

# Swiss Prime Anlagestiftung

## Anlagerichtlinien

3. November 2021

Gestützt auf Art. 13 der Statuten der Swiss Prime Anlagestiftung (nachstehend Stiftung genannt) hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien erlassen. Die allgemeinen Grundsätze sowie die besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 1 lit. c ASV. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

## 1. Allgemeine Grundsätze

<sup>1</sup>Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BVG bzw. die für die Anlagestiftungen massgeblichen Ausführungsbestimmungen, d.h. namentlich die ASV.

<sup>2</sup>Wo die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach den Artikeln 54 und 54a BVV 2 überschritten werden, werden in den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien der Vergleichsindex und die maximale prozentuale Abweichung vom Vergleichsindex genannt.

<sup>3</sup>Nicht überschritten werden dürfen die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach den Artikeln 54 und 54a BVV 2 in den Mischvermögen. Bei einem Mischvermögen ist auch die Begrenzung pro Immobilie, d.h. Art. 54b Abs. 1 BVV 2 zu beachten.

<sup>4</sup>Die Kategorienbegrenzungen einzelner Anlagekategorien (Art. 55 BVV 2) sind nur für Mischvermögen (Balanced Portfolios) massgebend.

<sup>5</sup>Von den allgemeinen Grundsätzen sowie den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates den Abweichungen zustimmt.

<sup>6</sup>Die Abweichungen sind den zuständigen Anlagekommissionen mitzuteilen und im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

<sup>7</sup>Eine kurzfristige Überschreitung der Begrenzungen ist erlaubt, sofern diese passiv, d.h. durch Kurs- oder Währungsgewinne/-verluste, oder durch Ausgaben oder Rücknahmen von Ansprüchen erfolgt.

<sup>8</sup>Auf eine Kreditaufnahme (sog. Leverage) ist grundsätzlich zu verzichten. Eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme, z.B. zur Finanzierung von Rücknahmen oder zur Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta ist jedoch zugelassen.

<sup>9</sup>Sofern die besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien ein Mindest- und/oder ein Durchschnittsrating verlangen, gelten zusätzlich folgende Regeln:

- falls die Ratings der Agenturen Standard & Poor's (S&P), Moody's Investor Service (Moody's) und Fitch Ratings, Ltd. (Fitch) unterschiedlich sind, gilt das tiefste,
- falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden.

<sup>10</sup>Bei allen Anlagegruppen können Wertschriften gegen Gebühr an die Depotbank ausgeliehen werden (Securities Lending).

<sup>11</sup>Die Depotbank gewährleistet die einwandfreie Durchführung. Zur Sicherstellung des Rückerstattungsanspruchs leistet die Depotbank Sicherheiten in Form von Wertschriften in ein Collateral Depot. Die Vorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen gelten dabei analog (Art. 55 Abs. 1 lit. a KAG, Art. 76 KKV, Art. 1 ff. KKV-FINMA).

<sup>12</sup>Der Einsatz derivativer Anlageinstrumente ist erlaubt. Dabei ist Art. 56a BVV 2 einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung einzuhalten. Die verfolgten Strategien müssen fachmännisch begründbar sein und die Anwendung muss Folgendes bezwecken:

- Die Engagement-Reduktion von bestehenden Positionen, insbesondere die Absicherung von Zins-, Währungs- oder Aktienkursrisiken der Anlagen;
- Die Engagement-Erhöhung von Positionen anstelle des Erwerbes von physischen Anlagen;
- Verbesserung der Erträge durch den gedeckten Verkauf von Optionen;
- Ausnützung von höherer Marktliquidität und tieferen Transaktionskosten im Vergleich zu physischen Anlagen.

<sup>13</sup>Es dürfen nur Derivate eingesetzt werden, deren Basiswerte gemäss den besonderen Bestimmungen der jeweiligen Anlagegruppe zugelassen sind. Zwischen dem Basiswert und dem Derivat muss eine einfach nachvollziehbare Beziehung bestehen. Der Einsatz von komplexen, schwer verständlichen Derivat-Konstruktionen ist nicht erlaubt.

<sup>14</sup>Der Derivat-Einsatz ist auf Instrumente zu beschränken, welche über eine ausreichende Marktliquidität und eine einwandfreie Bonität des Schuldners bzw. der Gegenpartei verfügen. Die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen gemäss den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien

sind jeweils unter Einbezug der derivativen Finanzinstrumente einzuhalten.

<sup>15</sup>Hebeleffekte durch den Einsatz von Derivaten sind nicht erlaubt. D.h., dass das ökonomische Exposure einer Anlagegruppe nie höher als dessen Vermögen sein darf und dass keine Leerverkaufpositionen auf einzelnen Titeln ("Netto-Short-Positionen") bestehen dürfen. Derivat-Positionen müssen also stets durch vorhandene Liquidität oder Basiswerte gedeckt sein.

<sup>16</sup>Die eingegangenen Positionen sind regelmässig und sorgfältig zu überwachen. Eine von der Stiftung unabhängige Fachstelle prüft täglich die Einhaltung der Derivat-Richtlinien. Ein Derivate-Reporting wird mindestens quartalsweise erstellt und einmal jährlich im Anhang der Jahresrechnung offengelegt.

<sup>17</sup>Die Anlagegruppen dürfen unter Einhaltung von Art. 30 ASV in kollektive Anlagen investieren.

<sup>18</sup>In Anlagegruppen, welche primär über Direktanlagen investieren, ist der Anteil an kollektiven Anlagen insgesamt auf max. 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. In den übrigen Anlagegruppen ist der Anteil an einer kollektiven Anlage auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken. Für kollektive Anlagen, welche der Aufsicht der FINMA unterstehen oder von ihr zum Vertrieb an nicht-qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen sind oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurden, gibt es keine Höchstbeschränkung. Auch keine Beschränkung besteht bei Anlagegruppen, die ihr Vermögen überwiegend in eine andere Anlagegruppe der Stiftung investieren (z.B. bei Anlagegruppen, die ihr Vermögen ausschliesslich in eine andere Anlagegruppe der Stiftung sowie in derivative Finanzinstrumente zwecks Absicherung gewisser Anlagerisiken (z.B. Zins- und Währungsrisiken) investieren).

<sup>19</sup>Für den Erwerb von kollektiven Obligationenanlagen (Obligationenfonds) gilt eine Mindestanforderung beim Durchschnittsrating von BBB- (S&P), Baa3 (Moody's) oder BBB- (Fitch). Das Halten von kollektiven Obligationenanlagen, deren Durchschnittsrating nach dem Kauf unter die Mindestanforderung sinkt, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

<sup>20</sup>Nicht zulässig sind Anlagen in kollektive Anlagen, die Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen.

<sup>21</sup>Die nachstehenden besonderen Bestimmungen können abweichende Regelungen enthalten, welche den allgemeinen Grundsätzen vorgehen.

## **2. Real Estate Portfolios**

### **2.1. SPA Immobilien Schweiz**

#### 2.1.1. Anlageuniversum

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ("SPA Immobilien Schweiz") investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

<sup>2</sup>Die Immobilien werden primär direkt gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilieneengagement aufgebaut werden.

#### 2.1.2. Anlageinstrumente

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

<sup>2</sup>Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

<sup>3</sup>Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, ihre flüssigen Mittel in Geldmarktanlagen anzulegen.

<sup>4</sup>Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

### 2.1.3. Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

Dabei verfolgt die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz das Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen. Sie definiert ökologische, soziale und Governance-Ziele, Massnahmen sowie angemessene Kennzahlen und Kriterien zur Überprüfung der Zielerreichung in einer gesonderten Nachhaltigkeitsstrategie.

### 2.1.4. Anlagestrategie

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Schweizer Immobilien. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Wohn-, Verkaufs- oder Büronutzung.

<sup>2</sup>Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Hotel, Gastronomie, Gewerbe und Freizeitanlagen zulässig.

<sup>3</sup>Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigegeben.

<sup>4</sup>Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

<sup>5</sup>Zudem kann die SPA Immobilien Schweiz Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die SPA Immobilien Schweiz investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in der Schweiz. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können.

Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder in Form von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Portfoliounternehmen) oder Darlehen an Immobiliengesellschaften. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

### 2.1.5. Anlagerestriktionen

<sup>1</sup>Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portefeuille, welches sowohl Wohnimmobilien als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung umfasst und marktabhängig entweder Wohnimmobilien oder Immobilien mit kommerzieller Nutzung leicht über oder untergewichtet.

<sup>2</sup>Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Leben & Wohnen im Alter oder studentisches Wohnen) müssen mindestens 30% des Gesamtvermögens ausmachen.

<sup>3</sup>Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung (Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe, Freizeitanlagen und Hotels) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 60% des Gesamtvermögens erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- Büro: max. 30% des Gesamtvermögens;
- Verkauf: max. 25% des Gesamtvermögens;
- Gewerbe, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Bio-/Hightech-Gebäude, zusammen: max. 20% des Gesamtvermögens;
- Hotels und Gastronomie: max. 20% des Gesamtvermögens.

<sup>4</sup>Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der Erwerb und die Erteilung dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

<sup>5</sup>Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt. Der durchschnittliche Miteigen-

tumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.

<sup>6</sup>Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

<sup>7</sup>Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

<sup>8</sup>Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.

<sup>9</sup>Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

<sup>10</sup>Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

<sup>11</sup>Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

<sup>12</sup>Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von 5 Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen. Das Kriterium gemäss Ziff. 2.1.5 Abs. 7 Satz 2 dieser Anlagerichtlinien, wonach der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen darf, muss erst ab dem 29. September 2024 eingehalten werden.

<sup>13</sup>Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.

<sup>14</sup>Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

#### 2.1.6. Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

## 2.2. SPA Living+ Europe unhedged

### 2.2.1. Anlageuniversum

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert in Immobilien im ausländischen Europa (die "**Zielländer**") mit einem Schwerpunkt auf Deutschland, Frankreich, Belgien und die Niederlande.

<sup>2</sup>Im Fokus stehen Immobilien mit speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Living und Serviced Apartments. Darüber hinaus sind auch Anlagen in klassische Wohnimmobilien, Hotels so-

wie in Immobilien mit anderen kommerziellen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen und Freizeitanlagen zulässig. Erworben werden schwerpunktmässig Immobilien im Bereich "Core" und "Core+", wobei bei der Auswahl der Standorte insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen wird. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen. Darüber hinaus sind auch Investitionen im Bereich "Projektentwicklung" möglich, sofern das Objekt nach Fertigstellung der Bauarbeiten in den Bereich "Core" oder "Core+" fällt.

#### 2.2.2. Anlageinstrumente

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum (inkl. vergleichbarer Eigentumsformen ausländischen Rechts), um Bauten im Baurecht oder vergleichbare selbständige und dauernde Rechte, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

<sup>2</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged kann ihre Anlagen direkt oder indirekt über Objektgesellschaften tätigen. Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder in der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.

<sup>3</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged kann überdies – vorrangig aus steuerlichen Gründen - Objektgesellschaften im In- und Ausland halten, deren Zweck das Eigentum von Anlageteilen (u.a. Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) ist, sofern diese mit Immobilien verbunden sind, die zum Anlagevermögen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gehören.

<sup>4</sup>Vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes sind als Objektgesellschaften zulässig: Gesellschaften im In- und Ausland, die

- im Alleineigentum der Stiftung stehen (Tochtergesellschaften); oder
- im Alleineigentum einer in- oder ausländischen Holdinggesellschaft stehen, welche ihrerseits im Alleineigentum der Stiftung steht.

<sup>5</sup>Ausnahmsweise dürfen Anlagen mittels Objektgesellschaften getätigt werden, die nicht im Alleineigentum der Stiftung stehen. Vorausgesetzt ist dabei, dass die Gesetzgebung im ausländischen Belegenheitsstaat der Immobilie Alleineigentum an einer Objektgesellschaft verunmöglicht oder Alleineigentum an Objektgesellschaften mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen verknüpft. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf höchstens 50% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

<sup>6</sup>Formen der kollektiven Kapitalanlage (d.h. fremdverwaltete Anlagen) sowie Anlagen in Anlagegruppen von Anlagestiftungen sind als Anlageinstrumente nicht zugelassen.

<sup>7</sup>Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zudem gestattet, die von ihr verwalteten Mittel in Geldmarktanlagen anzulegen.

#### 2.2.3. Derivative Instrumente/Hedging

<sup>1</sup>Derivative Instrumente werden nur im von Art. 56a BVV 2 zugelassenen Rahmen eingesetzt.

<sup>2</sup>Der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged steht es frei, das mit Investitionen ausserhalb der Euro-Zone verbundene Zinsänderungs- und Fremdwährungsrisiko nach Belieben durch derivative Instrumente abzusichern. Eine entsprechende Pflicht besteht nicht.

#### 2.2.4. Anlageziele

<sup>1</sup>Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

<sup>2</sup>Dabei verfolgt die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged das Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen. Sie definiert ökologische, soziale und Governance-Ziele, Massnahmen sowie angemessene Kennzahlen und Kriterien zur Überprüfung der Zielerreichung in einer gesonderten Nachhaltigkeitsstrategie.

#### 2.2.5. Anlagestrategie

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert vornehmlich in Immobilien der Zielländer mit einem Fokus auf den Bereich der speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Living und Serviced Apartments. Darüber hinaus sind

auch Anlagen in klassische Wohnimmobilien, Hotels sowie in Immobilien mit anderen kommerziellen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Gastronomie, Gesundheitswesen und Freizeitanlagen zulässig.

<sup>2</sup>Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

<sup>3</sup>Investitionen in Immobilien werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

<sup>4</sup>Zudem kann die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in den Zielländern. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

#### 2.2.6. Kreditgewährung, Garantien und Bürgschaften zugunsten von Objekt- und Holdinggesellschaften

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged sowie ihre Holdinggesellschaften sind berechtigt, ihren Objektgesellschaften Darlehen zu gewähren, für sie als Bürgen zu fungieren oder ihnen Garantien zu geben. Dasselbe Recht steht der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gegenüber ihren Holdinggesellschaften zu.

<sup>2</sup>Garantien und Bürgschaften gemäss vorstehendem Absatz dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten

und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

#### 2.2.7. Anlagerestriktionen

<sup>1</sup>Das Vermögen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged wird in den europäischen Zielländern in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt.

<sup>2</sup>Mindestens 80% der Anlagen müssen auf den Euro-Währungsraum entfallen, wobei mindestens 50% der Anlagen in den Ländern Deutschland, Frankreich, Belgien und den Niederlanden getätigt werden müssen. Maximal 20% der Anlagen dürfen auf Länder des restlichen Europas entfallen. Massgebend für die Berechnung dieser Quoten sind die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse.

<sup>3</sup>Mindestens 70% der Anlagen müssen in Immobilien in den Kategorien Core und Core+ getätigt werden. Maximal 30% der Anlagen dürfen in Immobilien ausserhalb der Kategorien Core und Core+ getätigt werden, sofern es sich dabei um Anlagen im Bereich "Projektentwicklung" handelt und jedes Anlageobjekt nach Fertigstellung der Bauarbeiten in den Bereich "Core" oder "Core+" fällt. Massgebend für die Berechnung dieser Quoten sind die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse.

<sup>4</sup>Die aus den Anlagen resultierenden Soll-Mietzinse müssen sich innerhalb der folgenden Bandbreiten bewegen:

- (i) Mindestens 50% der Soll-Mietzinse müssen aus Betreiber-Immobilien mit Wohnnutzung resultieren, insbesondere aus:
  - Seniorenwohnen;
  - Student Living;
  - Serviced Apartments; und
  - Hotels.
- (ii) Maximal 30% der Soll-Mietzinse dürfen aus klassischen Wohnimmobilien resultieren.
- (iii) Maximal 40% der Soll-Mietzinse dürfen aus kommerziellen Nutzungsarten resultieren, insbesondere aus:
  - Büros;
  - Gewerbe;
  - Verkauf;
  - Gastronomie;
  - Gesundheitswesen;
  - Freizeitanlagen; und

- Parking.

Sofern aus einem Anlageobjekt Soll-Mietzinseinnahmen aus mehreren Nutzungsarten resultieren, sind diese den einzelnen Nutzungsbereichen anteilmässig zuzurechnen.

<sup>5</sup>Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum (inkl. vergleichbaren Eigentumsformen ausländischen Rechts) sind auch der Erwerb und die Erteilung dauernder Rechte (insb. Baurecht und vergleichbare Rechtstellungen ausländischen Rechts) zulässig.

<sup>6</sup>Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt. Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.

<sup>7</sup>Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

<sup>8</sup>Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

<sup>9</sup>Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF bzw. EUR lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz bzw. der Eurozone mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

<sup>10</sup>Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf

zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

<sup>11</sup>Das Gegenparteirisiko für Forderungen, das heisst die Schuldnerbegrenzung pro Schuldner, ist auf 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

<sup>12</sup>Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Anlagefonds und sonstige kollektive Kapitalanlagen.

<sup>13</sup>Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von 5 Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

<sup>14</sup>Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.

<sup>15</sup>Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

## 2.2.8. Kreditaufnahme/Kreditlimite

<sup>1</sup>Die Belehnung von Grundstücken durch die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged direkt oder indirekt gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

## 2.3. SPA Living+ Europe hedged

### 2.3.1. Verhältnis zur Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged

Ziel der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged ist es, Investoren die Möglichkeit zu bieten, das mit Investitionen in die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged verbundene EUR-CHF-Fremdwährungsrisiko abzusichern. Die Anlagegruppe SPA

Living+ Europe hedged beschränkt sich deshalb darauf, Ansprüche der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zu erwerben, sichert das damit verbundene EUR-CHF-Fremdwährungsrisiko aber gleichzeitig ab und bietet dem Investor seinen Anspruch in Schweizer Franken an.

### 2.3.2. Anlageuniversum

<sup>1</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged investiert in Immobilien im ausländischen Europa (die "**Zielländer**") mit einem Schwerpunkt auf Deutschland, Frankreich, Belgien und die Niederlande.

<sup>2</sup>Im Fokus stehen Immobilien mit speziellen Wohnformen wie Seniorenwohnen, Student Living und Serviced Apartments. Darüber hinaus sind auch Anlagen in klassische Wohnimmobilien, Hotels sowie in Immobilien mit anderen kommerziellen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen und Freizeitanlagen zulässig. Erworben werden schwerpunktmässig Immobilien im Bereich "Core" und "Core+", wobei bei der Auswahl der Standorte insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen wird. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen. Darüber hinaus sind auch Investitionen im Bereich "Projektentwicklung" möglich, sofern das Objekt nach Fertigstellung der Bauarbeiten in den Bereich "Core" oder "Core+" fällt.

### 2.3.3. Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged erwirbt ihre Anlagen ausschliesslich indirekt in Form von Ansprüchen an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged. Zusätzlich werden liquide Mittel gehalten und Derivate zur Absicherung des mit der Anlage verbundenen Währungsrisikos (Net Asset Value) eingesetzt.

### 2.3.4. Derivative Instrumente/Hedging

<sup>1</sup>Derivative Instrumente werden nur im von Art. 56a BVV 2 zugelassenen Rahmen zwecks Absicherung des EUR-CHF-Fremdwährungsrisikos eingesetzt.

<sup>2</sup>Die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged sichert das EUR-CHF-Fremdwährungsrisiko rollend mit Devisentermingeschäften von in der Regel bis

zu 12 Monaten ab. Der Umfang der Absicherung richtet sich nach der Höhe der Beteiligung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged.

<sup>3</sup>Zum jeweiligen Bewertungstermin werden die auf die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged entfallenden Vermögenswerte in Euro zu 95% abgesichert.

<sup>4</sup>Die Rebalancing-Zielgrösse liegt bei einer Hedge Ratio von 95%. Die Rebalancing-Bandbreite beträgt +/- 5% der Rebalancing-Zielgrösse.

<sup>5</sup>Ein Rebalancing auf die Zielgrösse erfolgt, wenn eine Exposure-Ermittlung ergibt, dass die Hedge Ratio ausserhalb der Rebalancing-Bandbreite von 90%–100% liegt. Sollte eine Exposure-Ermittlung ergeben, dass die Hedge Ratio innerhalb der Rebalancing-Bandbreite von 90%–100% liegt, erfolgt kein Rebalancing. Die Exposure-Ermittlung findet monatlich statt. Zusätzliche Exposure-Ermittlungen werden durchgeführt, wenn die Swiss Prime Anlagestiftung auf Rechnung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged Immobilien kauft oder verkauft oder sonstige Transaktionen mit einem Volumen durchführt, welche sich dergestalt auf die Hedge Ratio auswirken, dass ein Rebalancing erforderlich werden könnte.

<sup>6</sup>Unabhängig von einer Über- oder Unterschreitung der Rebalancing-Bandbreite erfolgt ein Rebalancing auf die Zielgrösse von 95%, wenn die Exposure-Ermittlung zu Quartalsende ergibt, dass die Hedge Ratio nicht bei 95% liegt.

<sup>7</sup>Stichtag für die monatliche Exposure-Ermittlung ist der Monatsletzte minus 3 Tage.

<sup>8</sup>Das Currency Overlay erfolgt passiv, d.h. ohne Einbezug einer taktischen Währungsprognose. Das erforderliche Hedge-Volumen wird von einer durch die Stiftung dafür mandatierten Schweizer Bank auf Grundlage des errechneten Exposures und des Hedge Ratios ermittelt.

<sup>9</sup>Eine Abdeckung des Non-Euro-Exposure (maximal 20%) durch Hedging erfolgt nur in dem Umfang, in dem die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged sich entschliesst, dieses abzusichern.

### 2.3.5. Liquiditätshaltung

<sup>1</sup>Um ein Liquiditätspolster zu halten, das die Performance der Anlagegruppe nicht verwässert, werden bei neuen Kapitalzusagen nur 95% abgerufen und 5% als offene Kapitalzusagen stehen gelassen.

Darüber hinaus liegt es im Ermessen der Geschäftsführung zu entscheiden, in welchem Umfang die abgerufenen Kapitalzusagen dazu genutzt werden, um Ansprüche an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zu erwerben oder das Liquiditätspolster aufzustocken. Das Liquiditätspolster dient für allfällige, infolge von Währungsschwankungen (steigende Fremdwährungskurse) zu leistende Ausgleichszahlungen an die Banken. Das Engagement der Anleger beschränkt sich auf die Höhe der Kapitalzusagen. Es besteht in keinem Fall eine darüber hinausgehende Nachschusspflicht der Anleger.

<sup>2</sup>Zur Liquiditätssicherung kann zusätzlich auf eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditlinie einer Bank zurückgegriffen werden.

<sup>3</sup>Für den Fall, dass zu irgendeinem Zeitpunkt die vorhandenen Mittel für die Liquiditätssicherung der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged nicht mehr ausreichen sollten, behält sich der Stiftungsrat vor, Ansprüche an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged in dem zur Liquiditätssicherung notwendigen Umfang zurückzugeben.

<sup>4</sup>Es wird regelmässig eine Liquiditätsplanung durchgeführt unter Berücksichtigung von erwarteten Zu- und Abflüssen von Cash. Der Liquiditätsplanung werden insbesondere folgende Parameter zugrunde gelegt:

- Informationen betreffend Marktwerte;
- Fälligkeiten und erwartete Cashflows aktuell ausstehender Terminkontrakte;
- bestehende Liquidität in der Anlagegruppe;
- Höhe aller offenen Kapitalzusagen von bestehenden und neuen Anlegern der Anlagegruppe;
- Höhe und Zeitpunkt allenfalls bevorstehender Rückgaben von Ansprüchen; sowie
- Höhe und Zeitpunkt der geplanten Ausschüttungen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged und sonstige Einnahmen und Kosten.

<sup>5</sup>Sollte zu irgendeinem Zeitpunkt überschüssige Liquidität bestehen, kann diese anteilmässig an die Anleger in Cash zurückerstattet werden.

#### 2.3.6. Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen. Zudem

soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

#### 2.3.7. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged besteht darin, ihr gesamtes Nettoanlagegruppenvermögen mit Ausnahme der für die Währungsabsicherung benötigten Mittel in die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged zu investieren.

#### 2.3.8. Anlagerestriktionen

<sup>1</sup>Das gesamte Vermögen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged wird – mit Ausnahme der für die Währungsabsicherung benötigten Mittel – ausschliesslich in die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged investiert.

<sup>2</sup>Es gelten daher die Anlagerestriktionen der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged indirekt auch für die Anlagegruppe SPA Living+ Europe hedged.

<sup>3</sup>Das Gegenparteirisiko, das heisst die Schuldnerbegrenzung pro absichernde Bank, ist auf 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.

#### 2.3.9. Kreditaufnahme/Kreditlimite

Die Belehnung von indirekt über die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gehaltenen Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged direkt oder indirekt gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

### 2.4. Weitere Anlagegruppen

<sup>1</sup>Die Swiss Prime Anlagestiftung kann weitere Anlagegruppen bilden. Der Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagebeschränkungen für neue Anlagegruppen sind in den vorliegenden Anlagerichtlinien vollständig und klar zu regeln.

<sup>2</sup>Neue Anlagegruppen im Bereich alternative Anlagen oder Auslandsimmobilien dürfen erst nach Abschluss eines Vorprüfungsverfahrens vor der OAK BV gebildet werden.

### **3. Inkrafttreten**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss des Stiftungsrats der Swiss Prime Anlagestiftung per 3. November 2021 in Kraft und ersetzen die Anlagerichtlinien vom 26. August 2020.

Zürich, 3. November 2021