

PER 30. JUNI 2023

HALBJAHRESBERICHT H1 2023



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% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	unhedged: 4.5% bis 5.5% 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

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	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Immobilienbestand (Verkehrswert)	EUR Mio.	45.7	53.8	52.7
Liegenschaften	Anzahl	5	6	6
davon Projekte	Anzahl	–	–	–
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	48.1	56.1	55.6
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	EUR	1 145.96	1 218.96	1 204.64
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 157.42	1 231.15	1 216.69
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 134.50	1 206.77	1 180.55
Leerstandsquote	%	0.49	1.12	0.52
Fremdfinanzierungsquote	%	40.85	34.73	35.47
Fremdkapitalquote	%	41.40	35.73	35.91
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	–
Anlagerendite	%	14.60	6.37	–1.17 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2023

SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4.4	7.2	7.0
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 135.89	1 194.68	1 170.30
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 147.25	1 206.63	1 182.00
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 124.53	1 182.74	1 146.89
Betriebsaufwandquote TER KGAST ²	%	3.68	2.77	–
Anlagerendite	%	13.59	5.18	–2.04 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2023

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2023

Allgemeines

- Sowohl das Portfolio «Luise» mit insgesamt fünf Immobilien für betreutes Wohnen sowie stationärer Pflege, als auch das zum Jahresende 2022 neu erworbene sechste Objekt in Bitterfeld entwickeln sich erfreulich und halten sich im aktuell schwierigen Marktumfeld Europas gut.
- Die lediglich leichte Abwertung von knapp 2.1%, bezogen auf das Immobilienvermögen, ist aufgrund der sehr deutlich angestiegenen Zinsen und Kapitalisierungssätze eine moderate Anpassung und unterstreicht die Attraktivität und Stabilität des Portfolios im risikoarmen Marktsegment Serviced Living.

Portfolio Management

- Die sechs Objekte mit einem Marktwert von EUR 52.65 Mio. und einer Brutto-Rendite von rund 4.71% befinden sich in Bitterfeld, 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 Cum Laude, ProCurand und AlexA vermietet. Alle Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich Senior Living (Alterswohnungen und Pflege).
- Der WAULT des Portfolios beträgt 13.8 Jahre.

Acquisitions & Sales

- Derzeit verfügt der Fonds über eine sehr gut gefüllte Pipeline im Zielsegment Serviced Living, primär fokussierend auf stationäre Pflege, betreutes Wohnen, studentisches Wohnen und Mikrowohnen.
- Die Pipeline umfasst neben stationärer Pflege an der deutschen Nordseeküste beispielsweise auch betreutes Wohnen im Rhein-Main Gebiet und studentisches Wohnen in Mannheim.
- All diesen Immobilien ist ein geringes Investitionsrisiko entweder durch einen langfristigen Pachtvertrag oder eine sehr granulare Mieterstruktur gemein.
- Die nähere Prüfung dieser Investmentopportunitäten ist schon weit fortgeschritten und könnte im Rahmen der Fertigstellung der finalen Due-Diligence zeitnah abgeschlossen werden.

Ausblick

- Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» soll über die nächsten 24 Monate weiter ausgebaut werden.
- Ziel ist ein Portfoliowert von EUR 100 Millionen zu erreichen.
- Bei dem weiteren Ausbau des Fonds steht das Marktsegment Serviced Living in Deutschland im Fokus, welches neben Seniorenresidenzen auch Mikroapartments, Studentenwohnheime sowie weitere attraktive Nutzungsformen umfasst.
- Anleger können jederzeit Zeichnungen für die beiden Anlagegruppen (hedged/unhedged) platzieren. Alle relevanten Unterlagen sind [hier](#) verfügbar.

IM FOKUS

Attraktivität und Resilienz des Marktsegmentes «Serviced Living» auch in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld

Die Hypothekenzinsen in Deutschland sind aufgrund der erwarteten Zinsanhebung durch die europäische Zentralbank deutlich gestiegen. Bei näherer Betrachtung der Swap-Rates, als Basis der Finanzierung, zeigt sich jedoch, dass mittelfristig mit einer leichten Entspannung des Zinsumfeldes gerechnet wird. So liegt der 2-jährige Swap-Satz bei rund 4.0% und der 5-jährige lediglich bei rund 3.4%. Der Zinsanstieg hat aufgrund der Laufzeit der bestehenden Festhypotheken bis Ende Mai 2026 aktuell keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Zinskosten der Anlagegruppe.

Der Transaktionsmarkt im Segment der Pflegeimmobilien verfügt weiterhin über eine gewisse Liquidität, das Transaktionsvolumen hat sich jedoch reduziert. Die Immobilienpreise in diesem Segment sind nicht zuletzt aufgrund der weiterhin hohen, das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage nach wie vor stabiler als in anderen Nutzungsklassen.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» weist gemäss den unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner per 30.06.2023 einen Marktwert von EUR 52.65 Millionen aus, was einer Wertreduktion um 2.1% entspricht. Diese im Vergleich zu anderen Nutzungsklassen geringe Wertkorrektur unterstreicht die Stabilität und Resilienz des Nutzungssegmentes im Allgemeinen und des Portfolios im Spezifischen.

Grundsätzlich ist keine hohe Renditevolatilität zu erwarten, denn deutsche Pflegeimmobilien präsentieren sich als 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.

PORTFOLIOALLOKATION

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR WÄHRUNGSRaum 80–100%)¹

in %	30.06.2023	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 %	30.06.2023	Zielallokation
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Projektentwicklung	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	30.06.2023	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 Serviced Living als Fokus, bestehend u.a. aus Student Housing, Service Apartments, Senior Living, Hotels, etc. unter 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 und sozioökonomischen Entwicklungen in Europa und den spezifischen Marktbegebenheiten im Fokus-Segment «Serviced Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

OBJEKTINVENTAR

SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Detailangaben per 30.06.2023

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000 ¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)							
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 500	247
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	7 090	160
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 300	345
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	1 950	57
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 500	262
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	7 310	167
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		30 928	21 309			52 650	1 238
Gesamttotal		30 928	21 309			52 650	1 238

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

² A = Alleineigentum indirekt gehalten

ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE»

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen.

Im Fokus liegt der Bereich Serviced Living. Dabei wird in alle Nutzungsformen wie beispielsweise Senior Living, Student Housing, Service Apartments, Micro Living investiert.

«SPA Living+ Europe» nutzt die demografische Entwicklung sowie das Wachstum dieser gefragten Segmente 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 4.5% bis 5.5% 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



Ramona Casanova
Investor Relations
Telefon: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@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 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.

