PER 30. JUNI 2025

HALBJAHRESBERICHT H1 2025

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

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 & 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 Quartal mit Vorankündigung von 12 Monaten
Ausgabekommission	0.8%[1]
Rücknahmekommission	2.0%[1]
Ertragsverwendung	thesaurierend[2]
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

[1] 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.

[2] Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	**30.06.2025**
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	**4 290.4**
Liegenschaften	Anzahl	88	87	125	132	131	**137**
davon Projekte	Anzahl	7	7	9	10	10	**11**
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	**4 308.2**
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	**1 425.77**
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	**1 437.18**
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	**1 397.25**
Leerstandsquote	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	**1.57**
Fremdfinanzierungsquote	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	**19.21**
Fremdkapitalquote	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	**22.56**
TER_{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47	–
TER_{ISA} (NAV)	%	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66	–
Anlagerendite	%	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27	**2.41**[1]

[1] Berechnung year-to-date 2025

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2025

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr 2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2.41% (H1 2024: 1.79%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 290.4 Mio. (H1 2024: CHF 4 003.5 Mio.).
- Nach zehn erfolgreichen Jahren im Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat sich Martin Neff entschieden, sich nicht mehr zur Wiederwahl zu stellen. Die Anlegerversammlung hat am 15. Mai 2025 Fredy Hasenmaile in den Stiftungsrat gewählt.
- Die Swiss Prime Anlagestiftung hat die 14. Emission sehr erfolgreich abgeschlossen. Das ursprünglich angekündigte Emissionsvolumen von CHF 150 Millionen wurde deutlich überzeichnet. Angesichts der ausserodentlichen hohen Nachfrage hat der Stiftungsrat beschlossen, das Zielvolumen zu erhöhen, jedoch gleichzeitig den Emissionserlös auf CHF 250 Millionen zu begrenzen.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 2. Quartal 2025 bei tiefen 1.57% (30.06.2024: 1.65%).
- **Bewertung:** Das Gesamtportfolio verzeichnet per 1. Halbjahr 2025 eine Aufwertung von netto CHF 32.53 Mio. Der Diskontsatz nahm dabei geringfügig ab (von 2.78 per 31.12.2024 auf 2.75% per 30.6.2025). Die Aufwertung ist auf die Diskontsatzanpassung, Entwicklungsgewinne von Bauprojekten sowie auf Einwertungsgewinnne von Zukäufen zurückzuführen.
- **Vermarktung:** Die Erstvermietung der 2. Etappe mit 95 Wohnungen und 18 kleinen Gewerbeeinheiten im Riverside in Zuchwil ist erfolgreich angelaufen (Bezug ab März 2026). Die Erstvermietungen für die Projekte in Biel (La Colombe) und Luzern (Tribschen 2) starten im Herbst 2025. Bezug dieser beiden Objekte ist Herbst 2026.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die offizielle Einreichung bei GRESB wurde erfolgreich bis Ende Juni 2025 abgeschlossen. In der Zwischenzeit wurden weitere ESG-Investitionen in die Wege geleitet und zusätzliche Liegenschaften zertifiziert.

Acquisitions, Sales & Letting

- **Kauf Wohnportfolio**: Per 01.05.2025 konnte ein attraktives Wohnportfolio in Egnach (TG), Lyss (BE) und Wangen b. Olten (SO) erworben werden. Die Liegenschaften sind gut unterhalten und teilweise umfassend saniert. Sie verfügen über total 58 Wohneinheiten mit geringfügigem Gewerbeanteil.
- **Kauf Zürich-Seebach, Landhusweg 2/6/8**: Per 01.04.2025 konnte eine weitere Liegenschaft in Zürich-Seebach arrondiert werden, welche künftiges Synergiepotenzial mit dem benachbarten Entwicklungsprojekt aufweist.

Development & Construction

- **Biel / La Colombe:** Der Hochbau konnte abgeschlossen werden und die Aufrichte des mit 19 Stockwerken zweithöchsten Wohngebäudes von Biel wurde gefeiert. Die Baustelle verläuft planmässig. Bis zum 16. Obergeschoss sind bereits die Fenster montiert.
- **Muttenz / Co-Next:** Die Überbauung mit 109 Wohnungen, Verkaufsflächen und Büroeinheiten läuft auf Hochtouren und zeichnet sich durch sehr hohe Bauqualität aus. Der Bezug durch die neuen Mieter erfolgt wie geplant ab Oktober 2025.
- **Zuchwil / Living 2 / RiverLoft:** Die Arbeiten verlaufen gemäss Terminplan. In den Wohnhäusern B2 und B3 sind die Fenster grösstenteils eingesetzt. Die Musterwohnung wird im September 2025 fertiggestellt.

IM FOKUS

Start der Bauarbeiten in Menziken und Martigny

Die zahlreichen Entwicklungs- und Bauprojekte der Swiss Prime Anlagestiftung sind mit ein Treiber für Mehrwert und Qualität. Zwei dieser Entwicklungsprojekte werden in den nächsten Monaten von der Planungsphase in den Bau übergehen:

Im Zentrum von Menziken (AG) wird im Juli 2025 der erneute Baustart der «Zentrumsüberbauung» erfolgen. Das Neubauprojekt im Ortskern konnte gegenüber dem ursprünglich geplanten Bauvorhaben optimiert werden. Neu entstehen 44 Wohnungen (vorher 36 Wohnungen) sowie im Erdgeschoss eine Gastronomie- und drei Gewerbeflächen. Mit diesem optimierten Projektstand konnte die Attraktivität der zukünftigen Liegenschaft unter Einhaltung der anspruchsvollen Rahmenbedingungen verbessert werden. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich zwei Jahre. Der Bezug ist für August 2027 geplant.

Im September 2025 werden die Bagger in Martigny (VS) an der Avenue du Grand St-Bernard 15 mit den Abbrucharbeiten beginnen. Das ehemals von Tertianum genutzte Gebäude muss aufgrund struktureller Mängel einem Neubau weichen. Nach rund zwei Jahren Bauzeit wird dieser 27 Wohnungen mit einem Wohnungsmix zwischen 1.5- bis 3.5- Zimmer-Wohnungen sowie zwei Büroeinheiten umfassen. Das Gebäude wird nach den Standards von Minergie und SNBS-Silber realisiert.

Menziken, Zentrumsüberbauung

Martigny, Avenue du Grand-St. Bernhard

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %		30.06.2025	31.12.2024
1	Zürich[1]	**29.75**	30.56
2	Nordwestschweiz	**17.76**	17.03
3	Genfersee	**14.03**	13.96
4	Zentralschweiz	**12.56**	12.57
5	Südschweiz[2]	**9.69**	10.28
6	Bern	**7.70**	6.94
7	Ostschweiz	**4.91**	4.87
8	Westschweiz	**3.60**	3.79
Total		**100.00**	**100.00**

[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %		30.06.2025	31.12.2024
1	Zürich[1]	**26.31**	25.61
2	Nordwestschweiz	**18.49**	18.63
3	Südschweiz[2]	**11.54**	13.45
4	Genfersee	**13.01**	13.10
5	Zentralschweiz	**11.69**	11.57
6	Bern	**8.28**	7.45
7	Ostschweiz	**6.04**	5.69
8	Westschweiz	**4.64**	4.50
Total		**100.00**	**100.00**

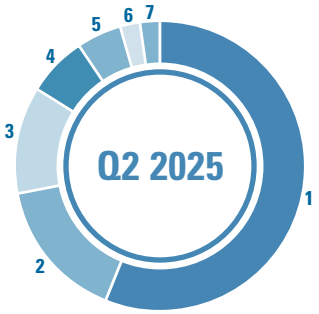
[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	**49.21**	48.98
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	**30.50**	31.99
3 Gemischte Bauten	**11.93**	11.94
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	**8.36**	7.09
Total	**100.00**	**100.00**

LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	**56.34**	55.63
2 Büro	**15.76**	16.04
3 Verkauf	**11.79**	12.06
4 Gewerbe	**6.90**	7.08
5 Parking	**4.97**	4.91
6 Lager	**2.21**	2.16
7 Kino und Gastronomie	**2.03**	2.12
Total	**100.00**	**100.00**



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2025

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[1]
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	15 890	266
Altdorf, Steinmattstrasse 24a-d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 443	121
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	13 530	253
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 449	154
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 664	3 243	2019	06.06.2017	15 690	325
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	22 180	458
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 230	528
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 859	80
Bern, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	3 051	49
Bern, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 410	72
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 371	64
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 796	46
Bern, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	3 185	50
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 550	295
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	9 117	189
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	6 050	100
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 750	197
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 650	1 570
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24				verkauft		137
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	18 240	342
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 880	293
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	9 034	182
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 622	110
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1 813	2 650	1988	09.05.2025	8 290	56
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 561	137
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 252	3 064	1993	01.01.2019	28 860	539
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 279	5 132	1986	01.11.2018	75 580	1 155
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	16 580	301
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 770	326
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 529	145
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	14 290	317
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 120	376
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 470	193
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 330	529
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 334	2 459	1960	31.12.2020	7 434	150
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 809	47
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 448	191
Luzern, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	140 530	2 025
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1 217	2 286	1988	07.05.2025	5 750	40
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	6 861	134
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 029	92
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	10 860	247
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 320	201

[1] Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2025

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[1]
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 490	558
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	14 720	254
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 320	282
Oftringen, Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 268	90
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	12 880	230
Rapperswil-Jona, Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	15 070	244
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 321	116
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	5 101	111
Reinach, Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 451	119
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	32 850	575
Rubigen, Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	32 630	724
Schlieren, Kleinzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	20 540	305
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 744	5 364	2012	01.01.2021	20 390	502
Sissach, Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	23 920	–
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	511	143	< 1920	15.11.2015	3 033	59
St. Gallen, Iddastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	3 535	70
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	4 570	81
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	3 736	76
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	7 140	152
Thônex, Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	82 530	1 290
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 933	180
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 212	918	1960	01.12.2015	6 214	137
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 460	333
Visp, Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	71 490	1 398
Wangen b. Olten, Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	10 810	83
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 226	48
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	11 950	221
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 517	33
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 879	1959	01.01.2019	8 161	174
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 522	118
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 520	1 945	1988	01.01.2019	8 905	166
Zofingen, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 970	218
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 900	53
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 818	135
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 928	126
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 701	104
Zuchwil, Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/Trafostrasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	81 050	1 553
Zürich, Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	24 050	336
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 420	272
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	198 460	2 831
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	**223 893**	**279 946**			**1 592 378**	**27 440**

Wohnbauten (Betreiber-Modell)

[1] Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2025

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[1]
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 310	976
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	55 060	1 089
Crans-Montana, Route des Cheminots[2]	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	163 442	3 054
Glion, Route de Glion 111[3]	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	82 940	2 294
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 430	280
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	72 190	1 356
Martigny, Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 680	1 194
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	29 460	665
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 568	90
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	**75 760**	**86 020**			**519 080**	**10 999**
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	23 690	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	11 058	286
Baden, Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	2 728	65
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 640	285
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 520	336
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	27 690	613
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 734	29 467	1988	01.07.2022	8 391	262
Genève, Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	96 625	1 499
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	35 840	645
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 430	1 867
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	30 030	715
Solothurn, Hauptgasse 64/Kronengasse 17/Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 370	559
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	26 960	657
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	78 160	1 654
Zuchwil, Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	80 989	153 639	1943	01.12.2015	101 230	3 594
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 172	3 570	1915	26.07.2016	598 030	7 056
Zürich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 347	7 240	2002	01.04.2023	102 150	2 763
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 586	1 683	1965	01.06.2019	17 730	219
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**197 489**	**283 455**			**1 308 271**	**23 550**
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	56 380	1 074
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 239	2 389	1988	01.01.2019	13 190	282
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	86 680	1 681
Genève, Quai du Seujet 30	2 762	390	1984	01.10.2015	21 160	489
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	39 760	621
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	5 622	109

[1] Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen
[2] Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH
[3] Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2025

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000[1]
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	27 960	600
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	39 320	700
Nussbaumen AG, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	27 100	476
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	72 970	1 650
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	20 620	450
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 353	10 329	2008	01.01.2019	34 200	672
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	18 500	317
Zürich, Landhusweg 2, 6, 8	672	1 578	1952	14.05.2025	12 760	96
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 570	245
Zürich, Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	10 130	139
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	8 897	124
Total gemischte Bauten	**76 897**	**57 737**			**511 819**	**9 723**
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten						
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 402		01.11.2022	2 510	–
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	24 650	–
Luzern, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	60 220	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	1 768	10
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	5 621	–
Muttenz, Hofackerstrasse 12–16	–	6 477	2025	22.06.2023	73 940	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	90 020	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 483	–
Zuchwil, Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/Sulzerstrasse 3	5 842	26 379	2022	01.12.2015	72 210	398
Zuchwil, Riverside Living, Neubau 3. Etappe[4]	–	10 402		01.12.2015	8 502	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 481	968	969	1973	01.04.2024	10 930	17
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	**6 811**	**90 739**			**358 854**	**425**
Gesamttotal	**580 849**	**797 897**			**4 290 402**	**72 136**

[1] Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen
[2] Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH
[3] Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH
[4] Klassierung aus Kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten zweck Neubau

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 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