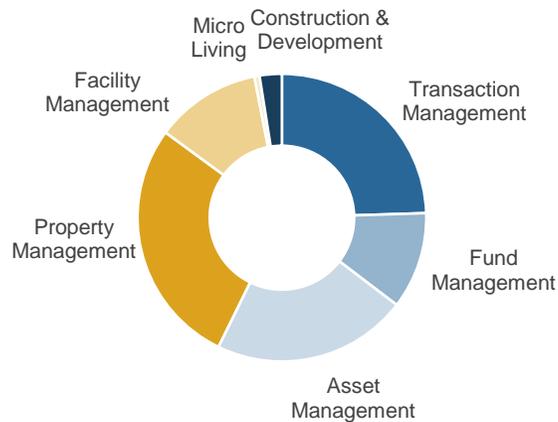
**250+**

MITARBEITER  
weltweit

**22**

STANDORTE  
weltweit

## Resultierend aus den Services



## 360 Operator GmbH Betreiber

360 Operator GmbH entwickelt ganzheitliche, gewerbliche und wohnwirtschaftliche Betreiberkonzepte und Marken und bietet damit ein flexibles Service- und Raumangebot passend zu jeder Lebensphase und für jede Lebensform.

**TAURIS LIVING**  
(Student Living)

**NEWPOD**  
(Hostel)

**PENT OTELS**  
(Hotel)

**PANOLIA**  
(Betreutes Wohnen)

**Squareville**  
(Serviced Living)

**curata**  
PFLEGEINRICHTUNGEN  
(Pflege)

**Cardea Living**  
(Betreutes Wohnen)



# SPA LIVING+ EUROPE

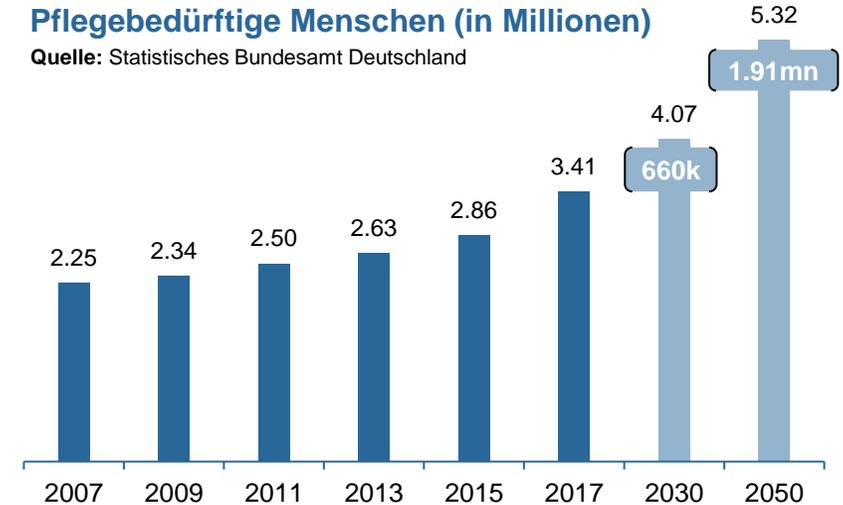
MARKTSITUATION EUROPA

## Fortwährende steigende Nachfrage

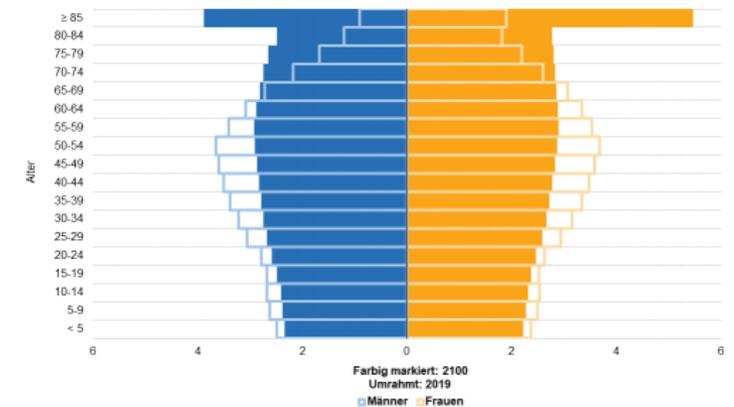
- Aufgrund der alternden Bevölkerung wird die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Europa in naher Zukunft steigen
- In den nächsten 30 Jahren werden rein in Deutschland zusätzliche 1,9 Mio. pflegebedürftige Menschen erwartet
- Ein erheblicher Teil von ihnen wird eine stationäre Pflege benötigen oder Dienstleistungen von Anbietern für betreutes Wohnen in Anspruch nehmen
- Dies verdeutlicht die wachsende Nachfrage nach Dienstleistungen von Betreibern von Seniorenwohnanlagen (derzeitige Ø-Belegung von Pflegeheimen in Deutschland liegt bei ca. 90%)

## Pflegebedürftige Menschen (in Millionen)

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland



Bevölkerungspyramiden, EU-27, 2019 und 2100  
(in % der Gesamtbevölkerung)



Hinweis: 2019, vorläufig und Schätzung, 2100: vorausschätzungen (EUROPOP2019)  
Quelle: Eurostat (Online-Datencodes: demo\_pjangroup und proj\_19np)

**Auswirkung : Ungebremste und steigende Nachfrage nach betreutem Leben im Alter.**

## Begrenztes Angebot

- Der Bestand an Seniorenimmobilien ist in den Zielländer des Anlageproduktes in die Jahre gekommen
- Die Mehrheit der Einrichtungen wurde vor dem Jahr 2000 gebaut
- Ein grosser Teil der Liegenschaften muss aufgrund geänderter Vorschriften und ihres veralteten Zustandes kontinuierlich modernisiert werden

## CBRE-ITC Nursing-Home Report 2017

**«Bedarf an zukünftigen Investitionen  
in Seniorenwohnungen (bis 2040):**

**€ 55 Mrd.»**

**Dies verdeutlicht den erheblichen bestehenden und künftigen Bedarf an modernen Seniorenwohnanlagen.**

	RESIDENTIALS	SENIOR LIVING			HEALTHCARE
	Residential Senior Living	Independent Living	Assisted Living	Nursing Home	Medicale Center
Definition	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmässige Vermietung oder Eigennutzung</li> <li>Lokales Wohnungsmietrecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miete oder Wohneigentum</li> <li>Kein Betreiber beteiligt</li> <li>Mindestalter erforderlich (Bsp.: 60+ Jahre alt)</li> <li>Gleichgesinntheit ist zentraler Gedanke</li> <li>Lokales Wohnungsmietrecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentum des Betreibers</li> <li>Einzelwohnungen und Wohngemeinschaften</li> <li>Barrierefrei</li> <li>Bewohner 75+ Jahre alt</li> <li>Drittverwendungsfähigkeit</li> <li>Privat bezahlter, hochwertiger Markt vorhanden</li> <li>Öffentliche finanzielle Unterstützung für Angebote wie Tagespflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentum des Betreibers</li> <li>Bedarfsorientiert</li> <li>Einzel- und Doppelbelegung</li> <li>Langfristige Bewohner, &gt;85 Jahre alt</li> <li>Segment mit geringster Elastizität und höchsten Markteintrittsbarrieren</li> <li>Das am stärksten regulierte Segment</li> <li>Öffentliche finanzielle Unterstützung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kombination von vorübergehend stationären und ambulanten Einrichtungen</li> <li>Bsp. Arztpraxen oder Rehabilitationszentren</li> <li>Finanzierung aus privaten und öffentlichen Quellen</li> </ul>
Service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> <li>Gelegentlich sind ambulante Haushalts- und Pflegedienste verfügbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> <li>Gelegentlich sind ambulante Haushalts- und Pflegedienste verfügbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concierge &amp; Hausmeister</li> <li>Pflegerin</li> <li>Reinigung &amp; Wäsche</li> <li>Lebensmitteleinkauf</li> <li>Häufig grundlegende und erweiterte Servicepakete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ganztägige Pflege</li> <li>Essen und Trinken</li> <li>Unterhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fachärztliche oder allgemeinmedizinische Konsultationen (Dialyse oder Rehabilitationsprogramme, etc.)</li> </ul>

A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies is the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the text 'SPA LIVING+ EUROPE' is placed on a green lawn. Several people are walking on a path and talking near the sculpture. A dog is also visible. The sky is blue with some clouds.

# SPA LIVING+ EUROPE

STRATEGIE & GESCHÄFTSMODELL

- Erstklassige Investitionskategorie
- Interessante Länder mit höheren Renditen als in der Schweiz
- Ergänzung und Diversifizierung innerhalb des Immobilienportfolios
- Europäische Immobilien haben geringe Korrelation mit Aktien und Anleihen

Zugang zu hochprofitablen Investitionsmöglichkeiten:

- In Bestandliegenschaften
- In Entwicklungsprojekte von Seniorenresidenzen



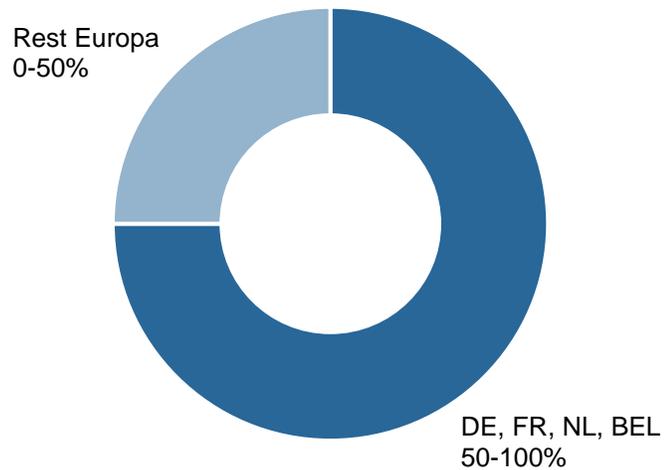
- Positiver Rendite-Spread zu Büro- und zu Logistikimmobilien
- Defensive Anlagestrategie
- Die Anlagerendite bewegen sich innerhalb des strategischen Zielwertes von 3 – 4% pro Jahr.

- WALTERS (13.8 Jahre<sup>1</sup>) im Vergleich zu anderen Anlageklassen
- Verringerung des Risiko von Mietzinsausfällen

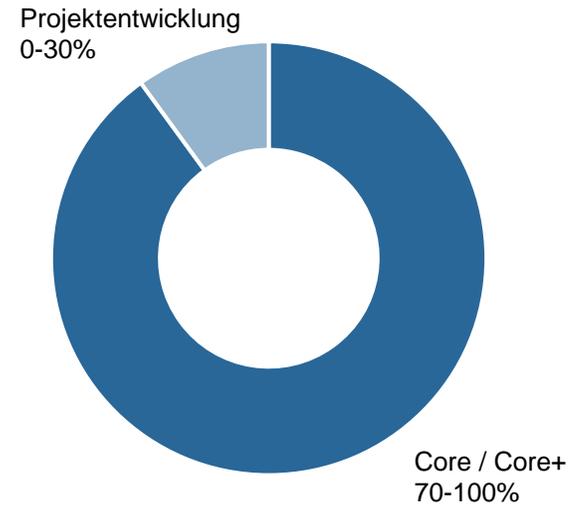
<b>Produktstrategie</b>	Investments in europäische Immobilien mit verschiedenen Wohnnutzungsformen, Fokus liegt bei Senior Living wobei andere (Betreiber-) Modelle (u.a. Student Housing, Service Appartements, Micro-Living etc.) zur Diversifikation beigefügt werden
<b>Gesamtvermögen (GAV)</b>	€ 48.9 Mio. (per 30. Juni 2022)
<b>Zielgrösse Portfolio</b>	> € 500 Mio. innerhalb von 5 Jahren (Aufbauphase)
<b>Strategie</b>	Core   Core+   Value-Add (Entwicklungsprojekte)
<b>Region</b>	Pan-europäisches Portfolio mit Fokus auf €-Zone
<b>Kernmarkt</b>	Deutschland und Frankreich sowie Niederlande und Belgien als Beimischung (Aufnahme weiterer Länder nach der Startphase möglich)
<b>Zielrendite</b>	4.0 – 5.0%
<b>Ausschüttung</b>	Nach Aufbauphase des Portfolios
<b>Geschäftsführung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS)
<b>Asset Management</b>	Schweiz: Swiss Prime Site Solutions AG Lokale Aktivitäten in den Ländern: Capital Bay
<b>Hedging (CHF-EUR)</b>	Investment über Anlagegruppe hedged
<b>Gründung</b>	Juni 2021



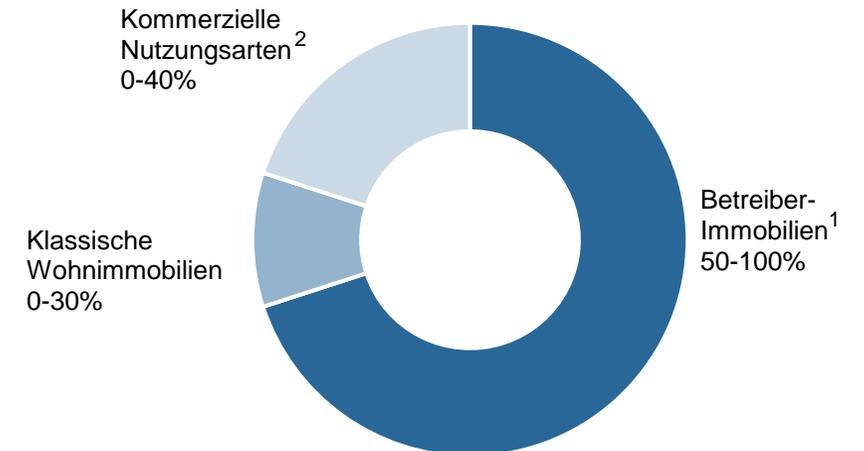
## Nach Geografie



## Nach Investment-Strategie



## Nach Nutzung



<sup>1</sup> Senior Living als Fokus, andere Betreibermodelle (u.a. Student Housing, Service Apartments, Hotels) als Beimischung zur Optimierung der Portfoliostruktur und Rendite

<sup>2</sup> Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

- Direkte Immobilieninvestitionen im europäischen Raum
- Breit diversifiziertes Portfolio gemäss speziellen Wohnformen (Seniorenwohnen, Pflegeheim, Serviced Apartments, etc.)
- Aktive Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios basierend auf «Buy, Build and Manage»-Ansatz
- Core und Core+ Anlagestrategie mit einem Anteil Entwicklungsprojekte (maximal 30%) an guten und selektiven Standorten
- Kontinuierlicher Aufbau der Akquisitionspipeline mit dem lokalen Partner Capital Bay



## Performance Reports

- Factsheet
- Halbjahresbericht
- Jahresbericht

## Immobilienbewertungen

- Jährliche Portfoliobewertung durch Wüest Partner AG
- PwC als zweiter Schätzungsexperte
- Bewertung erfolgt nach der DCF-Methode

## CRM-Advisory

- Transparenz
- Dediziertes Team



A modern, multi-story apartment building with curved balconies and black railings stands in the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the words 'SPA LIVING+' is stacked on top of 'EUROPE'. The sculpture is set on a well-maintained green lawn. To the left, a paved path leads through a lush green area with trees. Several people are walking on the path and lawn, including a man walking a dog and a group of people talking. The sky is blue with light clouds.

# SPA LIVING+ EUROPE

PERFORMANCE



## ANLAGENRENDITE

**3.24%<sup>1</sup>**



## LEERSTANDSQUOTE

**1.12%**



## FREMDFINANZIERUNGS- QUOTE

**40.41%**



## Ø RESTLAUFZEIT DER FREMDFINANZIERUNG

**3.92 Jahre**



## Ø VERZINSUNG DES FREMDKAPITALS

**0.89%**



## TER<sub>ISA</sub> (GAV)

**2.11%** (31.12.2021)



## IMMOBILIENBESTAND (VERKEHRSWERT)

**€ 46.2 Millionen**



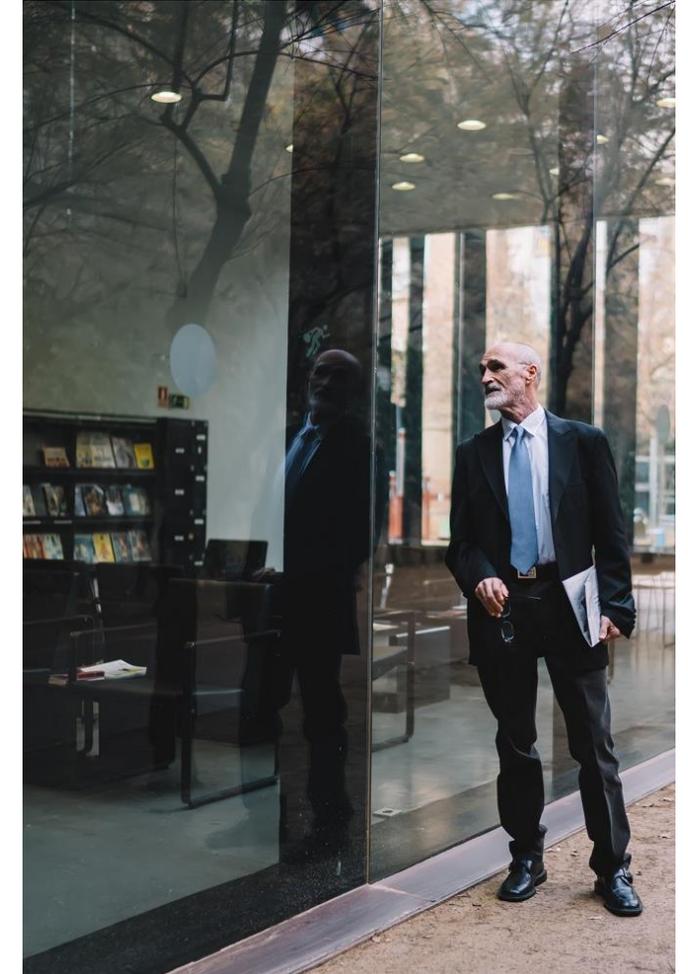
## ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

**5**



## RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

**13.8 Jahre**



abc

# WICHTIGSTE PORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

## SPA Living+ Europe UNHEDGED

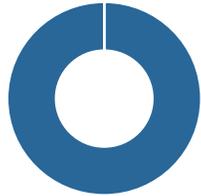
Kennzahlen	Angaben in	30. Juni 2022	31. März 2022	31. Dezember 2021	30. September 2021	30. Juni 2021
Immobilienbestand (Verkehrswert)	€ Mio.	46.2	45.7	45.7	43.6	43.6
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	5	5	5	5	5
davon Projekte	Anzahl	-	-	-	-	-
Gesamtvermögen (GAV)	€ Mio.	48.9	48.1	48.1	46.3	46.0
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	€	1 183.13	1 171.22	1 145.96	1 056.51	1 044.05
Leerstandsquote	%	1.12	1.13	0.49	0.0	0.0
Fremdfinanzierungsquote	%	40.41	40.85	40.85	42.83	42.83
Fremdkapitalquote	%	40.46	40.75	41.40	43.84	44.13
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	-	-	2.11	-	-
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	-	-	3.60	-	-
Anlagerendite <sup>1</sup>	%	3.24 <sup>1</sup>	1.19	14.59	5.65	4.40



SPA  
LIVING+  
EUROPE

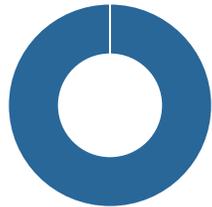
ASSET ALLOKATION

## Aufteilung nach Geografie<sup>1</sup> in %



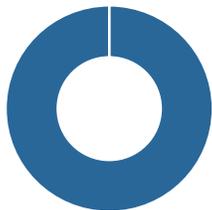
- Deutschland
- Frankreich
- Niederlande
- Belgien
- Rest Europa

## Aufteilung nach Investment-Strategie<sup>1</sup> in %



- Core / Core+
- Projektentwicklung

## Aufteilung nach Liegenschaftsstruktur<sup>1</sup> in %

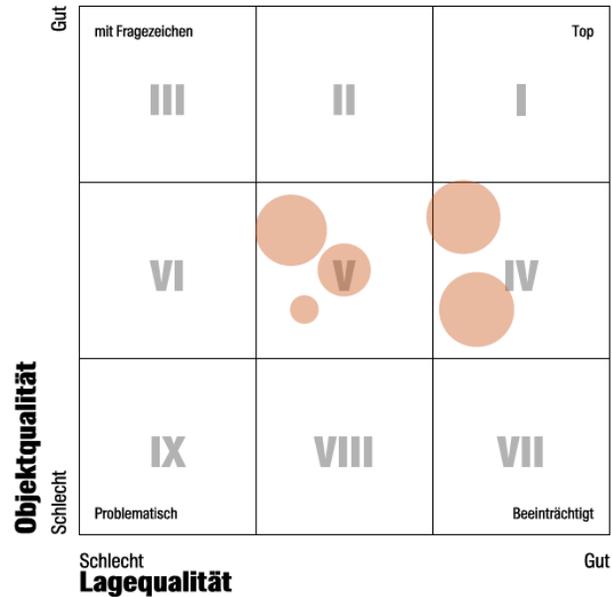


- Betreiberimmobilien
- Kommerzielle Nutzungsarten
- Klassische Wohnimmobilien

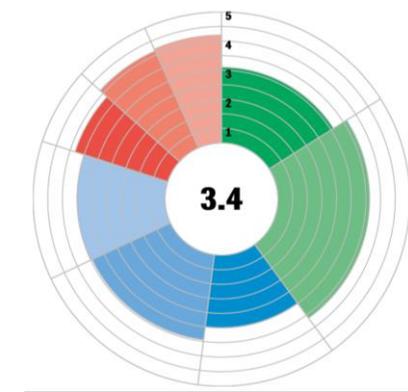


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



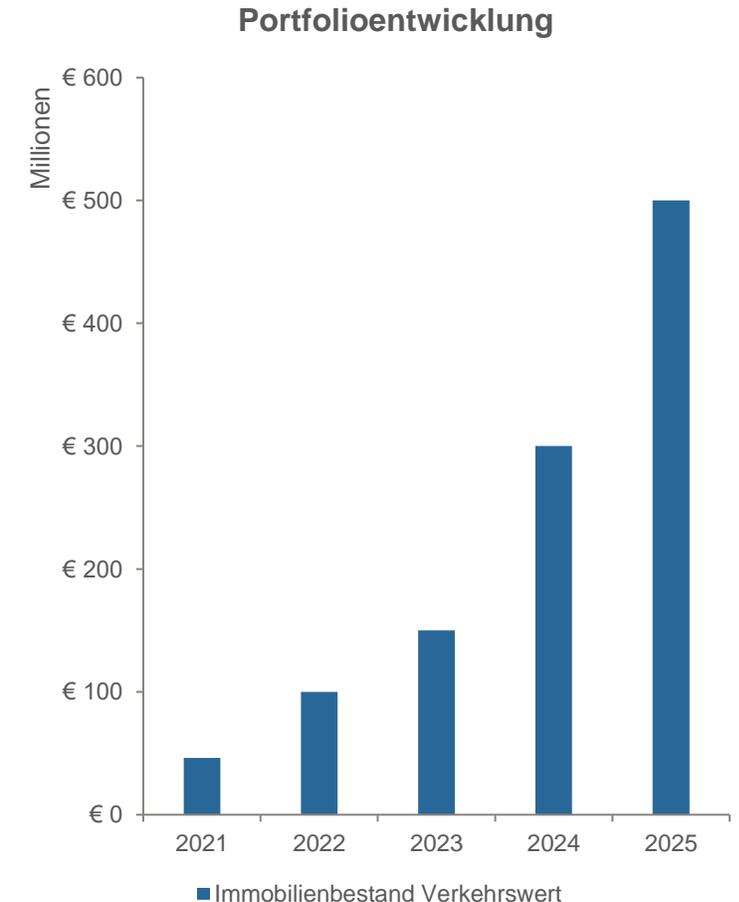
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.4</b>	
<b>Lage</b>	<b>3.4</b>	<b>40</b>
Makrolage	3.1	40
Mikrolage	3.6	60
<b>Objekt</b>	<b>3.1</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.0	30
Standard	3.4	40
Zustand	3.5	30
<b>Investment</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	3.8	33
Verkäuflichkeit	4.1	33
Ertragsrisiko	4.2	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Quadrant	Anzahl Objekte		Anteil		Marktwert € Mio.		Anteil	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>IV</b>	2	1	40.00%	20.00%	25.9	25.5	56.00%	56%
<b>V</b>	3	4	60.00%	80.00%	20.3	20.2	44.00%	44%

- Portfolio der Anlagegruppe soll im Verlauf des Jahres weiter ausgebaut werden
- Erklärtes Zielvolumen: rund € 500 Mio. bis 2025 angestrebt
- Geplantes Einkaufsvolumen:
  - ❖ **2022** : € 50 Mio.
  - ❖ **2023** : € 50 Mio.
  - ❖ **2024** : € 150 Mio.
  - ❖ **2025** : € 200 Mio.
- Beim weiteren Ausbau steht vorerst der Markt in Deutschland im Vordergrund

**Anleger können jederzeit Zeichnungen für beide Anlagegruppen (hedged/unhedged) platzieren.**



A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies is the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the text 'SPA LIVING+ EUROPE' is set on a green lawn. Several people are walking on a path and near the sculpture, and a dog is visible. The sky is blue with light clouds.

# SPA LIVING+ EUROPE

OBJEKTE IM PORTFOLIO

### Pflegeheim und betreutes Wohnen

<b>Land</b>	Deutschland
<b>Region</b>	Berlin
<b>Ort</b>	Berlin
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Liegenschaftsstruktur</b>	Senior Living (Betreiber-Modell)
<b>Soll-Mietertrag</b>	€ 244'000 <sup>1</sup>
<b>Marktwert</b>	€ 13.12 Mio. <sup>2</sup>

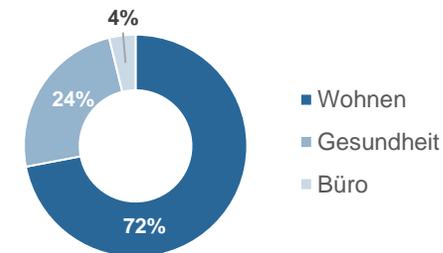


### Objektbeschreibung

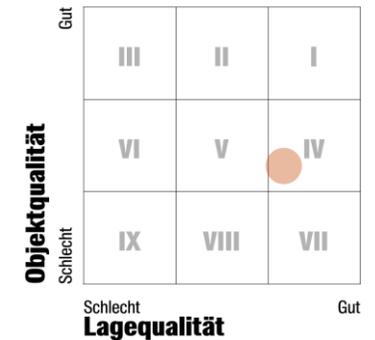
Mitten im lebhaften Berliner Stadtteil Lichtenberg liegt diese familiäre Seniorenresidenz. Das Gartenhaus verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Infrastruktur eines historisch gewachsenen Stadtteils. Erholung und Ruhe bieten der Innenhof oder der Lichtenberger Stadtpark, der sich durch alten Baumbestand und gepflegte Grünanlagen auszeichnet.

Die Gemeinschaftsräume laden zu geselligen Runden im kleineren oder grösseren Kreis ein. Das Haus bietet 64 Apartments sowie 24 Pflegebetten.

### Nutzung



### Marktmatrix<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Detailangaben per 30 Juni 2022

<sup>2</sup> Bewertung durch Wüest Partner am 30. Juni 2022

## Pflegeheim und betreutes Wohnen

<b>Land</b>	Deutschland
<b>Region</b>	Sachsen
<b>Ort</b>	Chemnitz
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Liegenschaftsstruktur</b>	Senior Living (Betreiber-Modell)
<b>Soll-Mietertrag</b>	€ 343'000 <sup>1</sup>
<b>Marktwert</b>	€ 12.76 Mio. <sup>2</sup>

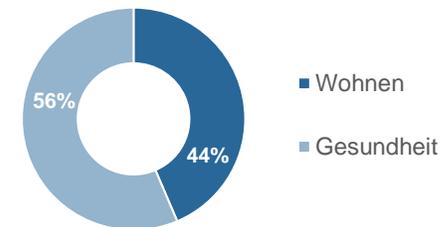


## Objektbeschreibung

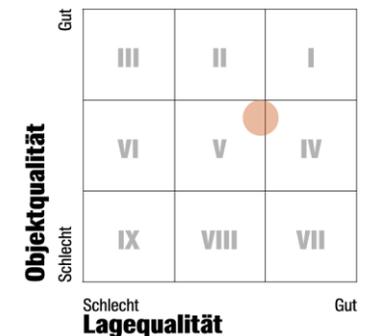
Am Fusse des Kassberges gelegen, umgeben von einem Grüngürtel mit schönem Baumbestand, liegt diese Seniorenresidenz in Chemnitz. Das Haus bietet 64 komfortable, seniorengerechte Wohnungen.

Ein Friseur- und Fusspflegesalon sowie ein Kiosk befinden sich direkt im Haus. Zusätzlich stehen insgesamt 78 Plätze für die stationäre Pflege bereit.

## Nutzung



## Marktmatrix<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Detailangaben per 30 Juni 2022

<sup>2</sup> Bewertung durch Wüest Partner am 30. Juni 2022

## Betreutes Wohnen

Land	Deutschland
Region	Brandenburg
Ort	Cottbus
Baujahr	1996
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Mietertrag	€ 57'000 <sup>1</sup>
Marktwert	€ 1.88 Mio. <sup>2</sup>

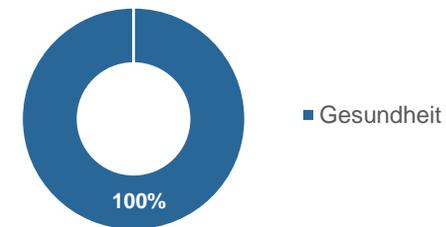


## Objektbeschreibung

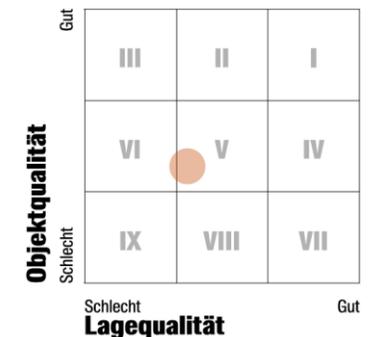
Die Seniorenresidenz befindet sich im City-Bereich von Cottbus in einer ruhigen Seitenstrasse ohne Durchgangsverkehr. Hier können ältere Menschen, die ihren Lebensabend aktiv gestalten möchten, das kulturelle Leben der Stadt voll ausschöpfen.

Ganz nah liegen die Stadthalle und das Staatstheater. Es stehen 32 grosszügig geschnittene 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie attraktive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

## Nutzung



## Marktmatrix<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Detailangaben per 30 Juni 2022

<sup>2</sup> Bewertung durch Wüest Partner am 30. Juni 2022

**Pflegeheim und betreutes Wohnen**

<b>Land</b>	Deutschland
<b>Region</b>	Brandenburg
<b>Ort</b>	Eberswalde (Schorfheide)
<b>Baujahr</b>	1997
<b>Liegenschaftsstruktur</b>	Senior Living (Betreiber-Modell)
<b>Soll-Mietertrag</b>	€ 282'000 <sup>1</sup>
<b>Marktwert</b>	€ 11.90 Mio. <sup>2</sup>

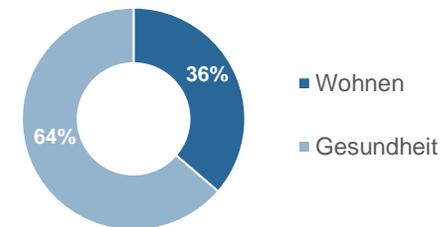


**Objektbeschreibung**

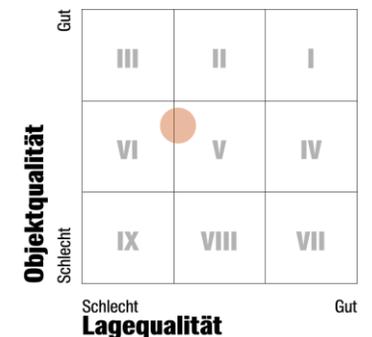
Diese qualitätsgeprüfte Senioreneinrichtung liegt in ruhiger, landschaftlich schöner Lage mitten im Barnimer Land. Die grosse, gepflegte Gartenanlage und der nahe gelegene Oder-Havel-Kanal laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Dieses Haus bietet 46 Apartments und 64 Pflegebetten. In Eberswalde gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und den berühmten Zoo. Regelmässig kommen der Bäcker, der Fleischer und der Obsthändler zum "Markttag" ins Haus.

**Nutzung**



**Marktmatrix<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Detailangaben per 30 Juni 2022

<sup>2</sup> Bewertung durch Wüest Partner am 30. Juni 2022

## Pflegeheim und betreutes Wohnen

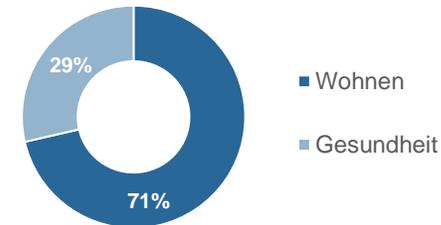
Land	Deutschland
Region	Baden-Württemberg
Ort	Freudenstadt
Baujahr	2000
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Mietertrag	€ 166'000 <sup>1</sup>
Marktwert	€ 6.55 Mio. <sup>2</sup>



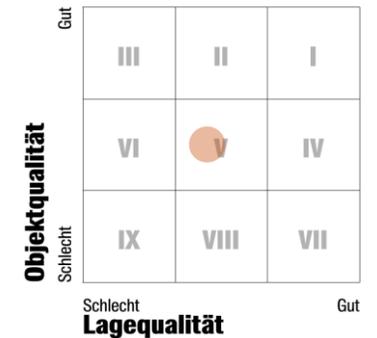
## Objektbeschreibung

Diese Seniorenresidenz im nordöstlichen Schwarzwald befindet sich im anerkannten Kurort Freudenstadt. Das Haus bietet Betreutes Wohnen (48 seniorengerechte Apartments) sowie Pflege (38 stationäre Betten) unter einem Dach an.

## Nutzung



## Marktmatrix<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Detailangaben per 30 Juni 2022

<sup>2</sup> Bewertung durch Wüest Partner am 30. Juni 2022



# SPA LIVING+ EUROPE

VERWENDUNG UND ECKDATEN DER  
KAPITALZUSAGEN

## Pflegeheim und betreutes Wohnen

<b>Land</b>	Deutschland
<b>Region</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Ort</b>	Bitterfeld
<b>Baujahr</b>	1876 (2012 modernisiert)
<b>Liegenschaftsstruktur</b>	Seniorenresidenz (Betreiber-Modell)
<b>Auslastungsquote</b>	100%
<b>IST-Rendite (BR)</b>	4.3%
<b>Kaufpreis</b>	€ 6.8 Mio.

## Objektbeschreibung

- Die Liegenschaft liegt im Stadtteil Bitterfeld in unmittelbarer Nähe zum Altstadtkern mit Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgungsinfrastruktur
- Umbau in 2012 und 100% Einzelzimmerquote
- WAULT von 15.6 Jahren, indexierter Mietvertrag



## Lage



# Verwendung und Eckdaten der Kapitalzusagen

## AKQUISITIONSOBJEKT IN LÜBECK

### Pflege und betreutes Wohnen

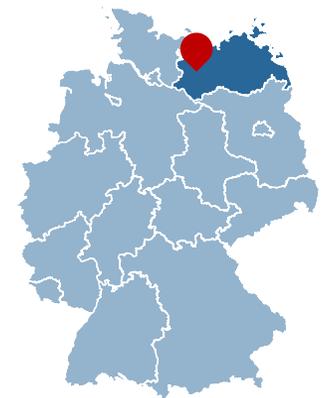
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Region</b>	Schleswig-Holstein
<b>Ort</b>	Lübeck
<b>Baujahr</b>	1975
<b>Liegenschaftsstruktur</b>	Pflegeheim
<b>Auslastungsquote</b>	100%
<b>Nettomieteinnahmen</b>	€ 507'000/Jahr
<b>Kaufpreis</b>	nicht publiziert



### Objektbeschreibung

- Die Liegenschaft liegt im Stadtteil Vorwerk in unmittelbarer Nähe der Busstation und einem eigenen Park
- Behindertengerechte 17 Einzel- und 53 Doppelzimmer für 123 pflegebedürftige Menschen
- WAULT von 25 Jahren, indexierter Mietvertrag

Lage



### ZUTEILUNG / BEZUGSRECHTE

Alle Zeichnungen werden angenommen, sofern sie die entsprechenden Voraussetzungen der Anlagestiftung erfüllen.

### CAPITAL COMMITMENTS

Nach Abschluss der Zeichnungsfrist erfolgt nicht automatisch die Liberierung.

Die beiden Anlagegruppen arbeiten mit «Capital Commitments» und rufen das Geld ab, wenn entsprechende Investitionen getätigt wurden.

### CAPITAL CALLS

«Capital Calls» werden den Investoren jeweils ca. 2 Wochen vor der Liberierung mitgeteilt mit dem dann aktuellen NAV Wert plus zuzüglich 1.0% Ausgabekommission.

### HEDGING

Die Investoren können frei wählen zwischen den Anlagegruppen «SPA Living+ Europe unhedged» und «SPA Living+ Europe hedged».

Auch eine Zeichnung in beide Anlagegruppen ist möglich, um die Hedging-Strategie an die Anlagebedürfnisse der Investoren anzupassen.



### AUSGABEKOMMISSION AUSGABEPREIS

**1.00%**

### NAV PRO ANSPRUCH VALOREN-NUMMER

SPA Living+ Europe unhedged:  
**€ 1'187.73<sup>1</sup>**  
**56 192 676**

SPA Living+ Europe hedged:  
**CHF 1'169.13<sup>1</sup>**  
**56 192 668**

<sup>1</sup> per 31. Juli 2022



## **Jérôme Baumann**

Delegierter des Stiftungsrates &  
Präsident des Stiftungsrates  
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



## **Raffaele Cannistrà**

Investor Relations & Fundraising  
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

[raffaele.cannistra@sps.swiss](mailto:raffaele.cannistra@sps.swiss)

## **Hauptsitz**

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## **Büro Zürich**

Swiss Prime Anlagestiftung  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend «SPA») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Notenstein Privatbank AG, St. Gallen. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TER<sub>ISA</sub> GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleich bleibenden Voraussetzungen.