

PER 30. SEPTEMBER 2025

QUARTALSBERICHT Q3 2025



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% 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	30.09.2025
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 385.9
Liegenschaften	Anzahl	88	87	125	132	131	140
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	4 404.8
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 436.34
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 447.83
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 407.61
Leerstandsquote	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	1.62
Fremdfinanzierungsquote	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	18.64
Fremdkapitalquote	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	22.11
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	3.16 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2025

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2025

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 3.16% (Q3 2024: 2.66%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 385.9 Mio. (Q3 2024: CHF 4 063.8 Mio.).
- Das ertragsstarke Portfolio besteht aus 140 Liegenschaften, darunter 11 Entwicklungs- und Bauprojekte.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 3. Quartal 2025 bei tiefen 1.62% (30.09.2024: 1.72%).
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Beim GRESB Standing Investment Benchmark hat sich die SPA im Vergleich zu 2024 um vier Punkte verbessert und ein Rating von 87 Punkten sowie vier Sterne erreicht. Beim GRESB Development Benchmark wurden 96 Punkte erzielt. Dies entspricht einer Steigerung um zwei Punkte gegenüber dem Vorjahr und ebenfalls einem vier Sterne-Rating.
- **Vermarktung:** Die Vermarktungsaktivitäten für die Neubauprojekte in Luzern («Tribse 2») und Biel (Hochhaus «La Colombe») sind erfolgreich angelaufen. Der Bezug der Objekte erfolgt im Herbst 2026.

Acquisitions & Sales

- Erfolgreiche Abwicklung einer **Sacheinlage mit der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen** im September 2025 mit Rückwirkung per 1. Juli 2025. Das übernommene Immobilienportfolio besteht aus vier gut unterhaltenen Liegenschaften in Arbon (TG). Das reine Wohnportfolio verfügt über 207 Wohnungen und 237 Parkplätze. Der strategiekonforme Erwerb trägt weiter zur Erhöhung der Wohnquote bei.
- **Kauf Wohnüberbauung:** Per 1. Juli 2025 konnte eine attraktive Wohnüberbauung in Sissach (BL) übernommen werden. Die insgesamt 44 Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und wurden im Jahr 2014 umfassend renoviert.

Development & Construction

- **Zürich, Hardaustasse:** Die Baueingabe für die umfassende Sanierung der Liegenschaft wurde im April 2025 eingereicht. Die Abänderungseingabe für die Dachaufstockung folgte im Juli 2025. Das Projekt befindet sich im Baubewilligungsprozess.
- **Zuchwil, Living 2:** Die Aufrichte fand am 25. September 2025 statt. Die Baustelle läuft auf Hochtouren und die Musterwohnung steht seit dem 30. September 2025 für die Vermarktung bereit.
- **Martigny, Grand-Saint-Bernard:** Die TU-Vergabe ist erfolgt. Die Abbrucharbeiten sowie die Altlastensanierung beginnen im Oktober 2025.

IM FOKUS

Wohnüberbauung «Co-Next» in Muttenz erfolgreich abgeschlossen

Zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwest hat die BRICKS AG als Totalunternehmerin im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung eine hochwertige Wohnüberbauung mit Gewerbeflächen realisiert. Die Schlussübergabe des gesamten Bauwerks erfolgte am 23. September 2025. Die 109 modernen Wohnungen sind nun bezugsbereit.

Das Projekt umfasst 6 497 m² Wohnfläche, 1 527 m² Gewerbefläche, 144 Einstellplätze sowie 14 Abstellplätze. Ein durchgängiges Umgebungskonzept mit einem Pavillon aus Re-Use-Materialien schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die Überbauung erfüllt den SNBS-Gold-Standard. Sie integriert Photovoltaikanlagen und bietet umfassende Infrastruktur für eMobilität.

Im Zeitpunkt der Fertigstellung waren bereits 90% der Wohnungen vermietet – ein starkes Zeichen für die hohe Nachfrage und die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der BRICKS AG.



Luftaufnahme der Überbauung mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern



Begrünter Innenhof



Aussenansicht



Wohnraum mit Küche

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	29.12	30.56
2 Nordwestschweiz	17.57	17.03
3 Genfersee	13.95	13.96
4 Zentralschweiz	12.27	12.57
5 Südschweiz ²	9.49	10.28
6 Bern	7.65	6.94
7 Ostschweiz	6.42	4.87
8 Westschweiz	3.53	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 %	30.09.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	26.04	25.61
2 Nordwestschweiz	18.56	18.63
3 Genfersee	12.96	13.10
4 Südschweiz ²	11.56	13.45
5 Zentralschweiz	11.47	11.57
6 Bern	8.17	7.45
7 Ostschweiz	6.67	5.69
8 Westschweiz	4.57	4.50
Total	100.00	100.00

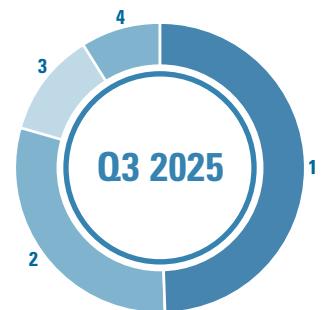
¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



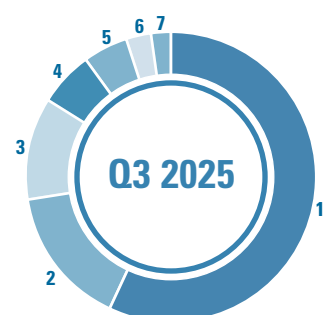
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	49.67	48.98
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	29.84	31.99
3 Gemischte Bauten	11.69	11.94
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8.80	7.09
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	57.10	55.63
2 Büro	15.45	16.04
3 Verkauf	11.54	12.06
4 Gewerbe	6.15	7.08
5 Parking	5.02	4.91
6 Lager	2.76	2.16
7 Kino und Gastronomie	1.98	2.12
Total	100.00	100.00



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.

