

JAHRESBERICHT 2025



SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



INHALT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG	3	ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE	64
Vorwort des Präsidenten und Delegierten	6		
Organisation des Stiftungsrats und der Kommissionen	8	BERICHT ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE	65
Rahmenbedingungen 2025 und Ausblick auf das Jahr 2026	9	Meilensteine 2025 SPA Living+ Europe unhedged	66
Bericht der Kommissionen	10	Bericht der Geschäftsführung	67
		Portfolio (31.12.2025)	70
		Portfolioallokation	72
		Kennzahlen SPA Living+ Europe unhedged	73
NACHHALTIGKEITSBERICHT	11		
Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit SPA Immobilien Schweiz	12	JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED	74
		Vermögensrechnung	75
ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ	29	Erfolgsrechnung	76
		Anhang SPA Living+ Europe unhedged	77
BERICHT ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ	30	Bericht des Schätzungsexperten	82
Meilensteine 2025 SPA Immobilien Schweiz	31	Objektinventar	84
Bericht der Geschäftsführung	32	Kennzahlen SPA Living+ Europe hedged	85
Portfolio (31.12.2025)	36		
Geografische Aufteilung	38	JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE HEDGED	86
Liegenschaftsstruktur	39	Vermögensrechnung	87
Projekte im Bau	40	Erfolgsrechnung	88
Kennzahlen SPA Immobilien Schweiz	46	Anhang SPA Living+ Europe Hedged	89
JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ	47	JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN	91
Vermögensrechnung	48	Bilanz und Erfolgsrechnung	92
Erfolgsrechnung	49		
Anhang SPA Immobilien Schweiz	51	ANHANG UND TESTATE	93
Bericht des Schätzungsexperten	58		
Objektinventar	60	ALLGEMEINER ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN	94
		Anhang Allgemein	95
		BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMA- BEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)	97
		Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD)	98
		BERICHT DER REVISIONSSTELLE	105
		Bericht der Revisionsstelle	106
		Impressum	109

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Ich freue mich, Ihnen den Jahresbericht der Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») vorlegen zu dürfen.

Das Jahr 2025 markiert einen besonderen Meilenstein in der Geschichte der Swiss Prime Anlagestiftung. Vor zehn Jahren, am 10. April 2015, hat die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) das Testat erteilt. Damit wurde die formelle Grundlage für die Gründung der SPA geschaffen, und die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte erfolgreich lanciert werden. Zehn Jahre Swiss Prime Anlagestiftung – dieses Jubiläum gibt Anlass für einen kurzen Rückblick.

Zu den frühen und wegweisenden Transaktionen in der Anfangs- und Aufbauphase zählen der Erwerb des «Leuenhofs» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich und die Akquisition des Entwicklungsareals «Riverside» in Zuchwil (Solothurn). Das Projektentwicklungsgeschäft hat sich von Beginn an und bis heute als zentraler Treiber für Wachstum und Wertschöpfung der Anlagestiftung etabliert.

Im fünften Geschäftsjahr überschritt der Portfoliowert der «SPA Immobilien Schweiz» bereits die Marke von CHF 2.5 Mrd. Die Wachstumsziele blieben ambitioniert und strategisch wurde ein weiterer Ausbau der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» auf über CHF 4 Mrd. für die folgenden fünf Jahre definiert. Trotz anspruchsvollem Marktumfeld konnte das Wachstumsziel qualitativ erreicht und mittlerweile übertraffen werden.

Das Jahr 2020 – ein Härte-test für alle. Der Beginn der Covid-19-Pandemie sollte die kommenden Jahre stark prägen, stellte aber gleichzeitig die Stabilität und Robustheit des Portfolios «SPA Immobilien Schweiz» unter Beweis und bestätigte die Nachhaltigkeit der gewählten Strategie. So konnte im Juli 2020 nicht nur der «Leuenhof» nach einer erfolgreichen Repositionierung an die Hauptmieterin übergeben werden. Im gleichen Jahr erfolgte nach einer intensiven Planungs- und Entwicklungsphase auch plangemäss der Baustart der ersten Wohnetappe auf dem «Riverside»-Areal. Überdies gelang der SPA mitten in der Pandemie die Erweiterung des Produktangebots mit dem erfolgreichen Eintritt in den europäischen Immobilienmarkt mit der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe». Auch hier zeigte sich rasch, dass die Auswirkungen der Pandemie auf das Portfolio und dessen Ertragslage deutlich geringer ausfielen, als anfänglich zu erwarten war.

Das veränderte Zins- und Marktumfeld im Zuge der inflationsbedingten Zinswende im Jahr 2023 stellte Immobilienanlagen und deren Bewertungen vor neue Herausforderungen und verschob die Nachfrage nach Immobilienanlagen bei den institutionellen Anlegern markant. Erneut zeigte sich auch in dieser Phase die hohe Resilienz der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz», der (partielle) Inflationsschutz von Immobilien und die zentrale Bedeutung eines kontinuierlichen und proaktiven Managements.

Über all die Jahre erwiesen sich die konsequente Arbeit an den Projektentwicklungen, Disziplin bei der Umsetzung der Bauprojekte und die laufende Überprüfung und Optimierung des Portfolios als zentrale Erfolgsfaktoren. Dank der hohen Immobilienkompetenz des SPA-Teams und weiterer Partner konnte der Fokus durchgehend auf die wesentlichen Werttreiber gelegt werden. Dazu gehören namentlich die Sicherung und Steigerung der Mieterträge durch aktives Management der Leerstände sowie die nachhaltige Optimierung der Renditeparameter mit einer moderaten Fremdfinanzierung. Der Erfolg zeigt sich unter anderem in einer stabilen Cashflow-Rendite und substanziellen Einwertungsgewinnen. Mit gezielten Sacheinlagen konnten nicht nur die ambitionierten Wachstumsziele erreicht sondern gleichzeitig auch geographische Portfoliolücken geschlossen und die Bindung zu den Anlegern gestärkt werden. Die SPA verfolgt auch im Bereich der Nachhaltigkeit seit jeher klar definierte Ziele. Die relevanten Prozesse und auch die Anlagestrategie der SPA orientieren sich am GRESB-Standard. Die SPA unterstützt damit das Ziel der Klimaneutralität bis 2050.

Die Strategie der SPA richtet sich auch in Zukunft am Motto «Festhalten an bewährten Erfolgstreibern – Agilität in Bezug auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen» aus. So wird die angestrebte Erhöhung des Wohnanteils auf 60% weiterhin konsequent, namentlich auch durch Projektentwicklungen, umgesetzt, unter gleichzeitiger Nutzung attraktiver Opportunitäten in anderen Marktsegmenten.



Entsprechend ist es der SPA auch im Geschäftsjahr 2025 gelungen, wichtige Etappenziele zu erreichen:

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» hat den Verkehrswert des Immobilienportfolios auf CHF 4 531.1 Mio. (2024: CHF 4 111.1 Mio.) gesteigert. Im Berichtszeitraum wurden acht Wohnliegenschaften und ein attraktives Bauprojekt im Kanton Aargau akquiriert. Hinzu kam der Abschluss einer Sacheinlage mit der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen mit vier attraktiven Wohnliegenschaften. Der Portfoliozuwachs betrug CHF 420 Mio. Zudem konnten zehn nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften zu Marktpreisen verkauft werden.

Der Emissionsmarkt zeigte sich erstarbt, sodass die SPA rund CHF 250 Mio. neues Kapital einnehmen und das Eigenkapital (inkl. Sacheinlage) um über CHF 310 Mio. stärken konnte.

Die SPA plant, ihr Portfolio in den nächsten Jahren kontinuierlich auszubauen. Die Wachstumsstrategie fokussiert auf eine stabile Cashflow-Rendite und gezielte Akquisitionen zur Stärkung der Wohnquote. 2025 konnte eine Anlagerendite von 4.46% erzielt werden.

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» hat sich ebenfalls erwartungsgemäss entwickelt. Sie schliesst das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von 3.73% (hedged: 1.06%) ab, wobei die Cashflow-Rendite mit 3.64% für die Qualität der Anlagegruppe spricht. Die kumulierte Rendite seit der Lancierung beträgt erfreuliche 26.22% (hedged: 16.87%). Im Geschäftsjahr 2025 hat die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» eine wesentliche Kapitalzusage erhalten, welche den strategiekonformen Ausbau ermöglichen wird.

Unser Dank gilt den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Swiss Prime Site Solutions, welche sich für die SPA einsetzen und diese weiterbringen. Ich danke auch unseren Partnern für die geschätzte Zusammenarbeit. Ebenso Ihnen, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, danke ich im Namen des Stiftungsrats für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der SPA.

Jérôme Baumann,
Präsident und Delegierter des Stiftungsrats

ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS UND DER KOMMISSIONEN

STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSIONEN SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE



Jérôme Baumann
Präsident und Delegierter
des Stiftungsrats
Präsident der Anlagekommissionen
«SPA Immobilien Schweiz» und
«SPA Living+ Europe»



Dr. iur. Daniel Fässler
Vizepräsident des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission «SPA
Immobilien Schweiz» und
«SPA Living+ Europe»



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»
Mitglied des Finanz- und
Risikokomitees



Fredy Hasenmaile
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»



Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»



Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
«SPA Immobilien Schweiz»
Vorsitzender des Finanz- und
Risikokomitees

RAHMENBEDINGUNGEN 2025 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2026

Von Fredy Hasenmaile, Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

2025: EINDRÜCKLICHE RÜCKKEHR DER ZUVERSICHT IN DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Das Jahr 2025 war für den Schweizer Immobilienmarkt von einer fortgesetzten Normalisierung nach den inflationsbedingten Verwerfungen der Vorjahre geprägt. Nach der kurzen Phase steigender Zinsen und der damit einhergehenden Neubewertung von Immobilienanlagen kehrte im Berichtsjahr die Zuversicht der Investorinnen und Investoren in die Anlageklasse Immobilien endgültig und eindrücklich zurück. Befürchtungen einer Rückkehr zu Negativzinsen sowie eines erneuten Anlagenotstands, kombiniert mit einer robusten Nachfragesituation, führten zu einem massiven Kapitalzufluss. In der Folge stiegen sowohl die Transaktionspreise von Direktanlagen als auch die Börsenbewertungen von Immobiliengefässen deutlich an.

Auf den Nutzermärkten blieb die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in urbanen Zentren und wirtschaftsstarke Agglomerationen hoch. Zwar verlor die Zuwanderung – wie bereits im Vorjahr – weiter an Schwung, und die starken Mietpreisanstiege liessen die Wohnungsinteressenten etwas zurückhaltender agieren. Das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage setzte sich dennoch fort. Grund dafür war eine weiterhin unzureichende Neubautätigkeit infolge ausufernder regulatorischer Vorgaben, begrenzter Baulandreserven sowie missbräuchlicher Einsparungen, die den Wohnungsbau behinderten. Im Segment der Büroimmobilien zeigte sich eine differenzierte Entwicklung. Während periphere Lagen und funktional überholte Objekte weiterhin unter Druck standen, verzeichneten moderne, zentral gelegene Flächen mit hoher Flexibilität und ESG-Konformität eine solide Nachfrage, was die Spitzenmieten zumeist weiter ansteigen liess. Der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen und Desk-Sharing-Konzepten dämpfte zwar den Flächenbedarf, führte aufgrund der seit Jahren zögerlichen Bautätigkeit jedoch nicht zu einem spürbaren Anstieg der Leerstände.

AUSBLICK 2026: STABILES TIEFZINSUMFELD SOWIE ANHALTENDE ÜBERNACHFRAGE NACH WOHNRAUM

Die Aussichten für das laufende Jahr sind insgesamt vielversprechend. Auf der Zinsseite zeichnet sich eine stabile Situation ab. Sowohl am kurzen als auch am langen Ende der Zinskurve dürften die tiefen Niveaus Bestand haben. Die Wirtschaft sollte moderat weiterwachsen, während die Kaufkraft dank tiefer Inflation erneut gestärkt wird. Auch die Zuwanderung wird trotz schwachem Beschäftigungswachstum vergleichsweise robust bleiben. Aufgrund des Ausscheidens der Babyboomer aus dem Erwerbsleben dürfte die Zuwanderung und damit die Wohnungsnachfrage noch über mehrere Jahre hinweg hoch bleiben. Im Büroflächenmarkt hingegen dürfte die Nachfrage aufgrund der schwachen Beschäftigungsentwicklung zu wünschen übrig lassen. Nach einem kontinuierlichen Rückgang ist daher 2026 mit einem graduellen Anstieg der Angebotsquote bei Büroflächen zu rechnen.

Aus Risikosicht kann dem laufenden Jahr entspannt entgegengeblickt werden. Das grösste Risiko geht von regulatorischer Seite aus. Aufgrund des strukturellen Wohnungsmangels gelangen in den kommenden Quartalen auf nationaler, kantonaler und lokaler Ebene diverse Vorlagen zur Abstimmung, die Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit der Vermieter vorsehen, ohne die Ursachen der Angebotsknappheit zu adressieren. Künftig sind bei Investitionsentscheidungen die Risiken politischer Eingriffe daher verstärkt zu berücksichtigen, was zu graduellen Verschiebungen bei den Lagequalitäten führen dürfte.

In Europa hinken die Immobilienmärkte der Entwicklung in der Schweiz hinterher. Zwar gelang es der Europäischen Zentralbank (EZB), die Inflation wieder auf das Zielniveau zurückzuführen und den Einlagensatz im Jahr 2025 auf 2% zu senken. Die Kapitalmarktzinsen verharren allerdings unverändert auf erhöhtem Niveau. Entsprechend verläuft die Erholung der Immobilienmärkte schleppend – bei weiterhin hohen Preisen in den Metropolen und einer anhaltenden Wohnraumkrise. Letztere eröffnet jedoch Potenzial für steigende Mieterträge und dürfte die Renditekompression mittelfristig auch in Europa wieder in Gang setzen.

BERICHT DER KOMMISSIONEN

BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Die Aufgaben des Finanz- und Risikokomitees (FRK) sind vielfältig und reglementarisch festgelegt. Das FRK unterstützt und berät den Stiftungsrat bei der Überwachung der Geschäftsführung in Bezug auf die finanzielle Führung, die Assurance und in Geschäften, die spezifische Finanzfachkenntnisse erfordern. Darüber hinaus ist das FRK Ansprechpartner für die interne und externe Revision sowie die Geschäftsführung. Das FRK bereitet die entsprechenden Beschlüsse des Stiftungsrats vor und kann Empfehlungen abgeben. Im Rahmen ihrer Tätigkeit haben die Mitglieder des FRK direkten Zugang zu den erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Das FRK besteht aus zwei bis drei Mitgliedern des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt mindestens zweimal jährlich oder bei Bedarf. Der CFO, der Delegierte / Geschäftsführer sowie weitere Mitarbeitende und die Vertreter der externen Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Vorsitzenden an den Sitzungen teil.

Stand 31. Dezember 2025 setzt sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2025 fanden sechs Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2024 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2025) sowie eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix, des Finanzmanagements und der Bewertung des Immobilienportfolios.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Sämtliche Mitglieder des Stiftungsrats nehmen Einsitz in der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Sitzungen der Anlagekommission bilden einen integralen Bestandteil der Stiftungsratssitzungen. Der Stiftungsrat definiert die Anlagestrategie der Anlagegruppe und trifft die Investitions- und Devestitionsentscheide. Die geschäftsführende Gesellschaft bereitet die Geschäfte und Anträge vor. Dazu berät und informiert sie den Stiftungsrat umfassend. Die geschäftsführende Gesellschaft ist für die Umsetzung der Beschlüsse verantwortlich.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA LIVING+ EUROPE»

Die Anlagekommission unterstützt und berät den Stiftungsrat bei der Definierung und Umsetzung der Anlagestrategie von «SPA Living+ Europe» (unhedged, hedged). Die Hauptaufgabe der Kommission besteht in der Vorprüfung der von lokalen Partnern (Cresvia Capital Fund Management, ehemals Capital Bay) und der geschäftsführenden Gesellschaft vorgeschlagenen Investitionsobjekte sowie deren Priorisierung. Der weitere Ausbau der Anlagegruppe erforderte einen engen Austausch und eine stete Kommunikation mit den Partnern.

Stand 31. Dezember 2025 setzt sich die Anlagekommission «SPA Living+ Europe» aus Jérôme Baumann (Vorsitzender) und Dr. iur. Daniel Fässler zusammen. Im Jahr 2025 fanden zwei Sitzungen statt.

NACHHALTIGKEITSBERICHT



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

186 LADESTATIONEN TOTAL	27 LIEGENSCHAFTEN MIT PV	9.45 LEISTUNG TOTAL PV-ANLAGEN (MWH)
15 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE MINERGIE	7 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE SNBS	1 SNBS-AREAL- ZERTIFIZIERUNG
16 ZERTIFIZIERUNGEN IM BESTAND (BREEAM, SGNB GIB, SSREI)	51 OBJEKTE MIT GEAK	9 GREEN LEASES (GRÜNE MIETVERTRÄGE)
4/5 GRESB RATING STANDING INVESTMENT (STERNE)	4/5 GRESB RATING DEVELOPMENT (STERNE)	5/5 PRI RATING MODUL «CONFIDENCE BUILDING MEASURES» (STERNE)
4/5 PRI RATING MODUL «POLICY, GOVERNANCE AND STRATEGY» (STERNE)	10.4 CO ₂ -INTENSITÄT (SCOPE 1-2) KGCO ₂ E/M ² EBF	44.7 ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE (%)

EXECUTIVE SUMMARY

Im Jahr 2025 konnte die Installation von weiteren PV-Anlagen mit einer erwarteten Produktionsmenge von ca. 1 500 kWp bei fünf Liegenschaften umgesetzt werden. Zusätzliche vier PV-Anlagen mit total 760 kWp sind für das Jahr 2026 in Planung und es werden kontinuierlich Machbarkeitsstudien für weitere Liegenschaften durchgeführt.

Anfang 2025 wurde zusammen mit dem Dienstleister Tetrag Analysen für Betriebsoptimierungen bei den Liegenschaften an der Bahnhofstrasse in Zürich (Leuenhof) und Postrasse in Ostermündigen durchgeführt sowie entsprechende Massnahmen im Laufe des Jahres umgesetzt. Anfang 2026 werden die Resultate aus dem ersten Jahr der Betriebsoptimierung analysiert. Ausserdem wurde für das Areal Zuchwil eine Potentialanalyse für Betriebsoptimierungen durchgeführt. Im 2026 ist geplant geeignete Massnahmen zu definieren und diese umzusetzen.

In der aktuellen Berichtsperiode wurde bei drei Liegenschaften die bestehende fossile Wärmeerzeugung ersetzt. Dabei wurde bei zwei Liegenschaften von Ölheizung auf Wärmepumpe gewechselt und bei einer Liegenschaft von Ölheizung zu Erdsonde mit Wärmepumpe.

Für das Jahr 2026 ist bereits bei sechs Liegenschaften ein Heizträgerwechsel von fossil auf nicht-fossil geplant sowie Machbarkeitsstudien für Heizträgerabklärungen bei fünf Liegenschaften.

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzzielen verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels leisten. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und die zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, sog. ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) in allen Phasen des Investitionsprozesses zu berücksichtigen – bei Akquisitionen und Projektentwicklungen, im Portfolio- und Asset-Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

Langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investorinnen und Investoren zu erzielen, bleibt das übergeordnete wirtschaftliche Ziel der SPA. Schliesslich handelt es sich um Vorsorgegelder. Die SPA verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die **ESG-Integration** durch die Berücksichtigung von ESG-Kriterien im gesamten Anlageprozess und verfolgt dabei folgende Ziele:

- **Environment (Umwelt):** Die SPA strebt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates an.
- **Soziales:** Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzenden im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung beiträgt.
- **Governance:** Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen.

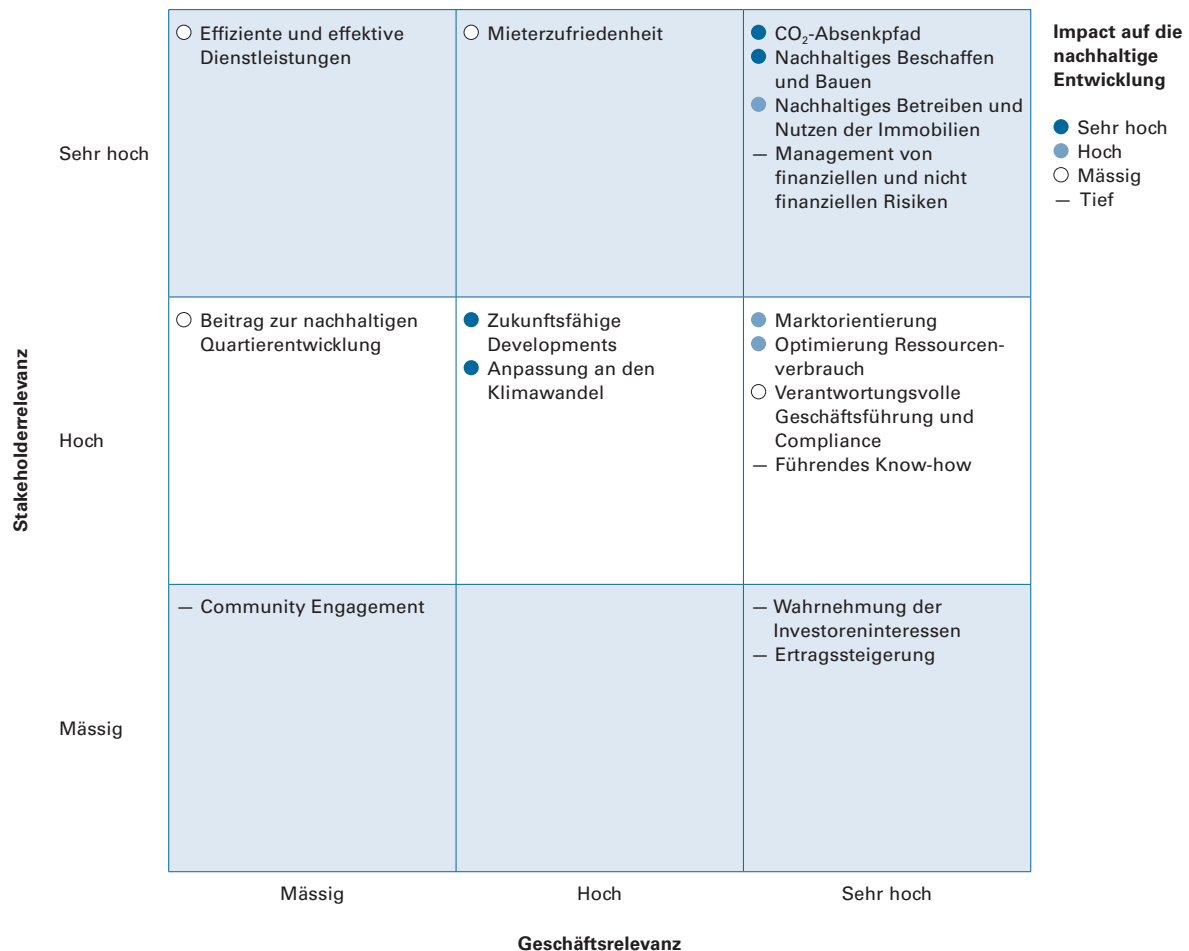
Ausserdem verfolgt die SPA einen **Dekarbonisierungsansatz (Klima-Ausrichtung)**, welcher auf die Reduktion der CO₂-Emissionen abzielt und die gesetzliche Zielvorgabe des Bundes Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung anstrebt. Dabei werden der Zielhorizont und der jährliche CO₂-Absenkpfad angegeben.

UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Der SPA ist es wichtig, wirtschaftliche, soziale, ökologische und Governance-Themen zu identifizieren, die für sie und ihre Stakeholder wesentlich sind. Berücksichtigt werden müssen dabei zum einen die Interessen der Anlegerinnen und Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mietende, Geschäftspartner, Mitarbeitende der mandatierten Managementgesellschaften und Behörden. Die als wesentlich eingestuft Themen bilden die Basis für übergreifende Ziele und Massnahmen, die in einer Roadmap festgehalten sind.

Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

WESENTLICHKEITSMATRIX



UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der SPA sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind Schwerpunkte und Ziele formuliert, welche als Leitfaden für das konkrete Handeln dienen. So werden wirtschaftliche und unternehmerische Interessen mit ökologischen beziehungsweise sozialen Vorhaben und Verpflichtungen kombiniert.

WIRTSCHAFT

- Wachstum Anlagevermögen
- Steigerung Soll-Nettomietertag
- Gefüllte Entwicklungspipeline sicherstellen
- Leerstand tief halten
- Attraktive Rendite für Anleger erwirtschaften

UMWELT

- Optimierung und Weiterentwicklung CO₂-Absenkpfad und entsprechende Vorgaben für Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekte
- Bauliche und technische Massnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Betrieb
- Förderung erneuerbarer Energien
- Gebäudezertifikate für möglichst alle Neubauten und punktuell für Bestand
- Teilnahme am REIDA CO₂-Report

SOZIALES

- Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote an den Standorten der Liegenschaften
- Einbindung der Nachbarschaft bei Entwicklungsprojekten und Bestandsliegenschaften
- Weiterentwicklung des ESG-Know-hows von Mitarbeitenden
- Mieterzufriedenheitsumfragen durchführen

GOVERNANCE

- Tagung Nachhaltigkeitsboard (2x/Jahr)
- Verankerung von Nachhaltigkeitsleitlinien in den Grundlagendokumenten
- Integration von ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess
- Jährliche Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung (TCFD)
- Mitgliedschaft und Reporting bei UNPRI
- Teilnahme bei GRESB

ESG DUE DILIGENCE BEI AKQUISITIONEN

Bei der Prüfung neuer Anlagen wird eine systematische ESG Due-Diligence-Prüfung (DD-Prüfung) durchgeführt, die auf den Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)¹ basiert. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und -Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden.

In diesem Berichtsjahr konnten u. a. ein Bauprojekt in Brugg sowie die beiden Bestandsliegenschaften in Rorschach und Tübach mit Fokus auf Nachhaltigkeit akquiriert werden.

Brugg: Die Planung ist nach SNBS-Standard Gold erfolgt. PV-Anlage, Grundwasser-Wärmepumpe sowie ein Free-Cooling-System sind vorgesehen. Der Neubau wird in Holz-Beton-Hybridbauweise erstellt. Die Bauweise mit Hanf-Kalkstein und weitgehende Wiederverwendung der vorhandenen Bausubstanz fördern das zirkuläre Bauen.

Tübach: Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonde (Sole-Wasser-Wärmepumpe), PV-Anlage vorhanden

Rorschach: Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonde (Sole-Wasser-Wärmepumpe), kontrollierte Wohnraumlüftung (Minergie)

¹ www.snbs-hochbau.ch/

ZUKUNFTSFÄHIGE DEVELOPMENTS: PRAXISANWENDUNG BEI BAUPROJEKTEN

Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS zu erfüllen, und strebt bei allen Bauten eine SNBS-Zertifizierung auf Stufe Gold an. Ausserdem verwendet die SPA neue innovative und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO₂-speichernden Eigenschaften, Fassaden- und Dachbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen.

Das Projekt in Visp hat 2025 die definitive SNBS-Gold-Zertifizierung erhalten. Es wurde mit hohen Nachhaltigkeitskriterien gebaut, was eine nachträgliche Zertifizierung ermöglicht hat. Der Neubau in Martigny, der im dritten Quartal 2024 gestartet wurde, wird mit SNBS-Silber zertifiziert. Beim Mehrfamilienhaus «La Colombe» in Biel, das im dritten Quartal 2026 fertiggestellt wird, wurde bereits die provisorische Zertifizierung für die Erlangung der SNBS-Gold-Zertifizierung erfolgreich durchgeführt.

Im Rahmen der SNBS-Zertifizierungen der Entwicklungsprojekte erfolgt die Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung.

Projekt	Zertifizierung	Graue Treibhausgasemissionen über gesamte Lebensdauer (60 Jahre) kg CO ₂ eq	Graue Treibhausgasemissionen kg CO ₂ eq/a	Durchschnittliche graue Treibhausgasemissionen kg CO ₂ eq/(m ² a)	Energiebezugsfläche (EBF) m ²
Co-Next, Muttenz	SNBS Gold	9 848 140	164 136	12.43	13 205
Tribtschen 2, Luzern	Minergie / SNBS Gold	6 262 933	104 382	10.03	10 407
La Colombe, Biel	SNBS Gold	4 528 496	75 475	10.96	6 886
Liternagrund, Visp	SNBS Gold	10 459 285	174 321	12.74	13 683
Riverside Living 2_RiverLoft + Halle333, Zuchwil	SNBS Areal Gold	6 261 973	104 366	11.46	9 107
Riverside Living 2_B3, Zuchwil	SNBS Areal Gold	1 948 896	32 482	10.72	3 030
Riverside Living 2_B2, Zuchwil	SNBS Areal Gold	1 450 786	24 180	10.32	2 343
Plan-les-Ouates Cherpines Rolliet D, Genf	Minergie-P	15 231 614	253 860	11.92	21 297
Grand St-Bernard, Martigny	Minergie / SNBS Silver	1 766 293	29 438	11.78	2 499

KREISLAUFFÄHIGES ENTWICKELN

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategieweise innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bereits in der Konzeption wird berücksichtigt, dass die Gebäude am Lebensende sortenrein demontiert werden können und eine Wiederverwendung der Bauteile möglich ist.







RiverLab: Re-Use von Containern

Beim Projekt «RiverLab» auf dem Riverside-Areal in Zuchwil werden gebrauchte Überseecontainer weiterverwendet und als «Module» vor die bestehende Fassade sowie in die Gebäudestruktur integriert. Durch die Wiederverwendung der Container und bestehender Strukturen wird graue Energie eingespart und der CO₂-Fussabdruck gegenüber einer vollständig neuen Konstruktion reduziert. Die Wiederverwendung verlängert den Lebenszyklus der eingesetzten Bauteile und setzt ein klares Zeichen in Richtung zirkuläres Bauen.

Riverside Living 2 – B2/B3: Einsteinmauerwerk

Diese massive Bauweise der beiden Wohngebäude B2 und B3 bietet eine hohe Lebensdauer, gute thermische Speicherfähigkeit und robuste Schalldämmwerte. Dank der monolithischen Konstruktion entfallen zusätzliche Schichten, was den Materialeinsatz optimiert und den Unterhalt vereinfacht. Die solide Bauart unterstützt eine nachhaltige Gebäudenutzung über den gesamten Lebenszyklus.

ZERTIFIZIERUNGEN ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	Tribsche II Luzern	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Elektromobilität – Fernwärme Seewasser
	La Colombe Biel	SNBS Gold Pre-Check (5.1.4)	<ul style="list-style-type: none"> – PV auf dem Dach – Elektromobilität – Fernwärme – Fassade in Holzbauweise – Umgebung als halböffentlicher Quartierplatz
	Riverside 2. Etappe Zuchwil	SNBS Gold Pre-Check (5.15) / SNBS-Areal	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Smart Home App – Fernwärme – Lofts in reiner Bauweise
	Co-Next Muttenz	Prov. SNBS-Gold-Zertifikat (5.2)	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Elektromobilität – Fernwärme – Re-Use Fassadenpanele – Re-Use Pavillon (Urban Living Lab) mit autarker Haustechnikversorgung
	Cherpines Genf	Provisorisches Minergie-P-Zertifikat	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Elektromobilität – Eingebettet in eine hochqualitative Umgebung (Park) – Fernwärme
	Grand-Saint-Bernard Martigny	Prov. SNBS-Silber-Zertifikat	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Fernwärme – Kleiner Park im Innenhof

ZERTIFIZIERUNGEN IM BESTAND

Die SPA strebt an, nur in ausgewählten Einzelfällen Bestandsliegenschaften zu zertifizieren und nicht im gesamten Portfolio flächendeckend. Erkenntnisse und Massnahmen können auf das gesamte Portfolio ausgerollt werden. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus überwiegend auf dem System DGNB GiB¹ (Gebäude im Betrieb). Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus.

Im Berichtsjahr hat sich die SPA an zwei Pilotprojekten im Bereich Zertifizierungen im Bestand und Betrieb beteiligt. Im Rahmen der Entwicklung des Zertifikates «Minergie-Betrieb»² hat die SPA mit dem Mehrfamilienhaus am Dammweg 5 in Aarau teilgenommen. Dank der Zertifizierung nach Minergie-Betrieb wurde ersichtlich, welche zusätzlichen Messstellen nötig sind, um den Energieverbrauch präziser auszuwerten und Optimierungspotenziale aufzudecken. «Minergie-Betrieb» ist ein Zertifikat für die Betriebsphase von Minergie-Gebäuden, die durch eine effiziente Bewirtschaftung unnötigen Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und überhöhte Betriebskosten vermeiden.

Ausserdem hat die SPA mit dem Bürogebäude Poststrasse 1 in Ostermundigen und dem Wohngebäude Bahnhofstrasse 43 in Huttwil an der Entwicklung des «SNBS Bestand und Betrieb»³ mitgewirkt. Der «SNBS-Bestand und Betrieb» bewertet den aktuellen Zustand einer Liegenschaft. Diese Bestandesaufnahme ermöglicht es, klare Energie- und Klimaziele zu definieren und Massnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen zu ergreifen.

GOVERNANCE

RISIKOMANAGEMENT

Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert. Kurz- und mittelfristig liegt ein Fokus hier auf Klimarisiken. Zur Einschätzung der Klimarisiken berichtet die SPA in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Der TCFD-Bericht ist im Anhang auf Seite 98 aufgeführt.

ENTSCHEIDUNGSSTRUKTUREN

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele sowie die Strategie fest, wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft. Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Diese stellt sicher, dass u. a. klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat periodisch Bericht.

Die SPA hat im Jahr 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer der SPA sowie die Head Sustainability der SPSS. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich, um die Weiterentwicklung strategischer Nachhaltigkeitsthemen festzulegen und die Umsetzung der bestehenden ESG-Ziele zu prüfen und zu optimieren.

POLICIES

Die Einhaltung übergeordneter Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente und Weisungen. So hält sich die Swiss Prime Site Solutions AG an den «Verhaltenskodex für Lieferanten», der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO). Ausserdem orientiert sich die SPSS an dem «Konzept zur Umweltpolitik», das auf dem Pariser Klimaabkommen und dem Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates basiert.

¹ www.sgni.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib-

² <https://www.minergie.ch/de/gebaeude/praxisbeispiele/ag-593-p/>

³ <https://nnbs.ch/snbs-bestand-und-betrieb/>

GRESB RATING

Die Anlagestiftung hat mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» 2025 zum vierten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte sie das 4-Star-Rating für das Bestandsportfolio sowie für die Entwicklungsprojekte beibehalten und die Anzahl der Punkte steigern.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich die SPA im Bestand um vier Punkte und bei den Projektentwicklungen um zwei Punkte verbessern. Die grossen Treiber für die Verbesserung des Ratings waren vor allem:

- **Standing Investment:** Durchführung von zehn Zertifizierungen mit DGNB GiB im Jahr 2024
- **Development:** Registrierung bzw. (Vor-)Zertifizierung von Entwicklungsprojekten



GRESB SCORE UND RATING STANDING INVESTMENT



GRESB SCORE UND RATING DEVELOPMENT



PRI-RATING

Die SPA ist seit November 2020 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat auch im Jahr 2025 gemäss dem PRI-Framework berichtet. Die SPA konnte die Bewertung vom Vorjahr beibehalten.

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



TEILNAHME AM REIDA-BENCHMARKING

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2025 ein Benchmarking mit rund 7 800 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 90 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum dritten Mal am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

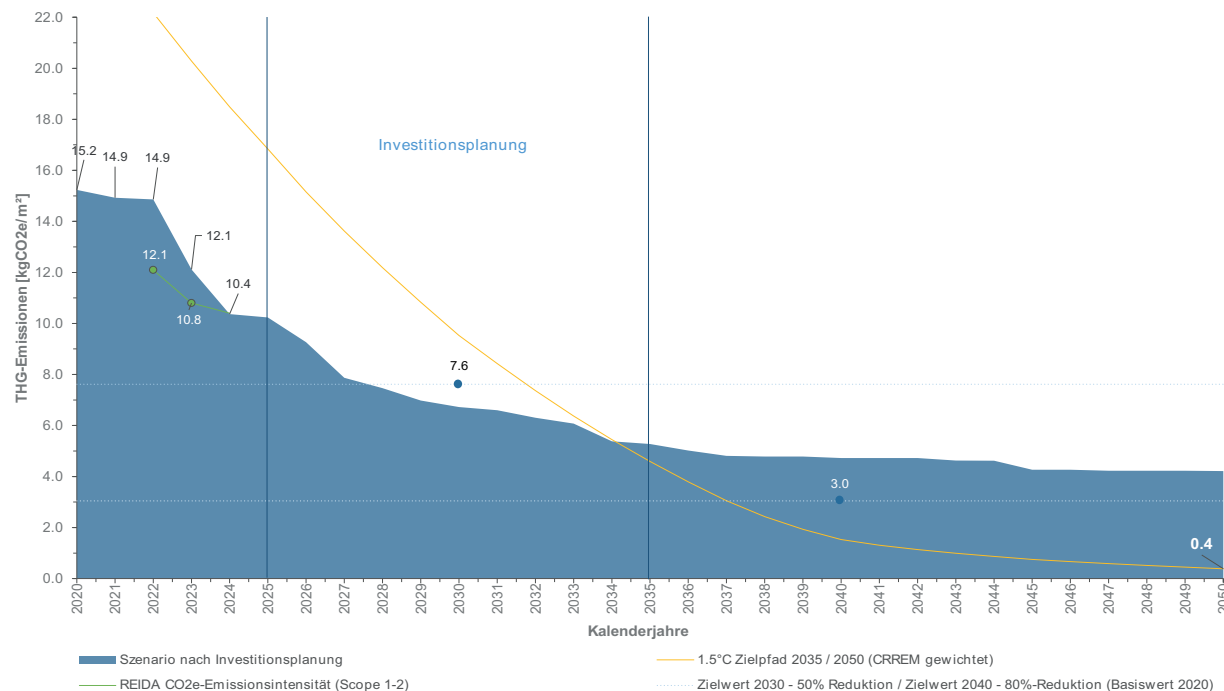
UMWELT

NETTO-NULL-ZIEL UND CO₂-ABSENKPFAD

Die SPA ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel bis 2050 zu leisten. Als Zwischenziel wird bis 2030 eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% und bis 2040 um bis zu 80%, ausgehend vom Basisjahr 2020, angestrebt. Ausserdem soll der erforderliche Energiemix bis 2050 zu rund 80% aus erneuerbaren Energien bestehen. Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2022 implementierte und in den Folgejahren weiterentwickelte CO₂-Absenkpfad für das Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften. Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktions-Szenario verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung (Dämmung). Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integriert die SPA die Vorgaben des CO₂-Absenkpades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft.

CO₂-ABSENKPFAD UND KLIMAZIEL 2050 (SCOPE 1, 2, 3.3 UND 3.13) PORTFOLIO «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ» (128 LIEGENSCHAFTEN)



ERLÄUTERUNGEN CO₂-ABSENKPFAD

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2024 auf effektiv gemessenen Werten (Abrechnungen Wärme und Allgemiestrom) für Single- und Multi-Tenant-Liegenschaften. Ab 2025 basiert der Absenkpfad auf Massnahmen, resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden. Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen, basierend auf der Investitionsplanung (10-Jahresplanung) bis 2035. Nach 2035 wird das Baseline-Szenario bis 2050 hinterlegt. Bei Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (14 LG), wird das Baseline-Szenario über den gesamten Lebenszyklus angewendet.

Der Fokus des Absenkpades liegt derzeit auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Die Scope-3-Emissionen umfassen in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch (Scope 3.13¹), der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde, sowie vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3²).

DIFFERENZ THG-EMISSIONEN REIDA ZU ABSENKPFAD

REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Grundlage der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren basierend auf der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF auf der gemessenen EBF bzw. Berechnung mit einem Erfahrungsfaktor. Zusätzlich werden bei der Ermittlung des CO₂-Absenkpades die Scope-3.3 und 3.13-Emissionen berücksichtigt. Anergene Emissionen³ werden beim CO₂-Absenkpfad nicht berücksichtigt.

SZENARIEN UND ZIELPFAD

Szenario	Beschreibung
Bauliche Massnahmen	<p>Wärmeerzeugung Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt.</p> <p>Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden-Wärmepumpe 3. Grundwasser-Wärmepumpe <p>Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft-Wärmepumpe angenommen. Pellet- sowie Holzschnitzel-Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte für Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014 berechnet.</p>
	<p>Szenario nach Investitionsplanung</p> <p>Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen (10-Jahresplanung).</p>
Zielpfad	<p>CRREM 1.5° C</p> <p>Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° C ist der Zielpfad nach CRREM 2025 (CRREM_Global_Pathways-V2.04). Die Zielpfade für die Nutzungstypen Residential Multi-family, Office, Retail High-street und Retail Warehouse (Lager) werden entsprechend den jahresscharfen Flächen für Wohnen, Büro und Verkauf (inkl. Lager und Andere) gewichtet.</p>

ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

Das Modell enthält insgesamt 128 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2024 ohne Bauland, Bauprojekte und Gesamtanierungen.

SPEZIFISCHE GEBÄUDEINFORMATIONEN

Spezifische Gebäudeinformationen wie Fläche, Baujahr der Gebäudebestandteile etc. wurden einmalig aus den vorhandenen Objektstrategien integriert. Die Lebensdauer der einzelnen Gebäudebestandteile ist gemäss SIA 2047⁴ hinterlegt.

ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (EBF)

Als Referenzfläche dient die gemessene Energiebezugsfläche (EBF) aus dem CAFM. Der Anteil der gemessenen EBF (78 Liegenschaften) umfasst über die Hälfte der gesamten EBF. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert, basierend auf gemessenen Flächen) berechnet.

¹ Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope-1 oder 2-Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u. a. Mieterstrom, Kraftstoffe etc.)

² Emissionen aus der Gewinnung, Herstellung und dem Transport von Brennstoffen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind.

³ Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrlichtverbrennung; gemäss GHGP-Methodik sind diese Emissionen zu bilanzieren, gemäss KBOB-Methodik sind diese nicht zu bilanzieren; REIDA bilanziert diese Emissionen unter den Scope-2-Emissionen

⁴ SIA 2047: 2015 – Energetische Gebäudeerneuerung

ENERGIEVERBRAUCHSDATEN

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2020–2024). Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltung im Energiemanagementsystem erfasst. Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2024 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2024 als effektiv gemessene Referenzwerte hinterlegt. Die Ölstände werden jährlich durch den Hauswart abgelesen und der Bewirtschaftung mitgeteilt. Basierend auf den ausgelesenen Ölständen wird die Nebenkostenabrechnung und somit die Verbrauchswerte für Heizöl generiert.

ELEKTRIZITÄT

Der Absenkpfad enthält für alle Liegenschaften sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom. Die mieterverbrauchte Elektrizität wird für das gesamte Portfolio nach SIA 2024¹ modelliert. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand der Nutzungsart sowie der Fläche gemäss SIA 380² abgeschätzt.

TREIBHAUSGASEMISSIONSFAKTOREN (THGE-FAKTOREN)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB³-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022) nach dem REIDA-Standard⁴ verwendet. Die zum Verbrauchswert gehörende Emissionsmenge «Kilogramm CO₂-Äquivalent» (kgCO₂e) wird durch Multiplikation des Verbrauchswerts (kWh) mit dem zugehörigen Emissionsfaktor berechnet. Für jeden Energieträger sind die zugehörigen Emissionsfaktoren definiert.

Es wird der «location-based»-Ansatz verwendet, der die durchschnittlichen Schweizer Emissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom sowie Nah- und Fernwärme berücksichtigt. Aktuell wird keine zukünftige Reduktion der Emissionswerte gemäss Absenkpfad des Bundes angenommen. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

¹ SIA 2024: 2021 – Raumnutzungsdaten für die Energie- und Gebäudetechnik

² SIA 380: 2015 – Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden, Anhang C, Beispiel für die Berechnung des bewerteten Gesamtenergiebedarfs

³ Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

⁴ REIDA verwendet die jeweils aktuelle Ausgabe der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»

UMWELTKENNZAHLEN

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2024 werden gemäss der aktuellen KGAST-Empfehlung¹ vom 05.12.2023 ermittelt. KGAST orientiert sich dabei an dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023² vom 11.09.2023, welches auf den REIDA-Standard verweist. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen wird seit dem Berichtsjahr 2023 der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 bis 2024 ausgewiesen.

Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁴ klimabereinigt. Die Treibhausgasemissionen werden als CO₂-Äquivalente (CO₂e) ausgewiesen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik des GHG-Protocol. Die direkten (Scope 1) CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von Öl und Gas werden zusätzlich berichtet. Diese beziehen sich nur auf das Molekül CO₂ – im Unterschied zu CO₂e, das noch weitere Treibhausgase (z. B. Methan oder FCKWs) berücksichtigt.

Die Anwendung des Schweizer REIDA-Standards ist für das EU-Produkt «SPA Living+ Europe» nur eingeschränkt geeignet, da sich die hinterlegten Daten (z. B. Klimadaten) nur auf die Schweiz beziehen.

Das Portfolio der «SPA Immobilien Schweiz» konnte sich gegenüber den Kennzahlen 2023 vor allem bei dem Abdeckungsgrad und der Energieintensität verbessern. Dies basiert auf einer verbesserten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen. Gegenüber der Peer-Benchmark-Gruppe «Gemischt» weist das SPA Portfolio mehrheitlich bessere Kennzahlen auf. Nur die Energieintensität liegt leicht über dem Peer-Benchmark.

¹ Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung»

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

³ REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

⁴ Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss «REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen V1.2, 16.08.2023»

UMWELTKENNZAHLEN «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ» GEMÄSS REIDA
(LOCATION-BASED)

ENERGIEBILANZ

		SPA	SPA	SPA	Peer-BM ¹
		2022 ²	2023 ²	2024	2024
		EK LG	EK LG	EK LG	
	Einheit				
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	LG	68	104	104	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	LG	61	94	97	
Gesamte Fläche VMF ³	m ² VMF	325 347	432 910	467 221	
Massgebliche Fläche VMF ³	m ² VMF	292 303	406 053	453 001	
Gesamte Fläche EBF ³	m ² EBF	379 267	508 205	548 493	
Massgebliche Fläche EBF ³	m ² EBF	340 106	476 979	532 049	
Verhältnis EBF / VMF		1.05	1.10	1.14	
Abdeckungsgrad	EBF-%	89.7	93.9	97	93.2
Energieverbrauch	MWh/a	39 412	49 058	50 240	
Energieintensität	kWh/m²EBF	115.9	102.9	94.4	91.0
Brennstoffe	MWh/a (%)	11 413 (29.0%)	16 189 (33.0%)	18 610 (37.0%)	
Heizöl	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 870 (9.9%)	5 419 (10.8%)	
Heizgas	MWh/a (%)	7 515 (19.1%)	9 427 (19.2%)	11 214 (22.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	1 977 (3.9%)	
Wärme	MWh/a (%)	22 898 (58.1%)	26 715 (54.5%)	24 462 (48.7%)	
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	22 191 (56.3%)	22 251 (45.4%)	22 959 (45.7%)	
Umweltwärme	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.1%)	1 504 (3.0%)	
Elektrizität	MWh/a (%)	5 101 (12.9%)	6 154 (12.5%)	7 168 (14.3%)	
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.6%)	601 (1.2%)	
Elektrizität Allgemein ⁴	MWh/a (%)	4 818 (12.2%)	4 369 (8.9%)	6 567 (13.1%)	
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	47.2%	24 134 (49.2%)	22 464 (44.7%)	36.2%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	48.1%	22 772 (46.4%)	25 388 (50.5%)	
Anteil Abwärme /Anergie	MWh/a (%)	27.9%	14 788 (30.1%)	12 156 (24.2%)	

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe: Gemischt

² Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

³ Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²EBF_{calc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

⁴ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

BILANZ TREIBHAUSGASEMISSIONEN (CO₂e) UND DIREKTE CO₂-EMISSIONEN (CO₂)

		SPA 2022	SPA 2023	SPA 2024	Peer-BM ¹ 2024
	Einheit	EK LG	EK LG	EK LG	
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 117	4 997	5 537	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	12.1	10.5	10.4	11.3
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 003 (48.7%)	2 949 (59.0%)	3 414 (61.7%)	
Heizöl	tCO ₂ e/a(%)		1 226 (24.5%)	1 364 (24.6%)	
Heizgas	tCO ₂ e/a(%)		1 719 (34.4%)	2 044 (36.9%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)		5 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.3%)	2 047 (41.0%)	2 123 (38.3%)	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a(%)		723 (14.5%)	764 (13.5%)	
Anergene Emissionen ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 265 (25.3%)	1 308 (23.6%)	
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	tCO ₂ e/a(%)		17 (0.3%)	6 (0.1%)	
Elektrizität Allgemein ³	tCO ₂ e/a(%)		42 (0.8%)	63 (1.1%)	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionen	tCO₂e/a	1 993	2 935	3 397	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	5.9	6.2	6.4	

WASSER

		SPA 2022	SPA 2023	SPA 2024
Wasserverbrauch	m³	168 084	339 977	322 929
Wasserintensität	m³/m²EBF	0.5	0.7	0.6

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe: Gemischt

² Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

³ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkонтроllierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

UMWELTKENNZAHLEN «SPA LIVING+ EUROPE»

	Einheit	2022	2023	2024
Anzahl Liegenschaften (nur MK LG)	LG	5	6	7
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5	6	6
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0	1
Gesamte Fläche (Mietende)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942	30 929
Massgebende Fläche (Mietende)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942	23 942
Abdeckungsgrad Mietende	%	100	100	100
Energieverbrauch	MWh/a	2 791	2 788	2 879
gemessen	%	88.0	88.3	77.1
berechnet	%	12.0	11.7	8.6
Energieintensität	kWh/m²EBF	129.4	116.4	120.3
Brennstoffe	MWh	54.0	44.0	37.9
Heizöl	%	0.0	0.0	0.0
Heizgas	%	54.0	44.0	37.9
Biomasse	%	0.0	0.0	0.0
Wärme	%	25.6	34.9	39.6
Nah- und Fernwärme	%	25.6	34.9	39.6
Umweltwärme	%	0.0	0.0	0.0
Elektrizität	%	20.5	21.1	22.6
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0	0.0	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5	21.1	22.6
Anteil erneuerbare Energie	%	37.3	47.0	52.5
Anteil fossile Energie	%	62.7	53.0	47.5
CO₂e-Emissionen (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 3)	kgCO₂e/m²EBF	21.2	18.1	18.2
Scope 3.13 Mieterbeschafft	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	122.0	126.0	139.0
Wärme Mietende	tCO ₂ e/a	274.0	223.0	198.0
Elektrizität Mietende	tCO ₂ e/a	61.0	83.2	97.0
Wasserverbrauch	m³	21 004	23 182	23 485
Wasserintensität	m³/m²EBF	1.0	1.0	1.0

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

Datengrundlage:

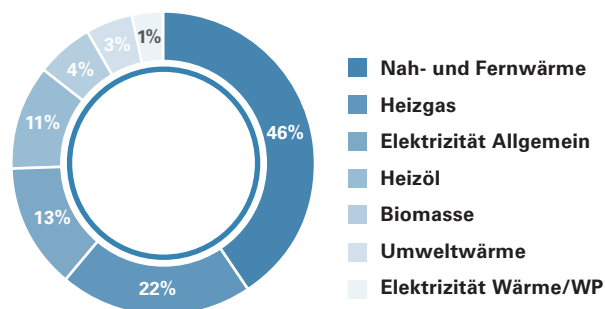
- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften)
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Rechnungen der Lieferwerke

ENERGIEVERBRAUCH

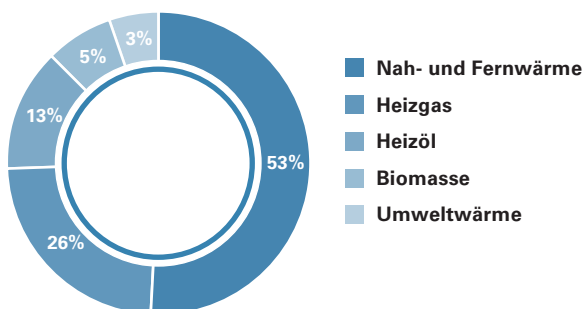
Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, aktualisiert die SPA das Energiemonitoringsystem e3m kontinuierlich. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander verglichen und analysiert werden können. Dies ermöglicht es, die energetische Situation sowohl einzelner Objekte als auch des Gesamtportfolios zu bewerten und zu optimieren.

Die untenstehende Grafik zeigt den Energiemix des gesamten «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolios gemäss den Umweltkennzahlen 2024 auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.

ENERGIETRÄGERMIX 2024
(GEMÄSS REIDA)



WÄRMEVERBRAUCH 2024
(GEMÄSS REIDA)



GREEN LEASES

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Dabei werden mit der Mieterschaft die Grundsätze für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung vertraglich festgehalten. Im Berichtsjahr konnte die «SPA Immobilien Schweiz» – nachdem im letzten Jahr die ersten Green Leases abgeschlossen wurden – dies im Vermietungsprozess implementieren, damit zukünftige Verträge entsprechend als Green Lease abgeschlossen werden. Bei Mutationen bei bestehenden Mietern wird dies ebenfalls während der Dauer des Mietverhältnisses angestrebt.

SOZIALES

MIETERUMFRAGE

Nach 2022 hat die SPA 2025 ihre zweite anonymisierte Mieterbefragung mit dem Marktforschungsinstitut YouGov durchgeführt, um den Bedürfnissen der Mietenden gerecht zu werden. Die Bewirtschaftung konnt über ein Tool Einsicht in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten

Wohnen: Bei den ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten, sind den Mietenden nachhaltige Grünflächen besonders wichtig. Hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeitsaspekte zählt für die Mietenden allem voran ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und zur Wohnung.

Gewerbe: Hinsichtlich Nachhaltigkeit ist gut die Hälfte der befragten Unternehmen bereit, Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen. Bei der Wahl eines Mietobjekts sind nachhaltige Grünflächen, Solarstrom vom Dach sowie eine Heizung mit erneuerbarer Energie für eine Mehrheit der Befragten wichtige Kriterien.

The image shows a close-up, vertical view of a modern building's facade. The architecture is characterized by a rhythmic, repeating pattern of balconies and vertical panels. The balconies are enclosed with grey metal railings. The vertical panels are primarily grey, but are interspersed with vertical strips of a vibrant green color. The overall aesthetic is clean, industrial, and contemporary. The lighting is even, highlighting the textures and colors of the materials.

ANLAGEGRUPPE
SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

BERICHT

ANLAGEGRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ

MEILENSTEINE 2025

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

4.46%

ANLAGERENDITE

2024: 4.27%

0.43%

BETRIEBSAUFWAND-
QUOTE
(TER GAV)

2024: 0.47%

319.7

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2024: 225.9

20.2%

FREMDFINANZIE-
RUNGSQUOTE

2024: 23.5%

2.42

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2024: 2.54

1.18%

VERZINSUNG

2024: 1.31%

15

ZUKAUF LIEGEN-
SCHAFTEN (ANZAHL)

2024: 8

1

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2024: 2

4 531

VERKEHRSWERT
OBJEKTE (CHF MIO.)

2024: 4 111

144.5

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2024: 144.1

108.1

REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

2024: 100.5

39.5

NICHT REALISIRTER
ERFOLG (CHF MIO.)

2024: 23.0

57.25%

WOHNQUOTE

2024: 55.63%

2.83%

MIETAUSFALLQUOTE

2024: 2.13%

7.62

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2024: 8.38

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

ALLGEMEINES

ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR DER ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ihr quantitatives und qualitatives Wachstum fortsetzen. Der Wert des Portfolios beträgt neu CHF 4 531.1 Mio., was einer absoluten Wertsteigerung von CHF 420.0 Mio. (+10.22% im Vergleich zum Vorjahr) entspricht. Dieses Wachstum setzte sich aus Investitionen in Neubauprojekte (CHF 126.5 Mio.), wertvermehrenden Investitionen in den Bestand (CHF 14.4 Mio.), den getätigten Zukäufen (CHF 285.7 Mio.), dem Einwertungsergebnis (CHF 55.2 Mio.) und den Verkäufen (CHF –61.8 Mio.) zusammen.

Nach vollzogener Zinswende war die Berichtsperiode wieder von tiefen Zinsen und Marktwertsteigerungen geprägt. Gemäss unabhängiger Bilanzbewertung der Wüest Partner AG wurde die Diskontierung im Liegenschaften-Portfolio um sechs Basispunkte auf 2.72% gesenkt. Diese Reduktion und die Entwicklungserfolge sowohl im Bestand als auch bei den Neubauprojekten, sowie Marktmietpotenzialsteigerungen im «Like for like»-Vergleich, haben zu vorgenanntem Einwertungsergebnis von CHF 55.2 Mio. geführt. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2025 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF +55.4 Mio. (2024: CHF +32.6 Mio.). Die latenten Steuern betragen CHF –15.9 Mio. (2024: CHF –9.6 Mio.). Der Bewertungsgewinn inkl. Veränderung latente Steuern betrug +1.20% (CHF 39.5 Mio.).

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 144.5 Mio. (2024: CHF 144.1 Mio.). Die Leerstände konnten im letzten Jahr erneut auf tiefem Niveau stabil gehalten werden und betragen im Durchschnitt 1.80% (2024: 1.75%). Die Mietausfallquote betrug 2.83% (2024: 2.13%). Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode marginal auf 77.62% (2024: 77.45%). Die auf das Gesamtvermögen (TER_{ISA} GAV) berechnete Betriebsaufwandquote fiel mit 0.43% (2024: 0.47%) noch etwas tiefer aus als im Vorjahr.

Zusammen mit der Wertänderungsrendite unterstrich auch die Cashflow-Rendite mit 3.26% (2024: 3.44%) ihre Konstanz und die Produktivität des Portfolios. Damit verzeichnet die Anlagegruppe im Geschäftsjahr 2025 eine Anlagerendite von 4.46% (2024: 4.27%).

Im Frühjahr 2025 konnte erneut eine Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Das angestrebte Volumen von CHF 150 Mio. wurde deutlich überzeichnet. Angesichts der ausserordentlich hohen Nachfrage hat der Stiftungsrat beschlossen, das Zielvolumen zu erhöhen, jedoch gleichzeitig den Emissionserlös auf CHF 250 Mio. zu begrenzen. Damit entspricht die Swiss Prime Anlagestiftung dem anhaltend starken Investoreninteresse. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich im Berichtszeitraum auf 20.18% reduziert, was die solide Eigenkapitalbasis und die finanzielle Stabilität der Anlagestiftung unterstreicht. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 1.18% (2024: 1.31%) bei einer etwas kürzeren Restlaufzeit von 2.42 Jahren (2024: 2.54 Jahre).

ACQUISITION & SALES

AKQUISITIONEN

In einem anspruchsvollen Umfeld, welches von erhöhter Investitionsbereitschaft der Investorinnen und Investoren und einer damit verbundenen Dynamik am Transaktionsmarkt geprägt war, konnte das Portfolio um mehrere attraktive Liegenschaften erweitert werden. Bei den Akquisitionen handelt es sich um qualitative Zukäufe mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis. Die Liegenschaftskäufe stehen im Einklang mit der festgelegten Acquisition & Sales-Strategie und konzentrierten sich auf die definierten Fokusregionen und vielversprechende Entwicklungsprojekte. Insgesamt wurden acht Transaktionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 311 Mio. abgeschlossen.

Im ersten Quartal konnte eine gut unterhaltene Wohnüberbauung an zentraler Lage in Rubigen (BE) erworben werden. Mit dem Erwerb eines Wohnportfolios im zweiten Quartal, bestehend aus drei Liegenschaften an den Standorten Egnach (TG), Lyss (BE) und Wangen b. Olten (SO), sowie einer weiteren Arrondierung in Zürich-Seebach, welche über künftiges Synergiepotenzial verfügt, konnte das erste Halbjahr erfolgreich abgeschlossen werden.

Mit einer Sacheinlage der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen konnte im dritten Quartal ein Wohnportfolio, bestehend aus vier Wohnliegenschaften in Arbon (TG) und einem Miteigentumsanteil in Nyon (VD), in die Anlagegruppe der «SPA Immobilien Schweiz» übertragen werden. Die vier Liegenschaften verfügen über insgesamt 207 Wohnungen, welche die Wohnquote des Portfolios weiter stärkten. Zudem konnte eine weitere Wohnliegenschaft in Sissach (BL) übernommen werden.

Im vierten Quartal wurde eine Wohnliegenschaft in Wittenbach (SG) akquiriert. Zudem wird die SPA mit der Übernahme des Entwicklungsprojekts «Neue Galerie» in Brugg (AG) ab Dezember 2025 hochwertigen Wohnraum mit insgesamt 40 Wohnungen und ergänzenden Gewerbeflächen schaffen. Mitten in Brugg entsteht so ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus, welches den historischen Bestand mit einem modernen Neubau verbindet. Das Projekt erfüllt den SNBS-Gold-Standard und setzt auf eine CO₂-optimierte Bauweise. Das Berichtsjahr wurde mit der Akquisition von zwei neuwertigen Wohnliegenschaften mit Baujahr 2015/2020 und insgesamt 120 Wohnungen in Rorschach und Tübach (SG) erfolgreich abgeschlossen werden.

VERKÄUFE

Im Jahr 2025 wurden insgesamt zehn Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 65 Mio. veräussert. Im ersten Halbjahr erfolgte der Verkauf von zwei kleineren Wohnliegenschaften in Conthey (VS) und Ebikon (LU). Im zweiten Halbjahr wurden acht weitere kleinere Wohnliegenschaften in Oftringen, Würenlos, Zofingen (AG), Trimbach (SO) und Langenthal (BE) verkauft, da sie aufgrund ihres geringen Objektvolumens und fehlender ESG-Kriterien nicht mehr den strategischen Anforderungen entsprachen. Diese Verkäufe dienten der strategischen Optimierung des Portfolios.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Im Jahr 2025 konnte das Portfolio durch 15 Zugänge erweitert werden, darunter eine Sacheinlage mit fünf Objekten der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen. Zudem wurde das Projekt «Co-Next» in Muttenz erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand integriert werden. Gleichzeitig erfolgte die Veräusserung von zehn Liegenschaften, darunter Objekte in Ebikon, Conthey, Langenthal, Trimbach, Zofingen (vier Liegenschaften) sowie in Würenlos und Oftringen.

LEERSTANDSQUOTE VON 1.80%

Die Leerstandsquote konnte per Ende 2025 auf einem tiefen Niveau gehalten werden und betrug 1.80% (2024: 1.75%). Dieser Erfolg ist das Resultat einer konsequenten Ausrichtung auf aktives Leerstandsmanagement.

VERMIETUNG UND LETTING

Alle Wohnungen des Projekts in Muttenz wurden per 1. Oktober 2025 erfolgreich übergeben. Im zweiten Halbjahr starteten die Vermarktungen in Zuchwil («Riverside» 2. Etappe), Biel («La Colombe») und Luzern («Tribtsche» 2. Etappe), mit geplanten Bezügen zwischen dem 1. März 2026 (Zuchwil) und dem 1. September 2026 (Luzern) sowie dem 1. November 2026 (Biel). Im Jahr 2026 wird zudem die Vermarktung der Projekte Menziken, Martigny und Plan-les-Ouates beginnen.

VERMIETUNGSERFOLGE

Einen besonderen Vermietungserfolg konnte mit der Verlängerung bis zum 31. Dezember 2031 und der Erweiterung des bestehenden Mietvertrags mit der UBS über die gesamte Fläche im Objekt «Via Stazione» in Bellinzona erzielt werden. Die UBS AG ist nunmehr Alleinmieterin – dies unterstreicht die Attraktivität der Liegenschaft.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

MUTTENZ – «CO-NEXT»

Der Neubau «Co-Next» wurde im September 2025 erfolgreich fertiggestellt. Das Projekt umfasst insgesamt 109 moderne Wohnungen, 144 Parkplätze sowie attraktive Gewerbe- und Büroflächen. Mit einem Mietbeginn ab 1. Oktober 2025 konnte das Objekt planmässig in Betrieb genommen werden. Die hohe Nachfrage und Vollvermietung der Mietwohnungen bestätigt die strategische Ausrichtung auf zukunftsfähige Wohn- und Arbeitskonzepte.

MARTIGNY – AVENUE DU GRAND-SAINT-BERNARD 15

In Martigny entsteht ein Neubau mit 24 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen. Der Totalunternehmervertrag wurde im Juli 2025 unterzeichnet. Bereits im November 2025 begannen die Abbrucharbeiten am bestehenden Gebäude. Die Realisierung des Projekts schreitet planmässig voran und ist für das dritte Quartal 2027 vorgesehen.

ZÜRICH – HARDAUSTRASSE

Für die umfassende Sanierung von 32 Wohnungen sowie eine Dachaufstockung wurde das Baugesuch im April 2025 fristgerecht eingereicht. Die Erteilung der Bewilligung wird im Januar 2026 erwartet. Dieses Projekt trägt zur nachhaltigen Modernisierung und Optimierung des Bestandsportfolios bei.

ZÜRICH – SCHAFFHAUSERSTRASSE

Das Baugesuch für den Neubau von 64 Wohnungen sowie einer Retailfläche im Erdgeschoss wurde im Oktober 2025 eingereicht. Damit ist ein weiterer wichtiger Schritt für die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Geschäftsstandorts erfolgt. Die Baubewilligung wird für das zweite Quartal 2026 erwartet.

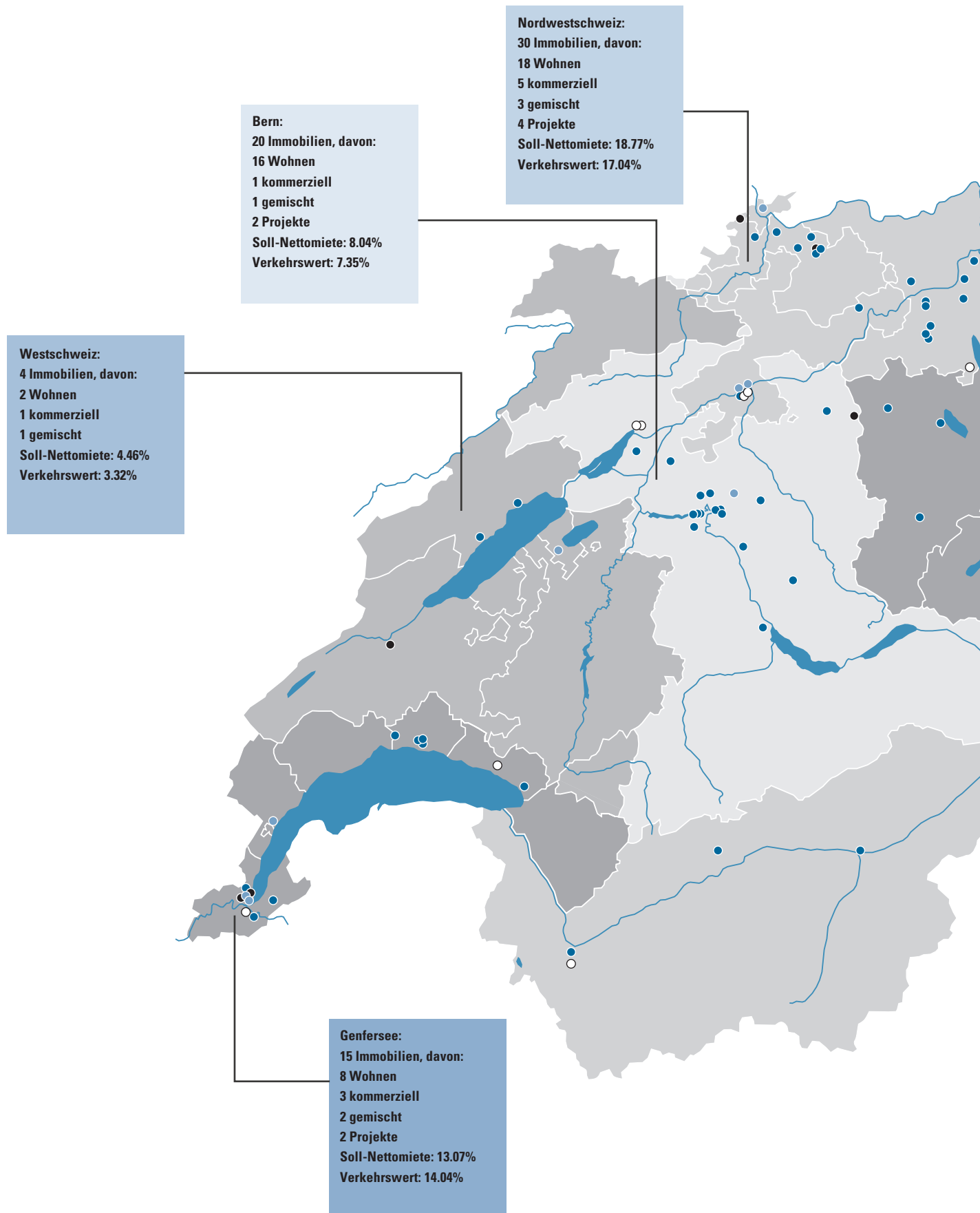
LUZERN – «TRIBSCHE II»

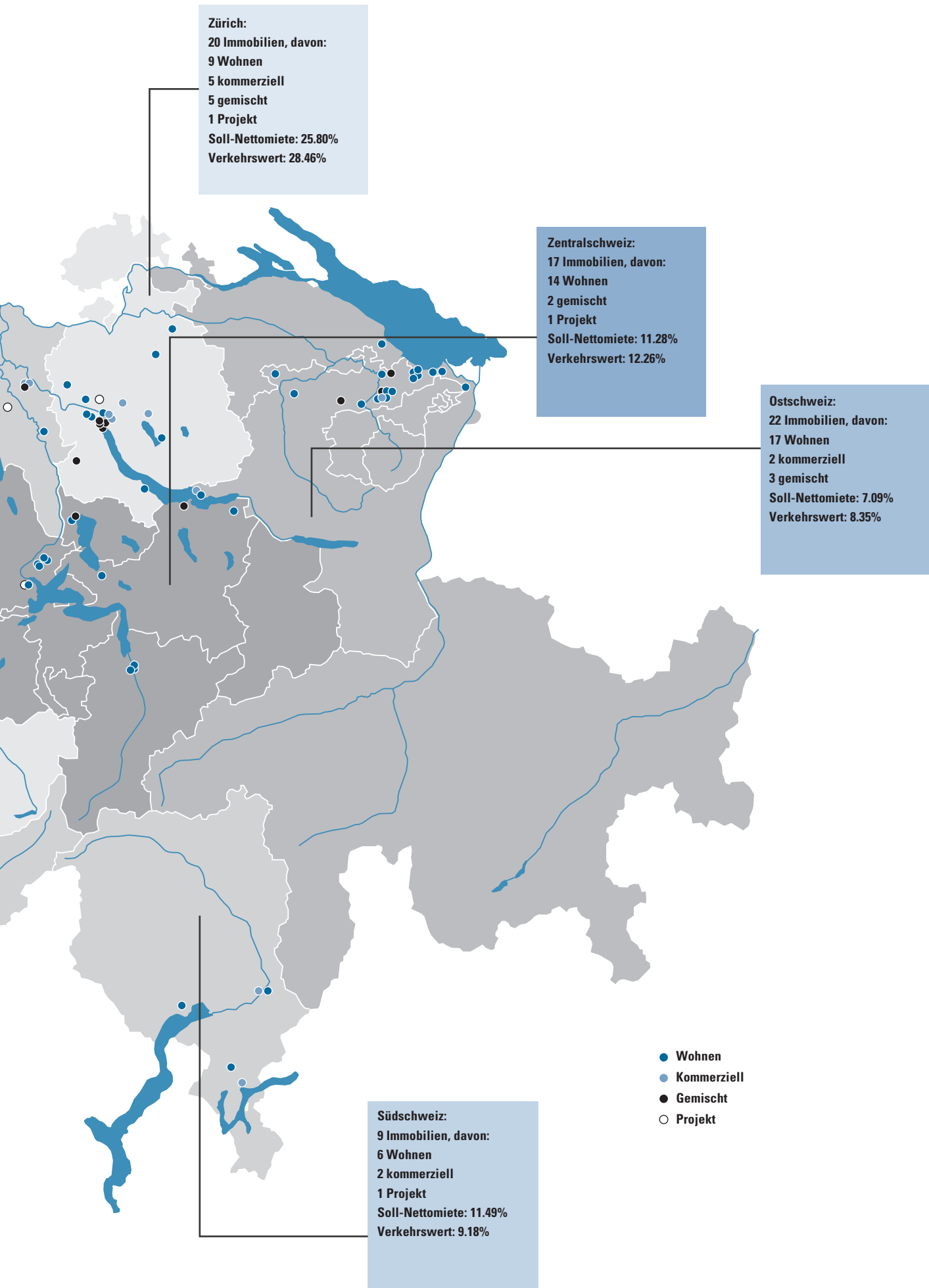
Die Arbeiten auf der Baustelle verlaufen nach Plan. Der Rohbau ist abgeschlossen, die Gebäudehülle ist dicht, und derzeit laufen der Fassadenaufbau sowie der Innenausbau auf Hochtouren. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Ende Juli 2026 vorgesehen.

ZUCHWIL – «RIVERSIDE LIVING II»

Auch bei den Häusern B2/B3 schreiten die Arbeiten zügig voran. Der Bezug durch die Mietenden ist für März 2026 vorgesehen. Damit wird in diesem Jahr ein weiteres Projekt erfolgreich in die Betriebsphase überführt werden können.

PORTFOLIO (31.12.2025)





GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	28.46	30.56
2 Nordwestschweiz	17.04	17.03
3 Genfersee	14.04	13.96
4 Zentralschweiz	12.26	12.57
5 Südschweiz ²	9.18	10.28
6 Ostschweiz	8.35	4.87
7 Bern	7.35	6.94
8 Westschweiz	3.32	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 %	31.12.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	25.80	25.61
2 Nordwestschweiz	18.77	18.63
3 Genfersee	13.07	13.10
4 Südschweiz ²	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
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

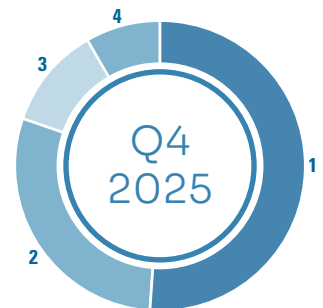
² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

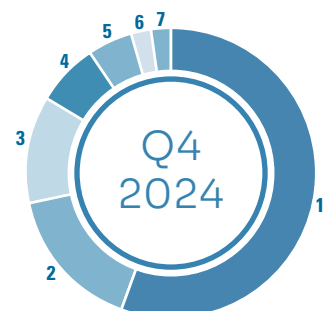
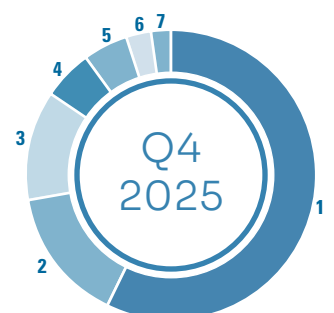
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

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



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	57.25	55.63
2 Büro	15.15	16.04
3 Verkauf	12.15	12.06
4 Gewerbe	5.55	7.08
5 Parking	5.11	4.91
6 Lager	2.81	2.16
7 Kino und Gastronomie	1.98	2.12
Total	100.00	100.00



PROJEKTE IM BAU

LUZERN, «TRIBSCHE II»
(in Realisierung seit Q3 2023, Bezug 2026)



Projektvisualisierung «Tribsche II»

Nach der Fertigstellung der ersten Etappe im Tribschen-Quartier in Luzern ist der Bau der zweiten Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribsche II» in vollem Gange. Nach dem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses entsteht neu eine hochwertige Überbauung mit rund 89 Wohnungen sowie Retail- und Dienstleistungsflächen.

Der Wohnungsspiegel umfasst unter anderem attraktive Familienwohnungen. Im Aussenbereich und auf einer ausgestatteten Dachterrasse werden ansprechende Begegnungszonen geschaffen. Für die Retailflächen im Erdgeschoss konnte bereits ein Mietvertrag mit einem Retailer abgeschlossen werden.

Es wird eine SNBS-Zertifizierung mit Hybridbauweise aus Holz und Beton angestrebt. Zudem erfolgt die Installation einer Photovoltaikanlage und einer Heizung mit Seewasser. Eine besondere bauliche Herausforderung stellte die Auftriebssituation des Grundwassers dar, welche erfolgreich bewältigt werden konnte. Die Gebäudehülle konnte bis zum Jahresabschluss 2025 bereits geschlossen werden; die Ausführungsarbeiten schreiten planmässig voran.

Die Ausgestaltung der zukünftigen Retailflächen wird kontinuierlich in die Planung und Ausführung integriert. Der Bezug ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 61.6 Mio. (exkl. Land)
Rendite auf Anlagekosten	ca. 3.48%
Projektidee	Ersatzneubau für bestehendes Bürogebäude
Nutzfläche	9 056 m ²
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Realisierung	Q3 2023–Q2 2026

ZUCHWIL, «RIVERSIDE-AREAL» (2. Etappe «Living» in Realisierung seit Januar 2024, Bezug 2026 / 2027)



Projektvisualisierung «Riverside Living II»

Die zweite Etappe ist seit Januar 2024 in der Umsetzung und umfasst u. a. die Neubauten der Gebäude B2 und B3 mit insgesamt 51 Wohnungen direkt an der Aare, den Ersatzneubau der Halle 333 mit 17 Gewerbe- und Büroeinheiten sowie einen Gemeinschaftsraum für das Quartier und die darüberliegenden «RiverLofts» in Holzbauweise.

Die 44 Wohnungen des Teilprojekts «RiverLofts» sind als Duplex ausgestaltet und bieten offene, interessante Grundrisse. Die beiden weiteren Gebäude B2 und B3 direkt am Wasser sollen die Attraktivität der «Waterfront» noch steigern. Hier wird eine Kombination aus edler Innenausstattung und marktgerechtem Wohnungsmix realisiert. Die Wohnungen sind nur wenige Meter von der Aare entfernt und bieten einen einmaligen Ausblick auf den Fluss und die Altstadt von Solothurn.

Das Projekt «RiverLab» spielt ebenfalls eine zentrale Rolle in der Entwicklung des Areals. Die ehemalige Energiezentrale wird durch den Einsatz gebrauchter Überseecontainer und eine dreigeschossige Aufstockung neu interpretiert. Die energietechnische Sanierung bringt das fast 80 Jahre alte Gebäude ins 21. Jahrhundert. Das Eventlokal im Erdgeschoss, die beiden Bürogeschosse im ersten und zweiten Obergeschoss sowie das edle Rooftop-Restaurant sind an ortsansässige, erfolgreiche Unternehmen vermietet.

Um diese Erfolgsstory fortzuschreiben, wurde ein Architekturwettbewerb für «Living III» durchgeführt. Die fünf Eingaben waren von hervorragender Qualität, und das Gremium erklärte einstimmig das Projekt des Büros phalt Architekten AG (Zürich/Solothurn) zum Sieger. Die Weiterbearbeitung des Projekts startete Anfang 2025. Insgesamt sollen weitere 129 Wohnungen, verteilt auf vier Gebäude, entstehen: Die beiden Häuser direkt an der Aare werden gemäss derzeitigem Planungsstand als hochwertige Stockwerkeigentumswohnungen realisiert, während die zwei weiteren Gebäude attraktive Mietwohnungen beherbergen. So entsteht ein stimmiger Mix aus unterschiedlichen Wohnformen, der die Durchmischung des Quartiers weiter stärken soll.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 68.7 Mio.
Rendite auf Anlagekosten	3.89%
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in ein Wohn- und Arbeitsquartier
Nutzfläche	11 057 m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Büro
Realisierung	2024–2027

BIEL, «LA COLOMBE» (in Realisierung seit Mai 2023, Bezug 2026)



Projektvisualisierung «La Colombe»

An der Stelle, wo die Schüss aus der Taubenlochschlucht fliesst, begannen im Januar 2023 die Bauarbeiten für die Überbauung «La Colombe» in Biel. Hier entsteht ein Hochhaus mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Zudem ist an der Schüss ein Park mit Feuerstelle geplant, der nicht nur als Begegnungsort für das gesamte Quartier dienen soll, sondern auch den Eingang in die Schlucht aufwertet.

Das Quartier Bözingen ist der flächenmässig grösste Ortsteil Biels und einer der Top-Entwicklungsstandorte im Kanton Bern am Jurasüdfuss. In unmittelbarer Nähe befinden sich namhafte Unternehmen wie die Manufacture des Montres Rolex SA, der Multifunktionskomplex Tissot Arena und der Hauptsitz von Swatch. Die Innenstadt und der Bielersee sind in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar. Als zweithöchstes Gebäude der Stadt Biel wird «La Colombe» für die Stadt und die Region prägend sein. Die Realisierung des Gebäudes erfolgt in Massiv- (Skelett) und Holzbauweise (Aussenwände). Die Wohnungen in den oberen Stockwerken bieten eine atemberaubende Aussicht.

Es ist geplant, für ein weiteres, bereits bewilligtes Gebäude, das sich vor dem Hochhaus befindet, im Laufe des Jahres 2026 ein Projekt mit weiteren Wohnungen zu erarbeiten. Dieses soll ebenfalls schnellstmöglich zur Ausführung gelangen, um der hohen Nachfrage nach weiterem Wohnraum gerecht zu werden sowie um eine Gastronomiefläche zu schaffen.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 40.3 Mio. (inkl. Land)
Rendite auf Anlagekosten	3.72%
Projektidee	Neues Quartierzentrum im Entwicklungsschwerpunkt Bözingerfeld
Nutzfläche	5 100 m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe und Gastronomie
Realisierung	2023–2026

MENZIKEN, «ZENTRUMSÜBERBAUUNG» (in Realisierung seit Juli 2025, Bezug 2027)



Projektvisualisierung «Zentrumsüberbauung Menziken»

Im Zentrum von Menziken (AG) erfolgte im Juli 2025 der Baustart der überarbeiteten «Zentrumsüberbauung». Das Neubauprojekt im Ortskern konnte gegenüber dem ursprünglich geplanten Bauvorhaben optimiert werden.

Neu entstehen 44 Wohnungen (in der früheren Projektversion waren 36 Wohnungen vorgesehen) sowie im Erdgeschoss eine Gastronomiefläche und drei Gewerbeflächen. Mit den vorgenommenen Optimierungen konnte die Attraktivität der zukünftigen Liegenschaft unter Einhaltung der anspruchsvollen Rahmenbedingungen nachhaltig verbessert werden.

Der Rohbau schreitet zügig voran. Die gesamte Bauzeit beträgt voraussichtlich zwei Jahre. Der Bezug ist für August 2027 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 33.2 Mio. (inkl. Land)
Rendite auf Anlagekosten	3.58%
Projektidee	Ersatzneubau mit attraktivem Wohnraum sowie Gastronomie im Ortszentrum
Nutzfläche	4 234 m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe und Gastronomie
Realisierung	2025–2027

MARTIGNY, AVENUE DU GRAND-SAINT-BERNARD 15 (in Realisierung seit Oktober 2025, Bezug 2027)



Projektvisualisierung «Martigny»

Das ehemals von Tertianum genutzte Gebäude muss aufgrund erheblicher struktureller Mängel vollständig durch einen Neubau ersetzt werden. Die Vorbereitungsarbeiten begannen im Oktober 2025 mit der Altlastensanierung, um die Grundlage für eine sichere und nachhaltige Bauausführung zu schaffen. Bis Ende Dezember 2025 erfolgte der komplette Abriss des bestehenden Gebäudes, wobei lediglich das Untergeschoss erhalten blieb.

Nach der Bauzeit – geplant sind rund zwei Jahre – wird der Neubau ein modernes Wohn- und Geschäftsensemble umfassen. Vorgesehen sind 27 Wohnungen mit einem ausgewogenen Wohnungsmix von 1.5- bis 3.5-Zimmer-Einheiten, ergänzt durch zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Für die Mobilität der Bewohnerinnen und Besucher werden 33 Parkplätze in der Tiefgarage realisiert.

Besonderes Augenmerk liegt auch hier auf der Nachhaltigkeit: Das Gebäude wird nach den Standards von Minergie und SNBS-Silber errichtet, um sowohl energetische Effizienz als auch ökologische und soziale Kriterien zu erfüllen. Damit entsteht ein zukunftsfähiges Objekt, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Umweltverträglichkeit und Qualität gerecht wird.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 14.4 Mio. (exkl. Land)
Rendite auf Anlagekosten	3.56%
Projektidee	Kompletter Abriss eines Seniorenheims und Neubau eines Wohngebäudes
Nutzfläche	1 847 m ²
Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Realisierung	Q3 2025–Q3 2027

PLAN-LES-OUATES, «CHERPINES» (in Realisierung seit September 2024, Bezug 2027)



Projektvisualisierung «Cherpines»

Der neu entstehende Stadtteil Cherpines in der Genfer Stadt- randgemeinde Plan-les-Ouates (GE) entwickelt sich zu einem zukunftsorientierten Quartier zwischen dem Zentrum von Plan-les-Ouates und Confignon. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Genf bietet dieses Gebiet ein enormes Entwicklungspotenzial.

Auf dem Areal entstehen rund 3 000 Wohneinheiten sowie 2 000 Arbeitsplätze. Ergänzt wird das Quartier durch Schulen, Dienstleistungsangebote sowie Sport- und Kulturinfrastruktur, was eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Die SPA hat im Entwicklungsgebiet das Baufeld D erworben. Auf einer Fläche von rund 15 000 m² entstehen dort 175 Mietwohnungen, ergänzt durch 106 Einstellplätze, 39 Motorradplätze und 190 überdachte Fahrradstellplätze. Von den 175 Wohnungen unterliegen 84 Einheiten während zehn Jahren einem kontrollierten Mietzins, während die übrigen 91 Wohnungen für 50 Jahre als Sozialwohnungen klassifiziert sind. Dank der attraktiven Mietzinsgestaltung (im 25%-Quantil) erwartet die SPA eine sofortige Vermietbarkeit und tiefe Leerstandsquoten.

Die Bauarbeiten verlaufen planmässig: Die Grundsteinlegung fand am 1. April 2025 in Anwesenheit wichtiger Vertreter der Gemeinde und des Kantons statt. Inzwischen sind die Beton-

arbeiten bis zum 6. Obergeschoss abgeschlossen, und die technischen Installationen im Untergeschoss sowie die Innenausbauten auf allen Etagen haben begonnen.

Das Projekt überzeugt nicht nur in Bezug auf Mobilität und Sozialverträglichkeit, sondern auch im Energiebereich: Die Gebäude werden nach den Standards Minergie-P und THPE (Très Haute Performance Énergétique) zertifiziert. Eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung wird installiert, und das Areal wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Überbauung leistet einen wesentlichen Beitrag zu den ESG-Zielen der SPA, indem sie ökologisch nachhaltigen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum in Genf schafft.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 108 Mio. (exkl. Land)
Rendite auf Anlagekosten	4.39%
Projektidee	175 Qualitativ hochwertige und preisgünstige Mietwohnungen
Nutzfläche	14 595 m ²
Nutzung	Wohnen
Realisierung	Q3 2024–Q2 2027

KENNZAHLEN SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Eckdaten	Angaben in	31.12.2025	31.12.2024
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	222 780	164 649
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	10 750	44 876
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	2 377 938	2 165 908
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 454.35	1 392.28
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 465.98	1 403.42
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 425.26	1 364.43
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	4 531.1	4 111.1
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4 543.9	4 127.7
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	3 458.3	3 015.5
Fremdfinanzierungsquote	%	20.18	23.54
Fremdkapitalquote	%	23.89	26.94
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.42	2.54
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.18	1.31
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.72/3.74	2.78/4.06
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	2.15–4.25	2.15–4.60
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	3.17–5.29	3.43–5.91
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.46	4.27
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.54	3.37
Anlagerendite	%	4.46	4.27
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	77.62	77.45
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.43	0.47
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	0.57	0.66
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	107.9	99.6
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	144.5	144.1
Mietausfallquote	%	2.83	2.13
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	7.62	8.38

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven			
Flüssige Mittel		3 909	6 063
Kurzfristige Forderungen		6 536	8 018
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 124	2 269
Umlaufvermögen		12 569	16 350
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	2	369 875	291 561
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	4 161 244	3 819 553
Anlagevermögen		4 531 319	4 111 314
Gesamtvermögen		4 543 888	4 127 664
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		32 867	26 645
Passive Rechnungsabgrenzungen		31 223	31 183
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	914 422	967 886
Latente Steuern	1	107 027	86 403
Fremdkapital		1 085 539	1 112 117
Nettovermögen		3 458 349	3 015 547
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2 165 908	2 046 135
Veränderungen im Berichtsjahr		212 030	119 773
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		2 377 938	2 165 908
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 408.99	1 346.30
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		45.36	45.98
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 454.35	1 392.28
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 454.35	1 392.28
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		3 015 547	2 732 188
Zeichnungen		310 172	219 854
Rücknahmen		– 14 967	– 59 922
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		147 597	123 427
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		3 458 349	3 015 547

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Soll-Mietertrag	4	148 671	147 280
Minderertrag Leerstand	4	– 2 677	– 2 580
Inkassoverlust auf Mietzinsen	4	– 1 524	– 551
Mietertrag netto		144 470	144 149
Instandhaltung		– 7 370	– 6 783
Instandsetzung		–	–
Unterhalt Immobilien		– 7 370	– 6 783
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 1 453	– 1 255
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 3 069	– 2 800
Versicherungen		– 1 318	– 1 459
Bewirtschaftungshonorare		– 4 503	– 4 551
Vermietungs- und Insertionskosten		– 396	– 375
Steuern und Abgaben		– 1 855	– 1 750
Übriger operativer Aufwand		– 1 630	– 1 501
Operativer Aufwand		– 14 224	– 13 691
Operatives Ergebnis		122 876	123 675
Aktivzinsen		2	17
Aktivierte Bauzinsen		2 369	1 316
Übrige Erträge	6	2 405	2 327
Vertriebskosten		– 1 024	– 938
Sonstige Erträge		3 752	2 722
Hypothekarzinsen	3	– 11 100	– 15 265
Sonstige Passivzinsen		– 23	–
Baurechtszinsen		– 490	– 489
Finanzierungsaufwand		– 11 613	– 15 754
Geschäftsführungshonorar	5	– 12 763	– 12 944
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	– 477	– 474
Entschädigung Stiftungsrat	5	– 340	– 305
Übriger Verwaltungsaufwand	5	– 422	– 549
Verwaltungsaufwand		– 14 002	– 14 272
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		7 522	4 581
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 666	– 1 358
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		6 856	3 223
Nettoertrag des Rechnungsjahres		107 869	99 594
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		243	880
Realisierter Erfolg		108 112	100 474
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		55 407	32 564
Veränderungen latente Steuern	1	– 15 922	– 9 611
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		39 485	22 953
Gesamterfolg der Berichtsperiode		147 597	123 427

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		107 869	99 594
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		107 869	99 594
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		– 107 869	– 99 594
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.2 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Olten; HFS Lake GmbH, Olten

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, «SPA Immobilien Schweiz». Der Stimmenanteil beträgt 100%.

1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2025:

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Netto- vermögen der Anlage- gruppe	Position in % des Netto- vermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	3 458 349	0.006%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.
2	SPA Immobilien Schweiz	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	3 458 349	2.453%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	3 458 349	1.189%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2024	230 276	3 697 473	3 927 749
Käufe	45 560	64 365	109 925
Folgeinvestitionen	100 290	17 855	118 145
Aktivierte Bauzinsen	1 316	–	1 316
Umklassierungen	– 85 998	85 998	–
Verkäufe	–	– 78 364	– 78 364
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	117	32 226	32 343
Total per 31.12.2024	291 561	3 819 553	4 111 114
Käufe	16 359	269 391	285 750
Folgeinvestitionen	120 144	18 360	138 504
Aktivierte Bauzinsen	2 369	–	2 369
Umklassierungen	– 66 390	66 390	–
Verkäufe	–	– 61 814	– 61 814
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5 832	49 364	55 196
Total per 31.12.2025	369 875	4 161 244	4 531 119

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2025 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Rubigen, Hirschweid 100–611	01.01.2025	32 260
Lyss, Bernerstrasse 27, 29, 29a, 29b	01.05.2025	5 841
Egnach, Luxburgstrasse 11 / Wilenstrasse 3	01.05.2025	8 371
Wangen bei Olten, Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	01.05.2025	10 870
Sissach, Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	01.07.2025	23 950
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67 ¹	01.07.2025	25 690
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9 ¹	01.07.2025	24 230
Arbon, Romanshornerstrasse 12, 30b ¹	01.07.2025	3 505
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24 ¹	01.07.2025	17 720
Wittenbach, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	01.12.2025	17 450
Rorschach, Im Stadtwald 5	15.12.2025	55 320
Tübach, Im Bumert 1a, 1b, 2	15.12.2025	22 560
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		247 767
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Nyon, Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2 ¹	01.07.2025	9 792
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		9 792
Gemischte Bauten		
Zürich, Landhusweg 2, 6, 8	01.04.2025	13 280
Total gemischte Bauten		13 280
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
Brugg, Hauptstrasse 2	17.12.2025	16 760
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		16 760
Total Käufe		287 599

¹ Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per 31.12.2024 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	01.04.2025	9 557
Ebikon, Höchweidstrasse 9	01.08.2025	4 593
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	01.12.2025	6 547
Trimbach, Baslerstrasse 81	01.12.2025	6 077
Oftringen, Säliblickstrasse 21	01.12.2025	4 239
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	01.12.2025	8 722
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	01.12.2025	2 863
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	01.12.2025	6 665
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	01.12.2025	6 895
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	01.12.2025	5 656
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		61 814
Total Verkäufe		61 814

3 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 1.18% (1.31%).

Fälligkeit der Hypothekarschulden

in CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
< 1 Jahr	373 000	384 500
1 – 3 Jahre	180 000	180 000
3 – 5 Jahre	210 669	207 421
5 – 10 Jahre	150 000	195 000
> 10 Jahre	–	–
Total Hypothekarschulden (nominal)¹	913 669	966 921

¹ Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 2.42 (2.54) Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2025 Anteil in %	31.12.2024 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	7.87	8.37
Tertianum	Diverse	5.63	6.07
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	4.09	4.35
Migros	Diverse	2.85	5.96

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2025 Soll- Mietertag in CHF 1 000	31.12.2025 Anteil in %	31.12.2024 Soll- Mietertag in CHF 1 000	31.12.2024 Anteil in %
< 1 Jahr ¹	74 501	48.82	65 949	46.23
1 – 3 Jahre	15 350	10.06	14 412	10.10
3 – 5 Jahre	19 578	12.83	8 031	5.63
5 – 10 Jahre	19 061	12.49	30 192	21.16
> 10 Jahre	24 099	15.80	24 077	16.88
Total	152 589	100.00	142 661	100.00

¹ Inkl. unbefristeter Mietverträge

5 VERWALTUNGSaufWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Geschäftsführungshonorar	– 12 763	– 12 944
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 477	– 474
Entschädigung Stiftungsrat	– 340	– 305
Übriger Verwaltungsaufwand	– 422	– 549
Total Verwaltungsaufwand	– 14 002	– 14 272

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG (inkl. Entschädigung des Geschäftsführers) und die Zahlungen an die Depotbank.

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrats beinhaltet die Honorare des Stiftungsrats, des Finanz- und Risikokomitees und der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Honorare des Stiftungsrats sowie des Finanz- und Risikokomitees werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2025 fanden 12 (10) Stiftungsratssitzungen und Sitzungen der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz» sowie 6 (6) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2025 effektiv	2025 maximal	2024 effektiv	2024 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.28 ¹	0.28	0.29	0.29
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.19	1.25	1.05	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	0.97	1.25	0.96	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.12	5.00	3.16	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	2.50	0.80	2.50
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	2.00	2.50	1.14	2.50
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.02	0.03	0.02	0.03

¹ Reduktion von 0.29% auf 0.28% p.a. seit dem 1.7.2025

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Immobilien in Brugg von der zur Swiss Prime Site Gruppe gehörenden Swiss Prime Site Immobilien AG gekauft, mit einem Marktwert per 31.12.2025 von CHF 16.76 Mio. Diese Transaktion unter Nahestehenden erfolgte zu Marktkonditionen. Die Transaktion erfolgte in einem öffentlichen zweistufigen Bieterverfahren, welches durch ein unabhängiges Vermarktungsunternehmen durchgeführt wurde. Das Kaufangebot basierte auf Schätzungen von zwei unabhängigen Schätzungsexperten.

ANLEGER

Die Stiftung hat bei einem Anleger Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufgenommen:

- Hypothekarkredit über CHF 25 Mio. vom 16.12.2025 bis 16.12.2033 zu 1.14% p.a.
- Hypothekarkredit über CHF 25 Mio. vom 16.12.2025 bis 16.12.2034 zu 1.20% p.a.

10 SACHEINLAGEN / VERMÖGENSÜBERTRAGUNG VON PENSIONS-KASSEN

Per 26. September 2025 wurde von der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen ein Immobilienportfolio gegen Ausgabe von Anteilen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» erworben. Nutzen und Gefahr gingen per 1. Juli 2025 auf die Swiss Prime Anlagestiftung über. Das Portfolio besteht aus fünf Wohnliegenschaften. Der Übernahmepreis von CHF 79 Mio. wurde durch Ausgabe von 48871 Ansprüchen an der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» und einer Zahlung von CHF 9.3 Mio. getilgt. Die Berechnung der Anzahl Ansprüche erfolgte anhand des Nettovermögens im Sinne von Art. 41 Abs. 1 ASV der Anlagegruppe per Stichtag 30. Juni 2025. In Übereinstimmung mit dem Reglement wurde für diese Sacheinlage keine Ausgabekommission erhoben. Die Bewertung der eingebrachten Liegenschaften wurde durch zwei unabhängige Schätzungsexperten beurteilt.

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Grundstückkäufe	–	–
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	263 393	380 951
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	263 393	380 951

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	3 536 381	3 402 864
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 736 993	1 756 773
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	913 669	966 921

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2025	31.12.2024
Mietausfallquote	2.83	2.13
Fremdfinanzierungsquote	20.18	23.54
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.62	77.45
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.43	0.47
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.57	0.66
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.46	4.27
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.54	3.37
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	4.46	4.27
Cashflow-Rendite ¹	3.26	3.44
Wertänderungsrendite ¹	1.20	0.83
Volatilität ²	0.98	0.84
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.72/3.74	2.78/4.06
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.15–4.25	2.15–4.60
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.17–5.29	3.43–5.91

¹ Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

² Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2025 (Bilanzstichtag) und dem 7. April 2026 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4601 Olten

Zürich, 5. Dezember 2025

Bewertungsbericht Swiss Prime Anlagestiftung
– Immobilien Schweiz per 31. Dezember 2025

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2025 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2025 wie folgt:


– 126* Bestandesliegenschaften	CHF 4'161'243'750
– 11* Entwicklungliegenschaften	CHF 369'875'000
– 137* Liegenschaften¹ total	CHF 4'531'118'750

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 5. Dezember 2025


Nico Müller MRICS
Partner


Ariana Viola
Director

¹ * Die Bestandesliegenschaft in Crans Montana (8090) wird auf zwei Bewertungen aufgeteilt, somit handelt es sich effektiv um eine Liegenschaft. Weiter ist die Entwicklungliegenschaft 8064b mit der Bestandessliegenschaft 8064 verbunden, es handelt sich ebenso effektiv um eine Liegenschaft, die unter den Bestandesliegenschaften geführt wird. Entsprechend sind es somit total 139-Bewertungen.

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2025

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1770	2777	1971/2022	01.07.2022	A	16 170	531	11	2.1	519
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1118	2310	1996	01.01.2024	A	6 600	242	2	0.9	240
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2860	3902	1971	01.01.2024	A	13 800	510	7	1.4	503
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1830	2929	1973	01.01.2024	A	7 534	308	8	2.7	299
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67	7751	17 437	1960/1970	26.09.2025	A	25 690	543	33	6.2	510
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9	4979	7 499	1973	26.09.2025	A	24 230	437	3	0.6	435
Arbon, Romanshornstrasse 12, 30b	1270	1 567	1963	26.09.2025	A	3 505	70	–	–	70
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24	4926	5 227	1960/1961	26.09.2025	A	17 720	346	6	1.8	339
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2502	3 243	2019	06.06.2017	A	15 770	655	28	4.3	627
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5 313	2010	01.01.2019	A	22 540	913	29	3.1	884
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5634	7 426	2010	01.12.2023	A	24 530	1 057	48	4.5	1 009
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5 153	159	3	2.0	156
Bern, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	A	4 225	84	13	15.6	71
Bern, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	A	4 436	143	1	0.9	142
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4 428	128	–	–	128
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	3 988	84	12	13.9	72
Bern, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	A	3 155	100	4	4.1	96
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 640	588	66	11.2	523
Brittnau, Glurimattweg 2, 4, 6, 8	2100	2 821	1972	01.07.2022	A	9 341	378	1	0.3	377
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1072	1 687	1963	01.07.2022	A	6 176	202	5	2.6	197
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2144	4 034	1963	01.07.2022	A	12 150	395	1	0.3	394
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	84 110	3 137	6	0.2	3 131
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24				verkauft			137	7	5.0	131
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2925	3 296	1966	01.01.2024	A	18 470	691	1	0.2	690
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3 015	2018	01.04.2019	A	17 380	583	1	0.1	582
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2055	4 808	1969	01.07.2022	A	9 215	365	–	–	365
Ebikon, Höchweidstrasse 9				verkauft			128	–	–	128
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1813	2 650	1988	09.05.2025	A	8 371	220	15	7.0	204
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 800	274	2	0.6	272
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4250	3 064	1993	01.01.2019	A	29 920	1 082	33	3.0	1 049
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6279	5 132	1986	01.11.2018	A	75 590	2 314	99	4.3	2 214
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2362	1 879	1968	31.12.2020	A	16 930	602	1	0.2	601
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3203	4 939	1973	01.07.2022	A	22 260	654	1	0.2	652
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19				verkauft			266	–	0.1	265
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4108	9 537	1993	01.07.2022	A	14 300	636	5	0.8	631
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2274	1 030	1972	01.06.2022	A	24 300	756	3	0.3	753
Lausanne, Chemin des Lys 14	1259	958	1966	01.06.2022	A	11 880	388	5	1.3	383
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3123	2 471	1956	01.06.2022	A	32 390	1 057	11	1.0	1 047
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1304	2 459	1960	31.12.2020	A	7 569	298	4	1.3	295
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 809	93	–	–	93
Liestal, Gestadeckplatz 6	1592	409	1938	01.12.2017	A	8 682	376	50	13.4	326
Luzern, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	143 320	4 032	16	0.4	4 016
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1217	2 286	1988	07.05.2025	A	5 841	162	12	7.3	150
Lyss, Libellenweg 1	1800	2 169	1985	01.07.2022	A	7 009	270	65	24.0	205
Madiswil, Untergässli 19	1098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 035	187	10	5.3	177

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Manno , Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	A	10 820	496	16	3.2	480
Muttentz , Hofackerstrasse 12–16 ³	8 246	6 477	2025	22.06.2023	A	76 840	449	110	24.6	339
Nebikon , Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	A	10 400	405	3	0.7	402
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 410	1 111	38	3.4	1 073
Oberkirch LU , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	A	15 230	509	2	0.4	507
Oftringen , Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	13 400	568	18	3.2	550
Oftringen , Säliblickstrasse 21				verkauft			165	1	0.8	163
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	A	13 240	460	–	0.1	460
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	A	15 030	488	1	0.2	488
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	A	5 280	233	7	2.9	226
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	5 221	222	3	1.3	219
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	A	6 566	237	18	7.5	219
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	A	33 740	1 152	5	0.4	1 147
Rorschach , Im Stadtwald 5	7 644	4 794	2015	16.12.2025	A	55 320	83	8	9.1	75
Rubigen , Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	A	32 260	1 446	72	5.0	1 374
Schlieren , Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	A	21 090	607	11	1.8	596
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 730	1 003	103	10.2	900
Sissach , Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	A	23 950	441	37	8.4	404
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	512	143	< 1920	15.11.2015	A	3 001	118	10	8.3	109
St. Gallen , Iddastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	A	3 596	139	16	11.7	123
St. Gallen , Konkordiastrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	A	4 605	162	6	4.0	156
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	A	3 759	151	20	12.9	132
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	A	7 051	301	14	4.7	287
Thônex , Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	A	84 440	2 617	58	2.2	2 560
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	9 152	359	13	3.6	346
Trimbach , Baslerstrasse 81				verkauft			253	40	15.9	213
Tübach , Im Bumert 1a, 1b, 2	2 738	5 652	2020	16.12.2025	A	22 560	31	–	1.4	31
Vessy , Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	B	10 480	668	10	1.4	658
Visp , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	11.02.2021	A	73 320	2 795	57	2.0	2 738
Wangen b. Olten , Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	A	10 870	331	19	5.6	313
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	A	3 279	95	1	0.8	94
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	A	12 030	442	–	–	442
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 529	67	–	–	67
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 871	1959	01.01.2019	A	8 175	348	–	–	348
Wittenbach , Ringstrasse 6, 8, 10, 12	3 527	5 702	1994	26.11.2025	A	17 450	53	4	6.6	50
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	6 599	236	3	1.3	233
Würenlos , Feldstrasse 10, 12				verkauft			303	3	0.9	300
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	11 150	437	1	0.1	437
Zofingen , Gotthelfstrasse 13				verkauft			97	–	–	97

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen³ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten in Wohnbauten (Direktvermietung) nach Neubau

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33					verkauft		246	2	0.6	245
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 62, 64					verkauft		230	4	1.9	226
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74					verkauft		192	1	0.5	191
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/ Trafostrasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	83 020	3 152	36	1.1	3 116
Zürich , Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	A	24 590	670	38	5.6	632
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 172	968	1910	01.06.2019	A	26 600	598	24	3.9	575
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	A	202 840	5 647	2	–	5 645
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	254 060	313 434				1 813 585	57 393	1 459	2.5	55 933
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	A	44 970	1 954	–	–	1 954
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	1920/1958	05.01.2021	A	56 520	2 178	–	–	2 178
Crans-Montana , Route des Cheminots ³	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	158 162	6 719	–	–	6 719
Glion , Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	81 280	4 749	–	–	4 749
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 420	560	–	–	560
Liestal , «Rebgarten»	6 546	3 990	2019	01.04.2016	A	72 420	2 698	15	0.6	2 683
Martigny , Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	57 510	2 358	11	0.5	2 346
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	24 300	1 330	1 029	77.4	301
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 640	180	–	–	180
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	75 754	86 020				510 222	22 726	1 056	4.6	21 670
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	23 070	954	–	–	954
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	D	11 266	574	11	1.8	564
Baden , Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	D	2 758	130	4	2.8	126
Basel , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 660	576	95	16.5	481
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 450	671	7	1.0	665
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 780	1 225	–	–	1 225
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 742	29 467	1988	01.07.2022	D	6 241	521	76	14.6	445
Genève , Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	D	96 670	3 105	134	4.3	2 971
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 840	1 286	–	–	1 286
Nyon , Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2	2 638	17 900	1981	16.11.2025	D	9 792	329	9	2.6	320
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	101 090	3 710	–	–	3 710
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	30 100	1 474	–	–	1 474
Solothurn , Hauptgasse 64/Kronengasse 17/ Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	B	21 300	1 117	2	0.2	1 115
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	26 290	1 316	–	–	1 316
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	78 160	3 307	–	–	3 307
Zuchwil , Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	79 016	153 639	1943	01.12.2015	A	101 920	7 454	266	3.6	7 189
Zürich , Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	A	600 640	14 380	27	0.2	14 353
Zürich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 345	7 240	2002	01.04.2023	B	100 980	5 567	74	1.3	5 493
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 810	389	31	8.0	358
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	198 214	301 355				1 317 817	48 087	735	1.5	47 352

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen³ Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH⁴ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/										
Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	57 560	2 146	5	0.2	2 141
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 240	2 389	1988	01.01.2019	A	14 980	555	106	19.2	449
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 323	9 164	2008	01.05.2023	A	87 240	3 378	44	1.3	3 334
Genève , Quai du Seujet 30	2 764	390	1984	01.10.2015	A	21 180	994	112	11.3	881
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	A	40 120	1 246	91	7.3	1 155
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	A	5 665	220	25	11.2	195
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	28 420	1 202	100	8.3	1 102
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	A	40 120	1 393	46	3.3	1 346
Nussbaumen AG , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 890	951	18	1.9	933
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	74 510	3 236	145	4.5	3 092
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/										
Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	A	20 980	903	44	4.9	859
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	34 680	1 449	56	3.9	1 392
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	A	18 590	633	–	–	633
Zürich , Landhusweg 2, 6, 8	648	1 578	1952	14.05.2025	A	13 280	288	4	1.5	284
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 250	491	6	1.2	485
Zürich , Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	A	10 210	277	–	–	277
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	A	8 945	248	–	–	248
Total gemischte Bauten	77 165	57 737				519 620	19 610	803	4.1	18 807
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten										
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 402		01.11.2022	A	2 484	–	–	–	–
Biel , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	A	28 290	–	–	–	–
Brugg , Hauptstrasse 2	–	3 579		12.12.2025	A	16 760	1	–	–	1
Luzern , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	A	73 620	–	–	–	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	A	4 307	10	–	–	10
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	13 480	–	–	–	–
Plan-les-Ouates , Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	A	114 680	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/										
Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	8 464	–	–	–	–
Zuchwil, Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/										
Sulzerstrasse 3	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	86 410	808	–	–	807
Zuchwil , Riverside Living, Neubau 3. Etappe ³	–	10 402		01.12.2015	A	10 450	–	–	–	–
Zürich , Schaffhauserstrasse 481	968	969	1973	01.04.2024	A	10 930	36	–	–	36
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	6 811	87 841				369 875	856	–	–	855
Gesamttotal	612 003	846 387				4 531 119	148 671	4 053	2.7	144 618

¹ A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen³ Klassierung aus Kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten zweck Neubau

ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE



BERICHT

ANLAGEGRUPPE
SPA LIVING+ EUROPE

MEILENSTEINE 2025 SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

3.73%

ANLAGERENDITE

2024: 3.58%

1.32%

BETRIEBS-
AUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2024: 0.88%

0.0

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2024: 0.0

33.1%

FREMDFINANZIE-
RUNGSQUOTE

2024: 33.2%

0.42

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2024: 1.42

0.89%

VERZINSUNG

2024: 0.89%

0

ZUKAUF LIEGEN-
SCHAFTEN (ANZAHL)

2024: 0

0

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2024: 0

56.5

VERKEHRSWERT
OBJEKTE (CHF MIO.)

2024: 56.2

2.8

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2024: 2.5

1.4

REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

2024: 1.5

0.0

NICHT REALISIRTER
ERFOLG (CHF MIO.)

2024: -0.1

100%

WOHNQUOTE

2024: 100%

0%

MIETAUSFALLQUOTE

2024: 0%

11.14

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2024: 12.14

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

ALLGEMEINES

Seit der Lancierung des Anlageprodukts «SPA Living+ Europe» steht die Anlagestrategie «Serviced Living» im Fokus. Diese umfasst von der Seniorenresidenz über Businessapartments bis zu studentischem Wohnen alle wohnnahen Bereiche. Schwerpunkt der Investition in der Euro-Zone bilden die deutschen wie auch die belgischen, holländischen und französischen Immobilienmärkte. Dies aufgrund der starken Wachstumschancen und des ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles dieser Länder.

Dem «Seed Portfolio Luise» und dem 2022 erworbenen Objekt in Bitterfeld, allesamt im Segment «betreutes Wohnen» und «stationäre Pflege», wurde zum Jahresende 2023 mit dem Objekt in Bad Oeynhausen eine siebte Immobilie hinzugefügt. Die Aufwertung von 0.5% in einem herausfordernden Immobilienkapitalmarktumfeld in Europa, mit in der jüngeren Vergangenheit deutlich angestiegenen Zinsen und Kapitalisierungssätzen, unterstreicht die Attraktivität und Stabilität des Portfolios im risikoarmen Marktsegment «Serviced Living».

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert per 31.12.2025 von EUR 56.48 Mio. (2024: EUR 56.21 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 3.63% (3.55%). Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert im Wesentlichen aus der Indexierung der Mietverträge sowie der hohen Resilienz der Asset-Klasse «Serviced Living / Bereich Pflegeimmobilien» im Vergleich zu anderen volatileren Asset-Klassen.

Das Nettovermögen beträgt EUR 40.73 Mio. (EUR 40.02 Mio.), und entspricht somit einem Inventarwert pro Anspruch von EUR 1 262.22 (EUR 1 216.83). Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund EUR 2.77 Mio. (EUR 2.51 Mio.) bei einer Mietausfallquote von 0.00%.

Die Fremdfinanzierungsquote wurde von 33.22% auf 33.06% reduziert und liegt damit unter dem relevanten Schwellenwert von 33.33%. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.89%, bei einer Restlaufzeit von 0.42 Jahren zum Jahresende 2025. Die Bestrebungen für die Refinanzierung der bestehenden Darlehen wurde initiiert.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 59.29%. Die auf das Gesamtvermögen (TER_{ISA} GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beläuft sich auf 1.32%. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2025 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von EUR 0.17 Mio. Die latenten Steuern belasten die Erfolgsrechnung mit EUR -0.13 Mio.

Die Anlagerendite beträgt 3.73% und setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 3.64% und einer Wertänderungsrendite von 0.09% zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» eine bedeutende Kapitalzusage in der Höhe von CHF 20 Mio. erhalten. Diese stärkt die finanzielle Basis der Anlagegruppe nachhaltig und bildet einen wesentlichen Meilenstein für den strategiekonformen Ausbau des Portfolios.

AKTUELLES MARKTUMFELD

Der deutsche Immobilienkapitalmarkt hat aufgrund der vor über drei Jahren eingeläuteten Zinswende und dem nach wie vor im Vergleich zur Schweiz deutlich höheren Zinsumfeld ein weiteres anspruchsvolles Jahr hinter sich. «SPA Living+ Europe» hat sich als sehr stabil erwiesen, was sich insbesondere in der leichten Aufwertung des Bestandsportfolios widerspiegelt. Dies aufgrund der guten Mietabsicherung und des qualitativ hochwertigen Portfolios, sowie der im Markt im Vergleich zum Restmarkt besser eingeschätzten Anlageklasse.

Auch weiterhin bietet die Marktsituation zahlreiche attraktive Opportunitäten und Chancen, die dem Anlageprodukt erheblichen und nachhaltigen Mehrwert bieten. Die deutlichen Wertkorrekturen von Immobilien im Euroraum eröffnen den Investorinnen und Investoren des «SPA Living+ Europe» und weiteren interessierten Investorinnen und Investoren lukrative Einstiegsoptionen zu aussichtsreichen Konditionen, insbesondere bei Betrachtung der potenziell erzielbaren Anlagerendite.

Allein im Bereich «Senior Living», als Teil des «Serviced Living», verzeichnet insbesondere Deutschland eine steigende Nachfrage, bedingt durch eine alternde Gesellschaft mit einer höheren Lebenserwartung. Dem gegenüber steht ein begrenztes Angebot an Pflegeeinrichtungen mit einer hohen Belegung von zumeist über 90% und langen Wartelisten. Darüber hinaus weist Deutschland in den Ballungszentren eine teilweise grosse Wohnungsnot in allen wohnnahen Bereichen auf.

ACQUISITION & SALES

STRATEGISCHER PORTFOLIOAUFBAU

Der Investitionsschwerpunkt liegt im «Serviced-Living»-Bereich, mit Fokus sowohl auf Seniorenresidenzen als auch Mikroapartments und Studentenwohnheimen.

Für den weiteren strategischen Portfolioaufbau werden neben der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Angestrebt ist die Nutzung der attraktiven Einstiegspreise zur Erweiterung des Portfolios zwecks Erzielung von überdurchschnittlich hohen Gesamtrenditen.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Cresvia Capital Fund Management in Luxemburg und in Deutschland sowie Swiss Prime Site Solutions sind mit der Führung der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beauftragt. Cresvia Capital Fund Management in Luxemburg ist aus der ehemals Capital Bay Fund Management (Lux) hervorgegangen und bietet unter neuer Eigentümerstruktur die wie bisher unverändert gleich hochwertigen Dienstleistungen für das «SPA Living+ Europe»-Portfolio an.

Die sich derzeit im Besitz der Anlagestiftung befindlichen Immobilien liegen alle in Deutschland und werden durch Cresvia Capital Fund Management verwaltet (Portfolio-, Property- und Asset-Management). Die sieben Objekte mit einem Gesamtmarktwert von EUR 56.48 Mio. und einer Brutto-Rendite von 4.90% befinden sich in Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt und Bad Oeynhausen. Die Objekte sind langfristig an AlexA, Cum Laude, Curata und ProCurand vermietet. Bei diesen genannten Gesellschaften handelt es sich um führende Betreiber in Deutschland im Bereich «Senior Living» (Betreutes Wohnen und Pflege).

Der WAULT des Portfolios beträgt 11.14 bzw. 21.21 Jahre inklusive aller Verlängerungsoptionen. Die aktuelle Vermietungssituation über Betreiberstrukturen ist somit nachhaltig und langfristig gesichert. Die künftigen Renditeaussichten des Portfolios bleiben unverändert, und das Portfolio gewinnt weiterhin an Attraktivität.

Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» soll über die nächsten 24 Monate weiter ausgebaut werden. Ziel ist ein stetiges Wachstum des Portfoliowerts. Beim weiteren Ausbau steht das Marktsegment «Serviced Living» in Deutschland im Fokus, welches neben Seniorenresidenzen auch Mikroapartments, Studentenwohnen sowie weitere attraktive Nutzungsformen umfasst.

PORTFOLIO (31.12.2025)



Deutschland:
7 Immobilien, davon:
7 Wohnen
0 kommerziell
0 gemischt
Soll-Nettomiete: 100%
Verkehrswert: 100%

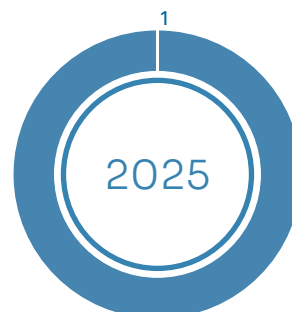


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

PORTFOLIOALLOKATION

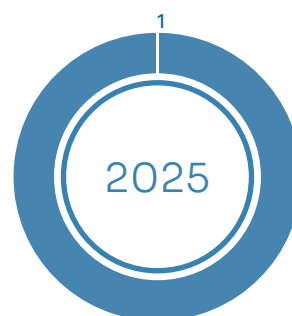
AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR-WÄHRUNGSRaum 80-100%)¹

in %	31.12.2025	31.12.2024
1 Deutschland	100.00	100.00
2 Frankreich	0.00	0.00
3 Niederlande	0.00	0.00
4 Belgien	0.00	0.00
5 Rest Europa	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



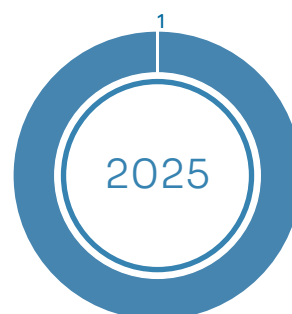
AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE¹

in %	31.12.2025	31.12.2024
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Projektentwicklung	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	31.12.2025	31.12.2024
1 Betreiberimmobilien ²	100.00	100.00
2 Kommerzielle Nutzungsarten ³	0.00	0.00
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0.00
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.

Aufgrund der demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen in Europa und der spezifischen Marktgegebenheiten im Fokus-Segment «Serviced Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

KENNZAHLEN SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Eckdaten	Angaben in	31.12.2025	31.12.2024
Valorennummer	Nummer	56 192 676	56 192 676
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–624	–1 300
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	32 268	32 892
Inventarwert pro Anspruch	EUR	1 262.22	1 216.83
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 274.84	1 229.00
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 236.98	1 192.49
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	EUR Mio.	56.5	56.2
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	61.7	60.0
Nettovermögen (NAV)	EUR Mio.	40.7	40.0
Fremdfinanzierungsquote	%	33.06	33.22
Fremdkapitalquote	%	34.03	33.33
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.42	1.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.89	0.89
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	3.63/5.70	3.55/6.14
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	3.25–4.35	3.20–4.20
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	5.32–6.44	5.78–6.81
Renditeangaben			
Ausschüttung	EUR	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.73	3.58
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.66	2.52
Anlagerendite	%	3.73	3.58
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	59.29	68.00
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	1.32	0.88
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	1.97	1.32
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	EUR Mio.	1.4	1.5
Mietzinseinnahmen	EUR Mio.	2.8	2.5
Mietausfallquote	%	0.00	0.00
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) ¹	Jahre	11.14	12.14

¹ Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsgarantie mit der Curata Care Holding GmbH, erhöht sich der WAULT auf 21.21 Jahre.

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

SPA LIVING+

EUROPE UNHEDGED

VERMÖGENSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven			
Flüssige Mittel		4 959	3 668
Kurzfristige Forderungen		277	136
Aktive Rechnungsabgrenzungen		27	18
Umlaufvermögen		5 263	3 822
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	56 480	56 210
Anlagevermögen		56 480	56 210
Gesamtvermögen		61 743	60 032
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1 116	171
Passive Rechnungsabgrenzungen		234	300
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	18 675	18 675
Latente Steuern		989	862
Fremdkapital		21 014	20 008
Nettovermögen		40 729	40 024
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		32 892	34 192
Veränderungen im Berichtsjahr		– 624	– 1 300
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		32 268	32 892
Kapitalwert je Anspruch in EUR		1 217.96	1 171.71
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in EUR		44.26	45.11
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in EUR		1 262.22	1 216.83
Ausschüttung in EUR		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in EUR		1 262.22	1 216.83
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		40 024	40 169
Zeichnungen		–	–
Rücknahmen		– 759	– 1 527
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1 465	1 382
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		40 729	40 024

ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Soll-Mietertrag	4	2 767	2 506
Minderertrag Leerstand	4	–	–
Mietertrag netto		2 767	2 506
Instandhaltung		–176	–139
Unterhalt Immobilien		–176	–139
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		–86	–153
Versicherungen		–28	–28
Bewirtschaftshonorare		–66	–65
Steuern und Abgaben		–57	–5
Operativer Aufwand		–237	–252
Operatives Ergebnis		2 354	2 115
Aktivzinsen		7	12
Übrige Erträge	6	16	43
Vertriebskosten		–	–
Sonstige Erträge		23	54
Hypothekarzinsen	3	–167	–167
Sonstige Passivzinsen		–18	–18
Finanzierungsaufwand		–184	–185
Geschäftsführungshonorar	5	–357	–197
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	–84	–88
Entschädigung Stiftungsrat	5	–24	–18
Übriger Verwaltungsaufwand	5	–271	–162
Verwaltungsaufwand		–737	–466
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		–	–
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–28	–35
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		–28	–35
Nettoertrag des Rechnungsjahres		1 428	1 484
Realisierter Währungserfolg		–1	–4
Realisierter Erfolg		1 427	1 480
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		165	45
Veränderungen latente Steuern		–127	–142
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		37	–98
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1 465	1 382

in EUR 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		1 428	1 484
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		1 428	1 484
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–1 428	–1 484
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.2 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

Firma / Bezeichnung	Land	Ort	Beteiligung & Stimmrecht
SPA Living+ Holding AG	Schweiz	Olten	100.0%
RELIV Europe AG¹	Schweiz	Olten	100.0%
Luise Verwaltung GmbH¹	Deutschland	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG²	Deutschland	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG¹	Deutschland	Berlin	100.0%
Pflegeheim Bad Oeynhausen GmbH & Co. KG¹	Deutschland	Berlin	100.0%

¹ Indirekt gehalten

² Indirekt gehalten; Vollkonsolidierung aufgrund 100.0% wirtschaftlicher Berechtigung; 10.1% Beteiligung über ein Anlagevehikel, das zu 100.0% gehalten wird

1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN VON DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2025: Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften überschreitet 50% des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Ziff. 2.2.2 Abs. 5 der Anlagerichtlinien. Diese Überschreitung liegt im Interesse der Anleger, da der Anlagegruppe sonst wirtschaftliche Nachteile erwachsen wären. Die OAK BV hat diese Überschreitung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Liegenschaften in Berlin, Chemnitz und Eberswalde überschreiten 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Diese Anlagebeschränkung muss jedoch erst fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in EUR 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2024	–	56 130	56 130
Käufe	–	–	–
Folgeinvestitionen	–	35	35
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	45	45
Total per 31.12.2024	–	56 210	56 210
Käufe	–	–	–
Folgeinvestitionen	–	105	105
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	165	165
Total per 31.12.2025	–	56 480	56 480

3 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.89%.

Fälligkeit der Hypothekarschulden

in EUR 1 000	31.12.2025	31.12.2024
< 1 Jahr	18 675	–
1 – 3 Jahre	–	18 675
Total Hypothekarschulden (nominal)	18 675	18 675

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 0.42 Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2025 Anteil in %	31.12.2024 Anteil in %
AlexA Seniorendienste GmbH	Diverse	55.57	55.63
gemeinnützige ProCurand GmbH	Diverse	23.18	23.26
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.92	11.73
CURATA Bad Oeynhausen II GmbH	Bad Oeynhausen	9.04	9.09

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2025 Soll- Mieterttrag in EUR 1 000	31.12.2025 Anteil in %	31.12.2024 Soll- Mieterttrag in EUR 1 000	31.12.2024 Anteil in %
	< 1 Jahr	8	0.30	–
5 – 10 Jahre	114	4.13	114	4.14
> 10 Jahre	2 645	95.57	2 636	95.86
Total	2 767	100.00	2 750	100.00

5 VERWALTUNGSaufWAND

in EUR 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Geschäftsführungshonorar	–357	–197
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–84	–88
Entschädigung Stiftungsrat	–24	–18
Übriger Verwaltungsaufwand	–271	–162
Total Verwaltungsaufwand	–737	–466

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Cresvia Capital Fund Management S.à r.l. von EUR 0.234 Mio. (EUR 0.137 Mio.) und die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von EUR 0.123 Mio. (EUR 0.061 Mio.).

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrats beinhaltet die Honorare des Stiftungsrats, des Finanz- und Risikokomitees, der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» und des Delegierten des Stiftungsrats. Die Honorare des Stiftungsrats, des Finanz- und Risikokomitees und des Delegierten des Stiftungsrats werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. Durch eine pauschale Reduktion der Management Fee der Swiss Prime Site Solutions AG werden die Zusatzkosten des Stiftungsrats überkompensiert. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2025 fanden 12 (10) Stiftungsratssitzungen, 2 (1) Sitzungen der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» sowie 6 (6) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2025 effektiv	2025 maximal	2024 effektiv	2024 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.59	1.00	0.41	1.00
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	n/a	3.00	n/a	3.00
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	n/a	2.00	n/a	2.00
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	2.00	n/a	2.00
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2.38	5.00	2.61	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	n/a	2.00	n/a	2.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	2.00	2.00	2.00	2.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.05	0.05	0.05	0.05

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung der Vergütungssätze verwiesen.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Keine

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in EUR 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	45 080	44 900
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	18 675	18 675
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	18 675	18 675

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2025	31.12.2024
Mietausfallquote	0.00	0.00
Fremdfinanzierungsquote	33.06	33.22
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.29	68.00
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	1.32	0.88
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	1.97	1.32
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.73	3.58
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.66	2.52
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	3.73	3.58
Cashflow-Rendite ¹	3.64	3.84
Wertänderungsrendite ¹	0.09	-0.26
Volatilität ²	0.49	1.00
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.63/5.70	3.55/6.14
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3.25–4.35	3.20–4.20
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	5.32–6.44	5.78–6.81

¹ Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

² Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2025 (Bilanzstichtag) und dem 7. April 2026 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zürich, 1. Januar 2026

Bewertungsbericht der Anlagegruppe SPA
Living+ Europe unhedged der Swiss Prime
Anlagestiftung per 31. Dezember 2025

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2025 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgt. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Resultate

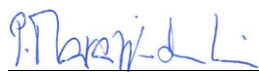
Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2025 wie folgt:

	Marktwert
7 Bestandsliegenschaften	EUR 56'480'000
7 Liegenschaften total	EUR 56'480'000

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 1. Januar 2026



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2025

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis¹	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000	Mietauffälle in EUR 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in EUR 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)											
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 820	250	-	-	250
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 350	504	-	-	504
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 580	338	-	-	338
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 500	697	-	-	697
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	2 030	114	-	-	114
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 300	527	-	-	527
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 900	336	-	-	336
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		32 591	22 730				56 480	2 767	-	-	2 767
Gesamttotal		32 591	22 730				56 480	2 767	-	0,00	2 767

¹ A = Alleineigentum indirekt gehalten

KENNZAHLEN SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

Eckdaten	Angaben in	31.12.2025	31.12.2024
Valorennummer	Nummer	56 192 668	56 192 668
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–475	–4 757
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	4 288	4 763
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 168.68	1 156.40
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 180.37	1 167.96
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 145.31	1 133.27
Vermögensrechnung			
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	5.6	5.6
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	5.0	5.5
Fremdkapitalquote	%	10.72	1.15
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.06	2.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.02	1.33
Anlagerendite	%	1.06	2.24
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	2.20	1.78

JAHRESRECHNUNG

ANLAGEGRUPPE

SPA LIVING+

EUROPE HEDGED

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven			
Flüssige Mittel		364	448
Kurzfristige Forderungen		561	9
Umlaufvermögen		926	458
Beteiligung an SPA Living+ Europe unhedged	1	4 687	5 115
Anlagevermögen		4 687	5 115
Gesamtvermögen		5 613	5 572
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		543	–
Passive Rechnungsabgrenzungen		1	3
Finanzinstrumente	4	58	61
Fremdkapital		602	64
Nettovermögen		5 011	5 508
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		4 763	9 520
Veränderungen im Berichtsjahr		– 475	– 4 757
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		4 288	4 763
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 174.35	1 141.42
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		– 5.67	14.98
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 168.68	1 156.40
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 168.68	1 156.40
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		5 508	10 768
Zeichnungen		–	–
Rücknahmen		– 549	– 5 380
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		53	121
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		5 011	5 508

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Aktivzinsen		–	27
Übrige Erträge		–0	78
Vertriebskosten		–	–
Sonstige Erträge		–0	105
Schätzungs- und Revisionsaufwand	2	–0	–3
Management Fee Währungsabsicherung	2	–18	–20
Übriger Verwaltungsaufwand	2	–2	–2
Verwaltungsaufwand		–20	–24
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		–	–
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–5	–9
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		–5	–9
Nettoertrag des Rechnungsjahres		–24	71
Realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		20	35
Realisierter Währungserfolg		–68	–141
Realisierter Erfolg		–72	–34
Nicht realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		170	179
Nicht realisierter Währungserfolg		–45	–25
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		124	155
Gesamterfolg der Berichtsperiode		53	121

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		–24	71
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		–24	71
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		24	–71
Vortrag auf neue Rechnung		–	–

ANHANG SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

1 BETEILIGUNG AN «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Per 31.12.2025 wurden 3952 Ansprüche an der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged» gehalten, was einer Beteiligung in der Höhe von EUR 4.99 Mio. (EUR 5.39 Mio.) beziehungsweise umgerechnet CHF 4.69 Mio. (CHF 5.11 Mio.) entspricht.

2 VERWALTUNGSaufWAND

Der Verwaltungsaufwand umfasst die vertraglich vereinbarten Gebühren an die Zürcher Kantonalbank in der Höhe von CHF 17777 pro Jahr für die Absicherung des Fremdwährungsexposures sowie den übrigen Verwaltungsaufwand.

3 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsschädigungen ausbezahlt.

4 DERIVATE

In Übereinstimmung mit Art. 56a BVV 2, den Anlagerichtlinien und dem Prospekt der Anlagegruppe, werden Derivate ausschliesslich zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos eingesetzt. Per 31.12.2025 wurde ein Devisenterminkontrakt zum Verkauf von EUR 4.91 Mio. gegen CHF per 31.03.2026 zu einem Kurs von 0.924055 CHF/EUR mit einem Marktwert von CHF -58097 gehalten. Die Absicherungsquote des EUR-Exposures per 31.12.2025 belief sich auf 95%.

5 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

7 KENNZAHLEN

in %	31.12.2025	31.12.2024
Betriebsaufwandquote TER KGAST	2.20	1.78
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.06	2.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.02	1.33
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	1.06	2.24
Volatilität ¹	0.30	1.02

¹ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value.

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquote TER KGAST beinhaltet die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind, inklusive der betreffenden Aufwände des zugrundeliegenden Investments in die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged». Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2025 (Bilanzstichtag) und dem 7. April 2026 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN



BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven		
Flüssige Mittel	198	63
Kurzfristige Forderungen	305	440
Total Umlaufvermögen	503	503
Total Aktiven	503	503
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1	21
Passive Rechnungsabgrenzungen	402	382
Total Fremdkapital	403	403
Widmungsvermögen	100	100
Total Eigenkapital	100	100
Total Passiven	503	503

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppen	499	434
Total Ertrag	499	434
Aufwand		
Organe	–267	–232
Anlegerversammlung, Anlässe	–17	–16
Aufsicht	–41	–62
Revisionsaufwand	–11	–11
Berichterstattung, Jahresbericht	–15	–18
Übriger Verwaltungsaufwand	–148	–95
Total Aufwand	–499	–434
Jahresgewinn	–	–

ANHANG UND TESTATE



ALLGEMEINER
ANHANG ZU DEN
JAHRESRECHNUNGEN

ANHANG ALLGEMEIN

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGE UND ZWECK

Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde am 30. März 2015 gegründet. Bei der Swiss Prime Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V. m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Olten.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

1.2 ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert. www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Stiftungsrat und Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident und Delegierter	Rechtsanwalt / Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff ¹	Vizepräsident	Unternehmer und Verwaltungsrat; ehem. Chefökonom Raiffeisen Schweiz
Dr. iur. Daniel Fässler	Vizepräsident ²	Rechtsanwalt / Ständerat Appenzell Innerrhoden
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat
Rolf Maurer	Mitglied	Leiter Multi-Asset Investments Berner Kantonalbank
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen
Fredy Hasenmaile ³	Mitglied	Chefökonom Raiffeisen Schweiz

¹ Bis 1. Juli 2025

² Ab 1. Juli 2025 Vizepräsident

³ Ab 1. Juli 2025 neues Mitglied

Anlagekommission «SPA Living+ Europe»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt / Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt / Ständerat Appenzell Innerrhoden

Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Vorsitzender	Immobilien und Finanzen
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat

Nachhaltigkeitsboard

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Rolf Maurer	Vorsitzender	Leiter Multi-Asset Investments Berner Kantonalbank
Jérôme Baumann	Mitglied	Rechtsanwalt / Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt / Ständerat Appenzell Innerrhoden
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

Geschäftsführung und Anlageberatung: Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Prüfungsgesellschaft: KPMG AG, Zürich

Schätzungsexperten: Wüest Partner AG, Zürich; PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: Zürcher Kantonalbank, Zürich

Liegenschaftsverwaltung: Wincasa AG, Winterthur; Cresvia Capital Investment Management GmbH, Frankfurt am Main

1.3 PROSPEKTE

Die Prospekte der Anlagegruppen und allfällige Anpassungen derselben werden auf der Website www.swiss-prime-anlage-stiftung.ch publiziert.

2 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

2.1 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

2.2 VERGLEICHZAHLEN DER VORPERIODE

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in Klammern () angegeben.

2.3 ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Keine wesentliche Änderung.

2.4 BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Immobilien werden halbjährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

2.5 BEWERTUNG DER HYPOTHEKEN UND ANDERER VERZINSLICHER VERBINDLICHKEITEN

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum fortgeführten Marktwert bilanziert.

2.6 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern sind die Swiss Prime Anlagestiftung und deren Anlagegruppen in der Schweiz nicht steuerpflichtig. Die durch die Anlagestiftung gehaltenen Gesellschaften sind jedoch steuerpflichtig gemäss den massgebenden in- und ausländischen Steuergesetzen.

Die latenten Steuern werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zehn Jahren zugrunde gelegt.

BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMABEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)

BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMABEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)

Die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) berichtet seit dem Geschäftsjahr 2023 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.

Die SPA ist bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Dazu gehören u.a. die regelmässige Aktualisierung der Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit der durch den Klimawandel erforderlichen Transition.

Das TCFD-Rahmenwerk umfasst die vier Kernelemente Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Metriken und Ziele und zeigt auf, wie Unternehmen Klimarisiken und -chancen handhaben und offenlegen können.



Governance

Governance des Unternehmens rund um Klimarisiken und -chancen

Strategie

Tatsächliche und potenzielle Auswirkungen von Klimarisiken und -chancen auf das Geschäft, die Strategie und die Finanzplanung des Unternehmens

Risikomanagement

Prozesse des Unternehmens zur Identifikation, zur Bewertung und zur Bewirtschaftung von Klimarisiken

Kennzahlen und Ziele

Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zur Bewirtschaftung relevanter Klimarisiken und -chancen verwendet werden

Quelle: Recommendations of TCFD 2017

GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Nachhaltigkeits- und Klimapolitik und ist überzeugt, dass dies die Resilienz erhöht und es damit ermöglicht, langfristig Wert für die Anlagestiftung, ihre Investoren und ihre Stakeholder zu schaffen.

Für die SPA ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Ebenso ist der Klimawandel einer der Haupttreiber für Veränderungen unserer Umwelt. Entsprechend verfolgt die SPA einen holistischen Ansatz zu miteinander in Verbindung stehenden Naturthemen, der beispielsweise auch Flächennutzung und Biodiversität umfasst.

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Vor diesem Hintergrund nimmt die SPA ihre Verantwortung wahr.

Für die Behandlung dieses wichtigen Themas sind in der Organisation folgende Stellen verantwortlich:

- Das 2022 gegründete **Nachhaltigkeitsboard** der Swiss Prime Anlagestiftung besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), darunter der Chief Investment Officer (CIO) sowie die Head Sustainability. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich und ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, sowie die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung verantwortlich.
- Das **Finanz- und Risikokomitee (FRK)** beaufsichtigt das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.
- Der **Stiftungsrat** der Swiss Prime Anlagestiftung nimmt übergeordnet die strategische Verantwortung für die Klimathemen wahr. Ausserdem ist der Stiftungsrat für die Überprüfung und Genehmigung der Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte zuständig, dies umfasst auch die nicht-finanzielle Berichterstattung. Er legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele sowie die Strategie fest und wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft.
- Die operative Verantwortung und Umsetzung der Strategie erfolgt durch die **geschäftsführende Gesellschaft** Swiss Prime Site Solutions AG. Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrats und erstattet ihm regelmässig Bericht. Die SPSS stellt u. a. sicher, dass klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden, dies sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat durch den CIO der SPA unterbreitet.
- Die 2022 neu geschaffene Funktion **Head Sustainability** der SPSS ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie der SPA zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden. Dabei wird die Head Sustainability durch dezidierte Mitglieder des SPA Teams aus den Bereichen Acquisition & Sales, Development & Construction sowie Asset Management unterstützt.

STRATEGIE

KLIMA- UND NATURBEDINGTE RISIKEN UND OPPORTUNITÄTEN

Die SPA unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Die TCFD folgt den gleichen Kategorien, erweitert diese jedoch um Naturthemen wie Flächennutzung und Biodiversität sowie den damit einhergehenden Risiken und Chancen.

Die SPA ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und die damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio am Markt zu differenzieren. Dabei baut die SPA u. a. auf eine hohe Investitionskraft, eine starke Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Die SPA verfolgt einen strategischen Klimatransitionsplan, um sicherzustellen, dass die Chancen die Risiken überwiegen.

KLIMATRANSITIONSPLAN

Der Klimatransitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass die SPA auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeitet und dabei klimabezogene Risiken minimiert, während entstehende Chancen genutzt werden.

1 INVESTMENTS IM EINKLANG MIT DEM CO₂-REDUKTIONSZIEL

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von der Swiss Prime Anlagestiftung gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2020 verfolgt die SPA einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel [«Netto-Null-Ziel und CO₂-Absenkpfad»](#) aufgeführt.

2 SENSIBILISIERUNG, WEITERBILDUNG UND ANREIZE

Dem Klimawandel und weiteren Naturthemen misst die geschäftsführende Gesellschaft in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-Management mit den Mitarbeitenden statt.

Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans und betreffen somit alle Investitionen im Immobilienbereich. Darüber hinaus werden seit 2023 Leistungsvorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit in die Ziele der Mitarbeitenden integriert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nicht finanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

3 INNOVATIONSMANAGEMENT

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet die SPA disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzt die SPA auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um optimale Ansätze zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen.

Die SPA ist bestrebt, in ihren Projektentwicklungen neue innovative und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial oder Beton mit CO₂-speichernden Eigenschaften, zu verwenden.

4 KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht ein energie- und ressourcen-effizienteres Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch Einsatz von erneuerbarem und recyceltem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden wie im Kapitel [«Kreislauffähiges Entwickeln»](#) dargestellt. Die SPA arbeitet ausserdem mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und setzt verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz.

5 AUSTAUSCH MIT STAKEHOLDERN

Die SPA steht im kontinuierlichen Austausch mit Investorinnen und Investoren, Kundinnen und Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Das Fundraising Team steht im regelmässigen Austausch mit den rund 320 Investorinnen und Investoren der Swiss Prime Anlagestiftung. Nachhaltigkeitsthemen sind ein integraler Bestandteil der Investorengespräche.

RISIKOMANAGEMENT

Klimabedingte Risiken sind bei der SPA integraler Bestandteil des [Risikomanagementprozesses](#). Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwendet die SPA eventbasierte Szenarioanalysen. Bei der eventbasierten Szenarioanalyse werden physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien bewertet. Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Zudem werden der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmassnahmen berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden durch das entsprechende Team der geschäftsführenden Gesellschaft wahrgenommen. Die resultierende Bewertung dient dem Stiftungsrat und dem FRK der SPA als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Anlagestiftung abzufedern.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in die strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass die SPA proaktiv auf Veränderungen reagieren kann. Die Portfoliostrategie der SPA wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu den Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Die SPA setzt auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) bei Entwicklungs- und Bauprojekten. Mit der Anwendung des SNBS werden die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt. Ausserdem wird der Schutz vor Naturgefahren sowie die Umsetzung entsprechender Massnahmen wie z.B. Hochwasserschutz gefordert. Die Bewertung erfolgt über die Messgrössen «Gefährdung durch Naturgefahren (Standortqualität)» und «Gebäudequalität bezüglich Schutz vor Naturgefahren». Analysen haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken in der Schweiz am relevantesten sind.

Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Bausubstanz und Haustechnik sowie einer stärkeren Förderung der Biodiversität geführt. Bei einer SNBS-Zertifizierung werden eine Ausschöpfung des am Standort vorhandenen natürlichen Potenzials von Flora und Fauna sowie ein naturnaher Umgang mit Regenwasser auf der Parzelle über Versickerung und Retention gefordert. Massnahmen zur Förderung der Versickerung umfassen u.a. wasserdurchlässige Flächen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine), und die Förderung der oberirdischen Retention (Wasserrückhalt, Verdunstung, direkte Bewässerung) erfolgt u.a. durch Dachbegrünung, Weiher oder Retentionsmulden.

Die SPA hat in den letzten beiden Jahren zwölf Liegenschaften mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) zertifiziert. Dies entspricht rund 20% des Gesamtportfolios. Bei der Anwendung des DGNB GiB Systems ist eine Bewertung von Umweltrisiken am Standort erforderlich. Dabei erfolgt eine Einstufung der Umweltrisiken sowie eine Planung und Umsetzung der entsprechenden Massnahmen. Bei der im 3-Jahres-Turnus durchgeführten Rezertifizierung erfolgt eine neue Bewertung der Umweltrisiken und gegebenenfalls eine Anpassung und Verschärfung der Massnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltrisiken.

Darüber hinaus evaluiert die SPA die Integration von naturbasierten Lösungen zur Minderung physischer Risiken.

Die Analysen und Massnahmen werden regelmässig überprüft und aktualisiert, um sicherzustellen, dass sie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Durch diese strukturierte Herangehensweise wird sichergestellt, dass Klimarisiken sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene effektiv gemanagt werden.

METRIKEN UND ZIELE

Die Emissionsreduktionsziele der SPA basieren auf dem Absenkpfad nach CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Ausserdem berücksichtigt die SPA relevante Sektorstandards wie REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder PRI (Principles for Responsible Investment) bei der Weiterentwicklung ihrer ESG- und Klimastrategie.

Ziele für die Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind Bestandteil der SPA-Roadmap im Kapitel [«Unsere Nachhaltigkeitsambition und Roadmap»](#).

Die von der SPA verwendeten klimabezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet. Dies beinhaltet u.a. auch die Umweltkennzahlen, die im Kapitel [«Umweltkennzahlen»](#) des Nachhaltigkeitsberichts erläutert sind.

Die SPA erachtet insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements. Es sind die Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisiert die SPA nach höchster Eintrittswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel- (3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre).

PHYSISCHE KLIMA- UND NATURRISIKEN

Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung. Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren.

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg Sommertemperaturen (chronisch) – Zunahme der Hitzetage (akut) – Lang anhaltende Hitzeperioden (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit / Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Objektstrategien (inkl. CO₂-Absenkpfad) und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung) – Anteil erneuerbarer Energie – CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
<ul style="list-style-type: none"> – Zunahme extremer Wetterereignisse (chronisch) – Orkanartige Winde (akut) – Starker Hagel (akut) – Frost (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Berücksichtigung potenzieller Extremwetterschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ● Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
<ul style="list-style-type: none"> – Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch) – Intensive Trockenheit (akut) – Heftige Regenfälle (akut) – Überschwemmungen (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden – Einschränkung bei Wassernutzung <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Überschwemmungen verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● Massnahmen lanciert ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

ÜBERGANGSRISIKEN UND -CHANCEN

Die folgende Tabelle zeigt die Übergangsrisiken und -chancen mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung.

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</p> <p>– Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden von Personen</p>	<p>– Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima sowie klima- und naturadaptierte Aussenbereiche</p> <p>– Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen</p> <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten ● Naturbasierte Lösungen forcieren: Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grün- und Wasserflächen ● Projekt- / Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
<p>– Veränderung der Kundenorientierung / Reputationsrisiken und -chancen</p>	<p>– Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investorinnen und Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen</p> <p>– Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen)</p> <p>– Mieter- und investoreseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)</p> <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Umfassende Nachhaltigkeitsvorgaben für Lieferanten ● Durchführung von Umfragen unter Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien – Ergebnisse von Umfragen unter Mietenden und Mitarbeitenden
<p>Regulatorische Veränderungen</p>	<p>– Vorschriften, betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz</p> <p>– Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien</p> <p>– Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)</p> <p>– Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer</p> <p>– Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)</p> <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen ● Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

● Massnahmen lanciert ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Anforderungen an die Flächennutzung und Wiederverwendung / Wiederverwendung von Materialien (Circular Economy) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien ● Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für SPA und Lieferanten ● Lieferantenmanagement <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen
Erwartungen, betreffend Nachhaltigkeitsinformationen	<ul style="list-style-type: none"> – Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand – Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung) – Relevanz der Berichterstattung steigt – Aufwand für die Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Mehraufwand für die Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ● Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ● Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investorinnen und Investoren ● Regelmässiger Austausch mit Investoren, der auch Nachhaltigkeitsthemen beinhaltet ● Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anfragen an Investor Relations – Nachhaltigkeitsratings für Immobilien und Unternehmen (z. B. GRESB, PRI) – Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

● Massnahmen lanciert ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 48 bis 50, 75 bis 76 und 87 bis 88), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 92) für das am 31.12.2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 51 bis 56, 77 bis 81, 89 bis 90 und 95 bis 96), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Erich Meier
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. April 2026

IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Tiina Jäger Visuals, Esslingen

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 wird 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. Die Total Expense Ratio (TER_{ISA} GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.

