

PER 30. JUNI 2025

HALBJAHRESBERICHT H1 2025



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
Ausgabekommission	1.0% ¹
Rücknahmekommission	2.0% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	unhedged: 4.5% bis 5.5% p.a.
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr	0.61% 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- und Rücknahmekommission von 1.0% resp. 2.0% 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	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Immobilienbestand (Verkehrswert)	EUR Mio.	45.7	53.8	56.1	56.2	56.4
Liegenschaften	Anzahl	5	6	7	7	7
davon Projekte	Anzahl	–	–	–	–	–
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	48.1	56.1	60.5	60.0	60.9
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	EUR	1 145.96	1 218.96	1 174.80	1 216.83	1 243.86
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 157.42	1 231.15	1 186.55	1 229.00	1 256.30
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 134.50	1 206.77	1 151.30	1 192.49	1 218.98
Leerstandsquote	%	0.49	1.12	0.26	–	–
Fremdfinanzierungsquote	%	40.85	34.73	33.27	33.22	33.10
Fremdkapitalquote	%	41.40	35.73	33.64	33.33	32.84
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	1.05	0.88	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	1.63	1.32	–
Anlagerendite	%	14.60	6.37	–3.62	3.58	2.22 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2025

SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4.4	7.2	10.8	5.6	5.6
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 135.89	1 194.68	1 131.07	1 156.40	1 166.65
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 147.25	1 206.63	1 142.38	1 167.96	1 178.32
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 124.53	1 182.74	1 108.45	1 133.27	1 143.32
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	3.68	2.77	1.16	2.15	–
Anlagerendite	%	13.59	5.18	–5.32	2.24	0.89 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2025

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2025

Allgemeines

- Dem «Seed Portfolio Luise» und dem 2022 erworbenen Objekt in Bitterfeld, allesamt im Segment «betreutes Wohnen» und «stationäre Pflege», wurde zum Jahresende 2023 mit dem Objekt in Bad Oeynhausen eine siebte Immobilie hinzugefügt. Die leichte Aufwertung von knapp 0.4% zum Bewertungsstichtag per 30.06.2025 unterstreicht die Attraktivität und Stabilität des Portfolios im risikoarmen Marktsegment «Serviced Living».

Portfolio Management

- Die sieben Objekte mit einem Marktwert von EUR 56.4 Mio. und einer Brutto-Rendite von 4.90% befinden sich in Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt und Bad Oeynhausen.
- Alle Immobilien liegen in Deutschland und werden durch Capital Bay verwaltet (Portfolio-, Property- und Asset Management).
- Die Objekte sind langfristig an Cum Laude, Parkresidenz Haus Svenja, Pro-Curand und AlexA vermietet. Alle Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich Senior Living (Alterswohnungen und Pflege).
- Der WAULT des Portfolios beträgt mindestens 11.6 Jahre bzw. 20.7 Jahre inklusive aller Verlängerungsoptionen.

Acquisitions & Sales

- Derzeit verfügt der Fonds über eine attraktive Pipeline im Zielsegment «Serviced Living», primär fokussierend auf stationäre Pflege, betreutes Wohnen, studentisches Wohnen und Mikrowohnen.
- Alle diese Immobilien sind durch einen langfristigen Miet- oder Pachtvertrag oder eine sehr granulare Mieterstruktur mit einem geringen Investitionsrisiko verbunden. Zusätzlich sind die Objekte mit einem alternativen Betreiber abgesichert, der im Falle eines Ausstiegs der aktuellen Betreiber übernehmen könnte.

Ausblick

- Die Anlagegruppe «SPA Living+» hat im ersten Halbjahr eine bedeutende Kapitalzusage erhalten, welche den weiteren Ausbau des Portfolios ermöglicht.
- Ziel ist ein Portfoliowert von >EUR 100 Millionen zu erreichen.
- Beim weiteren Ausbau der Anlagegruppe 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

Fortwährende Attraktivität und Resilienz des Marktsegments «Serviced Living»

Der deutsche Immobilienkapitalmarkt hat aufgrund der vor über zwei Jahren eingeläuteten Zinswende eine herausfordernde Periode hinter sich. Dagegen hat sich «SPA Living+ Europe» aufgrund der guten Mietabsicherung und des qualitativ hochwertigen Portfolios als sehr stabil erwiesen. Zudem bietet das neue Zinsumfeld etliche attraktive weitere Opportunitäten und Chancen, die dem Anlageprodukt erheblichen und nachhaltigen Mehrwert bieten. Die Wertkorrekturen von Immobilien im Euro-raum eröffnen den Investoren des «SPA Living+ Europe» und weiteren interessierten Investoren interessante Einstiegsoptionen.

Allein der Bereich «Senior Living», als Teil des «Serviced Living», verzeichnet insbesondere in Deutschland eine steigende Nachfrage, bedingt durch eine alternde Gesellschaft mit einer höheren Lebenserwartung. Dem gegenüber steht ein begrenztes Angebot an Pflegeeinrichtungen mit einer hohen Belegung von zumeist über 90% und langen Wartelisten. Mittelfristig wird sich dieser Nachfrageüberhang noch verstärken, gehen doch in den nächsten Jahren die äusserst geburtenstarken Jahrgänge 1958 bis 1964 in Rente (rund 5 Mio. Arbeitnehmer). Deutschland weist vergleichbar mit der Schweiz eine teilweise grosse Wohnungsnot in allen Wohnsegmenten auf.

Für Investoren mit langem Zeithorizont und ausgeprägtem Sicherheitsbedürfnis herrscht insbesondere in den Bereichen «Serviced Apartments, Micro- und Student Living», als Teil des «Serviced Living» sowohl investoren- als auch mieterseitig eine grosse Nachfrage, welche zusätzlich die Attraktivität des Segments unterstreicht.

Im resilienten, von wenig Volatilität geprägten «Serviced Living»-Segment, welches zusätzlich in den relevanten Märkten auf einen signifikanten Nachfrageüberhang trifft, sind die Immobilienpreise stabiler als in anderen Nutzungsklassen. Experten gehen davon aus, dass es in den nächsten Quartalen positive Wertänderungen geben wird. Trotz hohen Hedgingkosten wird eine Outperformance von Auslandsimmobilien gegenüber vergleichbaren Immobilien in der Schweiz erwartet.

Für den weiteren strategischen Portfolioaufbau werden nebst der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Angestrebt ist die Nutzung der attraktiven Einstiegspreise zur Erweiterung des Portfolios, so dass auch in CHF gerechnet überdurchschnittlich hohe Gesamterlöse erzielt werden können.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» weist gemäss den unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner per 30.06.2025 erneut eine leichte Wertsteigerung aus. Diese unterstreicht die Stabilität und Resilienz des gewählten Nutzungssegments. Zusammen mit den langfristig gesicherten Mietverträgen sowie den staatlich generierten Einnahmen der Betreiber wird eine weitere positive, marktinduzierte Entwicklung des «SPA Living+ Europe»-Portfolios erwartet.

PORTFOLIOALLOKATION

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

in %	30.06.2025	Zielallokation
1 Deutschland	100.00	50–100
2 Frankreich	0.00	
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 %	30.06.2025	Zielallokation
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Projektentwicklung	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	30.06.2025	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 sind die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und Niederlande im Fokus. 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 30.06.2025

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)							
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1997	20.12.2023	4 810	125
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 400	252
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	6 590	169
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 500	349
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	2 000	57
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 200	264
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 920	168
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		32 591	22 730			56 420	1 383
Gesamttotal		32 591	22 730			56 420	1 383

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 Zielfortfolio 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 erfüllt die Swiss Prime Anlagestiftung die Anlagebedürfnisse der Investoren optimal.

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.

