

PER 31. DEZEMBER 2025

# QUARTALSBERICHT Q4 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
Geschäftsleitung & 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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025 <sup>1</sup>
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	<b>4 531.1</b>
Liegenschaften	Anzahl	88	87	125	132	131	<b>137</b>
davon Projekte	Anzahl	7	7	9	10	10	<b>11</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	<b>4 543.9</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	<b>1 454.35</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	<b>1 465.98</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	<b>1 425.26</b>
Leerstandsquote	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	<b>1.80</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	<b>20.18</b>
Fremdkapitalquote	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	<b>23.89</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47	<b>0.43</b>
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66	<b>0.57</b>
Anlagerendite	%	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27	<b>4.46<sup>2</sup></b>

<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 3.26% / davon Wertänderungsrendite 1.20%

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2025

### ALLGEMEINES

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 4. Quartal 2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 4.46%<sup>1</sup> ab (Q4 2024: 4.27%). Die Anlagerendite teilt sich auf in eine starke Cashflow-Rendite von 3.26% (Q4 2024: 3.44%), welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt, und eine Wertänderungsrendite von 1.20% (Q4 2024: 0.83%).
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 531.1 Mio. (Q4 2024: CHF 4 111.1 Mio.).
- Das ertragsstarke Portfolio besteht aus 137 Liegenschaften, darunter 11 Entwicklungs- und Bauprojekte.

### PORTFOLIO MANAGEMENT

- **Bewertung:** Der durchschnittliche Diskontsatz reduzierte sich marktbedingt von 2.78% (31. Dezember 2024) auf 2.72%. Das Gesamtportfolio erweist sich als robust und erfuhr eine moderate Aufwertung von CHF 55 Mio.
- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 31. Dezember 2025 bei tiefen 1.80% (Q4 2024: 1.75%).
- **Nachhaltigkeit:** In Umsetzung der Strategie konnte die energetische Sanierung (Dach, Fassade/Fenster und Heizung) bei zwei Liegenschaften in Bern (Laubeggstrasse und Ostring) erfolgreich abgeschlossen werden.
- **Bestand:** Im November 2025 hat das neue Fitnessunternehmen «Lucky Punch» im Leuenhof an der Bahnhofstrasse in Zürich Eröffnung gefeiert und den Betrieb aufgenommen.

### ACQUISITIONS & SALES

- Im vierten Quartal 2025 wurden ein attraktives Entwicklungsprojekt in Brugg (AG) sowie drei Wohnüberbauungen im Kanton St. Gallen akquiriert. Bei den Akquisitionen handelt es sich um qualitative Zukäufe in den definierten Fokusregionen Ostschweiz und Mittelland. Lesen Sie mehr dazu im «Im Fokus» auf Seite 5.
- Zudem wurden im Rahmen der A&S-Strategie acht Liegenschaften strategiekonform veräussert. Es handelt sich dabei um kleinere Liegenschaften, welche nicht den ESG-Kriterien entsprachen.
- **Kauf Wohnüberbauung in Wittenbach (SG):** Per 1. Dezember 2025 wurde eine gut unterhaltene Wohnüberbauung im Kanton St. Gallen mit Baujahr 1994 akquiriert. Die Wohnüberbauung ist bereits an das örtliche Fernwärmennetz angeschlossen und verfügt über total 32 Wohneinheiten.
- **Entwicklungsprojekt in Brugg (AG):** Per 11. Dezember 2025 konnte das Projekt «Neue Galerie» in Brugg erworben werden. Die SPA entwickelt und realisiert bis 2028 attraktiven Wohnraum mit insgesamt 40 Wohnungen und ergänzenden Gewerbeblächen. Mitten in Brugg entsteht so ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus, welches den historischen Bestand mit einem modernen Neubau verbinden wird. Das Projekt erfüllt den SNBS Gold Standard und setzt auf eine CO<sub>2</sub>-optimierte Bauweise.
- **Kauf Wohnüberbauungen in Rorschach und Tübach (SG):** Per 15. Dezember 2025 konnten zwei moderne Wohnüberbauungen in der Bodenseeregion erworben werden. Bei den Liegenschaften mit Baujahr 2015 (Rorschach) und 2020 (Tübach) handelt es sich attraktive Akquisitionen mit neuwertiger Bausubstanz. Insgesamt verfügen die beiden Wohnüberbauungen über 120 Wohneinheiten.
- **Verkauf Liegenschaften in Langenthal, Oftringen, Trimbach, Zofingen und Würenlos:** Insgesamt wurden acht kleinere Liegenschaften mit älterem Baujahr und entsprechendem Ausbaustandard strategiekonform veräussert.

### DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Luzern, «Tribische 2»:** Die Arbeiten auf der Baustelle verlaufen planmäßig. Die Gebäudehülle ist vollständig geschlossen, und die Montage der Fassade schreitet zügig voran. Ende November 2025 wurde die Aufrichte durchgeführt. Die Musterwohnung wird bis Ende Januar 2026 fertiggestellt, und die Sichtabnahme der Fassade ist für Februar 2026 vorgesehen.
- **Muttenz, «Co-Next»:** Dank der termingerechten Fertigstellung konnte das Projekt am 23. September 2025 übernommen werden. Der Bezug durch die Wohnungsmieter erfolgte plangemäss am 1. Oktober 2025.
- **Biel, «La Colombe»:** Die Baustelle verläuft gemäss Terminplan. Die Sichtabnahmen der hochwertigen Fassade sind bereits erfolgt. Die Vermarktung ist erfolgreich angelaufen und stösst auf positive Resonanz am Markt.
- **Zuchwil, «Riverside Living B2/B3»:** Die Arbeiten schreiten zügig voran. Das Gerüst wird derzeit abgebaut, während die Innenausbauarbeiten in vollem Gange sind. Bereits über 90% der Wohnungen sind vermietet. Der Einzug der Mieter ist für März 2026 vorgesehen.

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

## IM FOKUS

### STRATEGIEKONFORMER AUSBAU DES PORTFOLIOS IN DER OST SCHWEIZ

Im 4. Quartal 2025 wurde die geographische Portfolio-Allokation in der Region Ostschweiz weiter ausgebaut. Die Zukäufe folgen konsequent der definierten Akquisitions-Strategie, die unter anderem auf nachhaltige Wertschöpfung, attraktive Wohnlagen und energieeffiziente Immobilien setzt. Mit den neuen Objekten wird das Portfolio um hochwertige Wohnliegenschaften mit modernem Standard und langfristigem Entwicklungspotenzial erweitert.

#### Rorschach, Im Stadtwald 5 (SG) – Wohnhochhaus (2015)

Das Objekt ist Minergie-zertifiziert und befindet sich im Zentrum von Rorschach. Es handelt sich dabei um einen der drei im Jahr 2015 errichteten «Skylounge Towers» mit hervorragender Aussicht auf den Bodensee. Das Gebäude bietet insgesamt 84 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von 2.5- bis 4.5-Zimmer-Einheiten. Ergänzt wird das Angebot durch Gewerbe- und Gastroflächen in der Sockelnutzung sowie Büroflächen. Für die Mobilität der Bewohner stehen 102 Einstellplätze zur Verfügung.

#### Tübach, Im Bumert 1a+1b+2 (SG) – Wohnüberbauung (2020)

In Tübach wurde eine moderne Wohnüberbauung aus dem Jahr 2020 übernommen. Die Überbauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen und 54 Einstellplätzen. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage installiert, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Die Liegenschaft grenzt an weitere, im selben Zeitraum erstellte und von aussen identische Stockwerkeigentumsbauten mit gemeinsam genutzter Einstellhalle.

#### Wittenbach, Ringstrasse 6-12 (SG) – Wohnüberbauung (1994)

Auch in Wittenbach, einer Gemeinde in der Agglomeration von St. Gallen, wurde das Portfolio erweitert. Die Wohnüberbauung in familienfreundlicher Umgebung an der Ringstrasse 6-12 stammt aus dem Jahr 1994 und wurde 2015 an die Fernwärme angeschlossen. Sie umfasst insgesamt 32 Wohnungen mit einem ausgewogenen Mix von 2- bis 5.5-Zimmer-Einheiten. Für die Bewohner stehen 52 Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, was die Attraktivität der Liegenschaft zusätzlich erhöht.



«Skylounge Tower» in Rorschach



Aussicht vom «Skylounge Tower» auf den Bodensee



Wohnüberbauung mit Baujahr 2020 in Tübach



Wohnüberbauung in familienfreundlicher Umgebung in Wittenbach

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

	31.12.2025	31.12.2024
1 Zürich <sup>1</sup>	28.46	30.56
2 Nordwestschweiz	17.04	17.03
3 Genfersee	14.04	13.96
4 Zentralschweiz	12.26	12.57
5 Südschweiz <sup>2</sup>	9.18	10.28
6 Ostschweiz	8.35	4.87
7 Bern	7.35	6.94
8 Westschweiz	3.32	3.79
<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

	31.12.2025	31.12.2024
1 Zürich <sup>1</sup>	25.80	25.61
2 Nordwestschweiz	18.77	18.63
3 Genfersee	13.07	13.10
4 Südschweiz <sup>2</sup>	11.49	13.45
5 Zentralschweiz	11.28	11.57
6 Bern	8.04	7.45
7 Ostschweiz	7.09	5.69
8 Westschweiz	4.46	4.50
<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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>1 Wohnbauten</b>	<b>51.29</b>	48.98
<b>2 Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>29.08</b>	31.99
<b>3 Gemischte Bauten</b>	<b>11.47</b>	11.94
<b>4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>	<b>8.16</b>	7.09
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

	31.12.2025	31.12.2024
<b>1 Wohnbauten</b>	<b>57.25</b>	55.63
<b>2 Büro</b>	<b>15.15</b>	16.04
<b>3 Verkauf</b>	<b>12.15</b>	12.06
<b>4 Gewerbe</b>	<b>5.55</b>	7.08
<b>5 Parking</b>	<b>5.11</b>	4.91
<b>6 Lager</b>	<b>2.81</b>	2.16
<b>7 Kino und Gastronomie</b>	<b>1.98</b>	2.12
<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](mailto:jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



Ramona Casanova  
Investor Relations  
Telefon: +41 58 317 17 57  
[ramona.casanova@sps.swiss](mailto: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](mailto: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](mailto: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 Bezug 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 domizierte 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](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch) | [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

