

PER 31. MÄRZ 2026

# QUARTALSBERICHT Q1 2026



# ALLGEMEINE ANGABEN

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
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 Quartal mit Vorankündigung von 12 Monaten
Ausgabekommission	0.8% <sup>1</sup>
Rücknahmekommission	2.0% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.28% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

<sup>1</sup> Die Ausgabe- und Rücknahmekommission von 0.8% 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 Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

# PORTFOLIOKENNZAHLEN

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	<b>4 547.9</b>
Liegenschaften	Anzahl	87	125	132	131	137	<b>134</b>
davon Projekte	Anzahl	7	9	10	10	11	<b>11</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	4 543.9	<b>4 566.6</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	<b>1 465.29</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	<b>1 477.01</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	<b>1 435.98</b>
Leerstandsquote	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	<b>2.42</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	<b>20.51</b>
Fremdkapitalquote	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	<b>23.70</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.49	0.46	0.46	0.47	0.43	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.69	0.64	0.65	0.66	0.57	–
Anlagerendite	%	6.39	4.15	1.49	4.27	4.46	<b>0.75<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Berechnung year-to-date 2026

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2026

### ALLGEMEINES

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2026 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.75% ab (Q1 2025: 0.78%).
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 547.9 Mio. (Q1 2025: CHF 4 172.6Mio.).

### PORTFOLIO MANAGEMENT

- **Bestand:** Ralph Lauren hat die Verkaufsflächen (ca. 660 m<sup>2</sup>) an der Bahnhofstrasse in Zürich (Leuenhof) eröffnet. Das Konzept beinhaltet auch ein Ralph's Coffee.
- **Vermarktung:** Aktuell befinden sich fünf Neubauentwicklungsprojekte in der Phase der Erstvermietung (Luzern, Zuchwil, Biel, Plan-les-Ouates, Menziken). Die Erstbezüge erfolgen zeitlich gestaffelt zwischen dem 1. September 2026 und dem 1. September 2027.
- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 1. Quartal 2026 bei 2.42% (31.12.2025: 1.80%).
- **Nachhaltigkeit:** Im 1. Quartal 2026 wurden die Photovoltaikanlagen in Au (SG), Wittenbach und Füllinsdorf mit einer Gesamtleistung von 475 kWp im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) in Betrieb genommen.

### ACQUISITIONS & SALES

- Im 1. Quartal 2026 wurden im Rahmen der A&S Strategie insgesamt drei Liegenschaften in Madiswil, St. Gallen und Wil strategiekonform veräussert. Es handelte sich überwiegend um kleinere Objekte mit älterem Baujahr, die nicht den ESG Kriterien entsprachen.

### DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Biel, La Colombe:** Die Bauarbeiten verlaufen plangemäss. Die Musterwohnung kann besichtigt werden.
- **Plan-les-Ouates, Cherpines:** Der Baufortschritt verläuft gemäss Terminplan. Der Rohbau wurde fertiggestellt. Mitte Mai 2026 wird die Aufrichte gefeiert.
- **Luzern, Tribsche 2:** Die Bauarbeiten laufen auf Hochtouren und die Wohnungen befinden sich in der Fertigstellungsphase. Die Übergabe an die SPA erfolgt voraussichtlich planmässig per 31. Juli 2026.
- **Zürich, Hardaustasse:** Der Bauentscheid ist eingegangen. Der Baustart für die Totalsanierung von 35 Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit ist für Anfang des 4. Quartals 2026 vorgesehen.

## IM FOKUS

### «RIVERSIDE»-AREAL 2. ETAPPE – ERFOLGREICHER ABSCHLUSS DER GEBÄUDE B2 UND B3

Die zweite Etappe des Projekts «Riverside» befindet sich seit Januar 2024 in der Umsetzung und markiert mit dem Abschluss der Wohngebäude B2 und B3 einen zentralen Meilenstein in der Entwicklung des Areals. Die beiden Neubauten umfassen insgesamt 51 Wohnungen und liegen unmittelbar an der Aare. Mit ihrer prominenten Position stärken sie die Attraktivität der «Waterfront» nachhaltig und prägen das Gesamtbild des Quartiers entscheidend mit.

Die Gebäude B2 und B3 zeichnen sich durch eine massive, monolithische Bauweise aus, die eine hohe Lebensdauer, ausgezeichnete thermische Speicherfähigkeit sowie robuste Schalldämmwerte gewährleistet. Der Verzicht auf zusätzliche Schichten optimiert den Materialeinsatz, vereinfacht den Unterhalt und unterstützt eine nachhaltige Nutzung über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude.

Bei der zweiten Etappe wurde ein marktgerechter Wohnungsmix mit hochwertiger Innenausstattung realisiert. Die Wohnungen liegen nur wenige Meter vom Wasser entfernt und bieten einen einmaligen Ausblick auf die Aare sowie auf die Altstadt von Solothurn – ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieses Teilprojekts.

Der Bezug aller Wohnungen durch die Mietenden erfolgte planmässig im März 2026. Mit dem erfolgreichen Abschluss und der Übergabe der Gebäude B2 und B3 kann das Projekt in die Betriebsphase überführt werden und leistet damit einen weiteren substantziellen Beitrag zur Wertschöpfung und zur qualitativen Weiterentwicklung des Standorts.



Aussenansicht der Wohngebäude B2 und B3



Die Wohngebäude direkt an der Aare prägen das Quartier nachhaltig



Blick von Balkon auf die Aare und die Altstadt von Solothurn



Hochwertig ausgestattete Küche

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2026	31.12.2025
1 Zürich <sup>1</sup>	28.38	28.46
2 Nordwestschweiz	17.05	17.04
3 Genfersee	14.26	14.04
4 Zentralschweiz	12.35	12.26
5 Südschweiz <sup>2</sup>	9.17	9.18
6 Ostschweiz	8.22	8.35
7 Bern	7.26	7.35
8 Westschweiz	3.31	3.32
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2026	31.12.2025
1 Zürich <sup>1</sup>	25.23	25.80
2 Nordwestschweiz	19.35	18.77
3 Genfersee	12.87	13.07
4 Zentralschweiz	10.86	11.28
5 Ostschweiz	9.92	7.09
6 Südschweiz <sup>2</sup>	9.84	11.49
7 Bern	7.60	8.04
8 Westschweiz	4.33	4.46
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

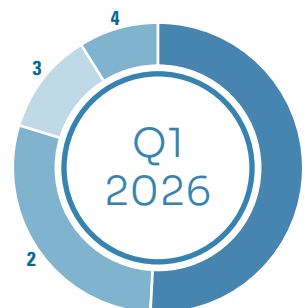
<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



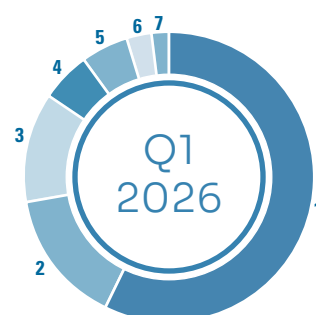
## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2026	31.12.2025
1 Wohnbauten	50.88	51.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	29.01	29.08
3 Gemischte Bauten	11.44	11.47
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8.67	8.16
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2026	31.12.2025
1 Wohnbauten	57.39	57.25
2 Büro	15.05	15.15
3 Verkauf	12.16	12.15
4 Gewerbe	5.57	5.55
5 Parking	5.13	5.11
6 Lager	2.77	2.81
7 Kino und Gastronomie	1.93	1.98
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

## ANLAGEUNIVERSUM

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz («SPA Immobilien Schweiz») investiert in der gesamten Schweiz. Neben Wohnliegenschaften stehen ebenfalls Immobilien mit anderen Nutzungen wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels im Fokus. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte werden insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Da die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft sowie das Wertsteigerungspotenzial davon abhängen, werden der Lage und der Qualität der Immobilien grosse Wichtigkeit beigemessen.

Die Immobilien werden primär direkt gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

## ANLAGEZIELE

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag zu erzielen. Diese werden mittels langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategien erreicht. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte.

## ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Schweizer Immobilien. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Wohn-, Verkaufs- oder Büronutzung.

Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Hotel, Gastronomie, Gewerbe und Freizeitanlagen zulässig.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität werden bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Zudem kann die SPA Immobilien Schweiz Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die SPA Immobilien Schweiz investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in der Schweiz. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotenzial, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotenzial (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder in Form von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Portfoliounternehmen) oder Darlehen an Immobiliengesellschaften. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

# 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 domizillierte 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.

