

PER 31. DEZEMBER 2025

# FACTSHEET Q4 2025



# 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» kann auch «SPA Living+ Europe hedged» oder beide Anlagegruppen gewählt werden. Mit der Hedging-Strategie erfüllt die Swiss Prime Anlagestiftung die Anlagebedürfnisse der Investoren optimal.

## INFORMATIONEN

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, Student Housing und Serviced Apartments
Benchmark	KGAST Immo-Index
Asset Management Europa	Capital Bay
Geschäftsführung & Anlageberatung	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% <sup>1</sup>
Rücknahmekommission	2.0% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	unhedged: 4.5% bis 5.5% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.61% 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
Immobilienbestand (Verkehrswert)	EUR Mio.	45.7	53.8	56.1	56.2	56.5
Liegenschaften	Anzahl	5	6	7	7	7
davon Projekte	Anzahl	–	–	–	–	–
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	48.1	56.1	60.5	60.0	61.7
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	EUR	1 145.96	1 218.96	1 174.80	1 216.83	1 262.22
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 157.42	1 231.15	1 186.55	1 229.00	1 274.84
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 134.50	1 206.77	1 151.30	1 192.49	1 236.98
Leerstandsquote	%	0.49	1.12	0.26	–	–
Fremdfinanzierungsquote	%	40.85	34.73	33.27	33.22	33.06
Fremdkapitalquote	%	41.40	35.73	33.64	33.33	34.03
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	2.11	1.52	1.05	0.88	1.32
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	3.60	2.52	1.63	1.32	1.97
Anlagerendite	%	14.60	6.37	–3.62	3.58	3.73 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Anfang April 2026 publiziert

<sup>2</sup> Davon Cashflow-Rendite 3.64% / davon Wertänderungsrendite 0.09%.

## SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
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	1 168.68
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 147.25	1 206.63	1 142.38	1 167.96	1 180.37
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 124.53	1 182.74	1 108.45	1 133.27	1 145.31
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	3.68	2.77	1.16	1.78	2.20
Anlagerendite	%	13.59	5.18	–5.32	2.24	1.06 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Anfang April 2026 publiziert.

# PORTFOLIOALLOKATION

## AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR WÄHRUNGSRaum 80-100%)<sup>1</sup>

in %	31.12.2025	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
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE<sup>1</sup>

in %	31.12.2025	Zielallokation
1 Core / Core+	100.00	70-100
2 Projektentwicklung	0.00	0-30
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR<sup>1</sup>

in %	31.12.2025	Zielallokation
1 Betreiberimmobilien <sup>2</sup>	100.00	50-100
2 Kommerzielle Nutzungsarten <sup>3</sup>	0.00	0-40
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0-30
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



<sup>1</sup> Basierend auf Soll-Mieterträgen

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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.

# 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.

