PER 30. SEPTEMBER 2026

# FACTSHEET Q3 2026




SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

# 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 Zielportfolio 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 | Cresvia Capital |
| 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%[1] |
| Rücknahmekommission | 2.0%[1] |
| Ertragsverwendung | thesaurierend[2] |
| Fremdfinanzierungsquote | max. 33.33% |
| Anlagezielrendite | unhedged: 4.5% bis 5.5% p.a. |
| Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr | 0.58% 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 | **30.09.2026** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Immobilienbestand (Verkehrswert) | EUR Mio. | 45.7 | 53.8 | 56.1 | 56.2 | 56.5 | **74.9** |
| Liegenschaften | Anzahl | 5 | 6 | 7 | 7 | 7 | **8** |
| davon Projekte | Anzahl | – | – | – | – | – | – |
| Gesamtvermögen (GAV) | EUR Mio. | 48.1 | 56.1 | 60.5 | 60.0 | 61.7 | **79.3** |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | EUR | 1 145.96 | 1 218.96 | 1 174.80 | 1 216.83 | 1 262.22 | **1 274.90** |
| Ausgabepreis pro Anspruch | EUR | 1 157.42 | 1 231.15 | 1 186.55 | 1 229.00 | 1 274.84 | **1 287.65** |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | EUR | 1 134.50 | 1 206.77 | 1 151.30 | 1 192.49 | 1 236.98 | **1 249.40** |
| Leerstandsquote | % | 0.49 | 1.12 | 0.26 | – | – | – |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 40.85 | 34.73 | 33.27 | 33.22 | 33.06 | **35.54** |
| Fremdkapitalquote | % | 41.40 | 35.73 | 33.64 | 33.33 | 34.03 | **35.55** |
| $TER_{ISA}$ (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**[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 | **30.09.2026** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | **1 158.74** |
| Ausgabepreis pro Anspruch | CHF | 1 147.25 | 1 206.63 | 1 142.38 | 1 167.96 | 1 180.37 | **1 170.33** |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | CHF | 1 124.53 | 1 182.74 | 1 108.45 | 1 133.27 | 1 145.31 | **1 135.57** |
| 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] | **–0.85**[1] |

[1] Berechnung year-to-date 2026.

# PORTFOLIOALLOKATION

## AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR WÄHRUNGSRAUM 80-100%)[1]

| in % | | 30.09.2026 | 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 |
| **Total** | | **100.00** | **100.00** |




## AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE[1]

| in % | | 30.09.2026 | Zielallokation |
|---|---|---|---|
| **1** | Core / Core+ | **100.00** | 70-100 |
| **2** | Projektentwicklung | **0.00** | 0-30 |
| **Total** | | **100.00** | **100.00** |




## AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR[1]

| in % | | 30.09.2026 | 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.

# 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.

Swiss Prime Anlagestiftung | Martin-Disteli-Strasse 9 | CH-4600 Olten
Telefon +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG