

PER 30. JUNI 2026

HALBJAHRESBERICHT H1 2026



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	Cresvia Capital
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 Jahr mit Vorankündigung von 18 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	31.12.2025	30.06.2026
Immobilienbestand (Verkehrswert)	EUR Mio.	45.7	53.8	56.1	56.2	56.5	56.6
Liegenschaften	Anzahl	5	6	7	7	7	7
davon Projekte	Anzahl	–	–	–	–	–	–
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	48.1	56.1	60.5	60.0	61.7	69.8
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	EUR	1 145.96	1 218.96	1 174.80	1 216.83	1 262.22	1 274.94
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 157.42	1 231.15	1 186.55	1 229.00	1 274.84	1 287.69
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 134.50	1 206.77	1 151.30	1 192.49	1 236.98	1 249.44
Leerstandsquote	%	0.49	1.12	0.26	–	–	–
Fremdfinanzierungsquote	%	40.85	34.73	33.27	33.22	33.06	29.89
Fremdkapitalquote	%	41.40	35.73	33.64	33.33	34.03	26.82
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	1.05	0.88	1.32	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	1.63	1.32	1.97	–
Anlagerendite	%	14.60	6.37	–3.62	3.58	3.73	1.01 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2026

SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4.4	7.2	10.8	5.6	5.6	5.0
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 135.89	1 194.68	1 131.07	1 156.40	1 168.68	1 165.10
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 147.25	1 206.63	1 142.38	1 167.96	1 180.37	1 176.75
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 124.53	1 182.74	1 108.45	1 133.27	1 145.31	1 141.80
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	3.68	2.77	1.16	1.78	2.20	–
Anlagerendite	%	13.59	5.18	–5.32	2.24	1.06 ¹	–0.31 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2026

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2026

ALLGEMEINES

- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» schliesst das 1. Halbjahr 2026 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.01% (H1 2025 unhedged: 2.22%) ab. Die Anlagerendite setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 1.86% (H1 2025 unhedged: 1.95%) sowie einer Wertänderungsrendite von –0.85% (H1 2025 unhedged: 0.27%) zusammen.
- Zum Bewertungsstichtag per 30. Juni 2026 resultierte auf Basis der Marktwerte eine leichte Aufwertung von 0.12% rund EUR 70 000. Dies unterstreicht die Stabilität und Attraktivität des Marktsegments Serviced Living. Aufgrund der im Rahmen des Umbauprojekts Freudenstadt angefallenen Investitionen zur Umnutzung von Pflege- in betreute Wohnflächen erhöhten sich die Gestehungskosten. Unter Berücksichtigung dieses Effekts resultiert insgesamt eine negative Wertänderung.

PORTFOLIO MANAGEMENT

- Die sieben Objekte mit einem Marktwert von EUR 56.6 Mio. und einer Brutto-Rendite von 4.92% (H1 2025 4.90%) befinden sich in Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt und Bad Oeynhausen.
- Alle Immobilien liegen in Deutschland und werden durch Cresvia Capital verwaltet (Portfolio-, Property- und Asset Management).
- Die Objekte sind langfristig an Cum Laude, Curata, Pro-Curand und AlexA verpachtet. Alle Gesellschaften sind führende Betreiber in Deutschland im Bereich Senior Living (Alterswohnungen und Pflege).
- Für die Objekte Freudenstadt und Chemnitz konnten die Pachtverträge vorzeitig bis Ende 2041 verlängert werden (bisherige Laufzeit 2035) zzgl. je einer Fünfjahres-Verlängerungsoption. Bei beiden Objekten erhöht sich die Jahrespacht ab Oktober 2027 um je EUR 10'000 p.a., und die jährliche Pachtanpassung wird ab Anfang 2035 an den Verbraucherpreisindex geknüpft.
- Der WAULT des Gesamt-Portfolios beträgt damit neu 12.9 Jahre.

ACQUISITIONS & SALES

- Der Ankauf einer neu erstellten, nachhaltigen und energieeffizienten Seniorenresidenz umfasst 97 Pflegeeinzelzimmer und generiert eine Jahrespacht von EUR 876'274; die Liegenschaft befindet sich rund 45 km von Hannover (Niedersachsen) entfernt.
- Die Prüfung weiterer Akquisitionsobjekte im Bereich Seniorenwohnen befindet sich in fortgeschrittenem Stadium.
- Sämtliche Liegenschaften zeichnen sich durch langfristige Miet-/Pachtverträge aus.

AUSBLICK

- Der Zielwert des Portfolios bleibt bei >EUR 100 Millionen, wobei bis zum Jahresende 2026 ein Portfoliowert von rund EUR 85 Million erreicht werden soll.
- Anleger können jederzeit Zeichnungen für die beiden Anlagegruppen (hedged/unhedged) platzieren. Alle relevanten Unterlagen sind [hier](#) verfügbar.

IM FOKUS

AKQUISITION EINER NEUBAU-SENIORENRESIDENZ IN NIEDERSACHSEN STÄRKT PORTFOLIO IM GESUNDHEITSSEGMENT AB 1. JULI 2026

Im ersten Halbjahr hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine neue Seniorenresidenz in besonders nachhaltiger Niedrigenergiebauweise im niedersächsischen Nienstädt (Landkreis Schaumburg) erworben. Die im Sommer 2025 fertiggestellte Pflegeeinrichtung umfasst 97 stationäre Pflegeplätze und ist bereits erfolgreich in Betrieb.

Das Objekt ist langfristig für 25 Jahre an eine Tochtergesellschaft der Specht-Gruppe vermietet und bietet damit stabile, planbare Cashflows sowie eine nachhaltig gesicherte Betreiberstruktur.

Die Immobilie erfüllt nahezu die höchsten deutschen Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (KfW-40 Standard, entspricht max. 40% des Energieverbrauchs von Referenzobjekten) und verfügt zudem über eine Photovoltaikanlage sowie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Damit entspricht das Objekt den steigenden ESG-Anforderungen institutioneller Investoren. Ergänzt wird diese Akquisition durch ein EUR 9.7 Mio. KfW-Fremdfinanzierung zu attraktiven Konditionen (der Zinssatz ist bei 0.99% p.a. für zehn Jahre fixiert).

Mit dieser Akquisition stärkt die Swiss Prime Anlagestiftung gezielt ihr Engagement im Segment Gesundheitsimmobilien. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der steigenden Nachfrage nach modernen Pflegeangeboten bietet das Investment attraktive langfristige Perspektiven.

PORTFOLIOALLOKATION

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

in %	30.06.2026	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 %	30.06.2026	Zielallokation
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Projektentwicklung	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	30.06.2026	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 und später auch 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 30.06.2026

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000 ¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)							
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	4 810	125
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 400	253
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	6 570	173
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 540	350
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	2 040	57
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 300	264
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 890	139
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		32 591	22 730			56 550	1 362
Gesamttotal		32 591	22 730			56 550	1 362

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 dem Kernmarkt Deutschland. Zur Diversifizierung werden später weitere Investitionen in Frankreich, Belgien und den Niederlanden sowie gegebenenfalls in weiteren europäischen Ländern geprüft.

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 individuellen 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.

