

Swiss Prime Anlagestiftung

Informationen zur Erstemission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Stiftung

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht, die von der Swiss Prime Site Gruppe gegründet wurde. Die Stiftung richtet sich ausschliesslich an in der Schweiz domizilierte, registrierte und steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts 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.

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien (inkl. Wohnen im Alter) von ca. 60% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

Anlagezielrendite

Die langfristige Anlagezielrendite der Immobilienanlagegruppe soll bei 3.0% bis 4.0% p.a. liegen. Die Fremdfinanzierungsquote wird maximal 33.33% betragen.

Anlagegruppe	
Name	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien (mindestens 30% Wohnen)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Investment Manager	Swiss Prime Site Group AG
Bewirtschafter	Wincasa AG
Revisionsstelle	KPMG AG
Depotbank	Notenstein Privatbank AG
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG
Aufsichtsbehörde	OAK BV, Bern
Geschäftsjahr	01.01.– 31.12. (1. Abschluss per 31.12.2016)
Verkehrswertschätzung	Halbjährlich per 30.06. und 31.12.
Portfolio	
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben und Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich (erstmalig per 31.12.2015)
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	täglich möglich mit Vorankündigung von 3 Monaten
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.40% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
TER_{ISA} GAV	Kalkulation nach Abschluss des 1. Geschäftsjahres (geschätzt ca. 0.60%)
Management Fee	0.40% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26362735
ISIN	CH0263627355

¹ Die Ausgabe- respektive Rücknahmekommission von je 0.40%, wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient zur Deckung der Vertriebskosten und Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

² Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

Startportfolio

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» beabsichtigt im ersten Geschäftsjahr ein Startportfolio im Umfang von mindestens CHF 550 Millionen zu erwerben. Es soll sich dabei um ein attraktives Schweizer Immobilienportfolio mit junger Bausubstanz und Bauprojekte an interessanten Makro- und Mikrolagen handeln.

Das Portfolio wird sich aus der Akquisition von attraktiven Immobilien von der Swiss Prime Site AG sowie aus Immobilienkäufen von Dritten zusammensetzen.

Lancierungsphase

Die Liberierungen der Ansprüche erfolgen während der Lancierungsphase von maximal drei Monaten und finden an zwei verschiedenen Liberierungsdaten statt. Mit der 1. Liberierung per 28. September 2015 wird die gesamte Ausgabekommission des Zeichnungsbetrages erhoben. Die 2. Liberierung erfolgt ohne Ausgabekommission per 27. November 2015. Während der Lancierungsphase ist die Rückgabe von Ansprüchen ausgeschlossen (Haltefrist).

Nach Beendigung der Lancierungsphase gelten die ordentlichen Regelungen gemäss Prospekt zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

Kontakt: Swiss Prime Anlagestiftung
Froburgstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

Martin Gut
Tel. +41 58 317 17 07
martin.gut@swiss-prime-site.ch

Fabian Linke
Tel. +41 58 317 17 48
fabian.linke@swiss-prime-site.ch

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Eckdaten Erstemission	
Emissionsvolumen	CHF 550 Mio.
Startportfolio	CHF 550 Mio.
Emissionspreis während Lancierungsphase	CHF 1'000.00 ¹ (NAV CHF 1'000.00 zzgl. 0.40% Ausgabekommission)
Mindestzeichnung	CHF 100'000.00
Zeichnungsfrist	27.08. – 17.09.2015 12.00 Uhr (MESZ)
Zuteilung	18.09.2015
Lancierungsphase	Maximal 3 Monate ab 1. Liberierung
1. Liberierung	28.09.2015 (ca. CHF 250 Mio.)
2. Liberierung	27.11.2015 (ca. CHF 300 Mio.)

¹ Zuzüglich der Ausgabekommission von 0.40%, welche dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. Sie dient zur Deckung der Vertriebskosten und Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

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_{ISA} 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.