

PER 30. JUNI 2026

HALBJAHRESBERICHT H1 2026



ALLGEMEINE ANGABEN

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Geschäftsführung & Vermögensverwaltung	Swiss Prime Site Solutions
Revisionsstelle	KPMG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperten	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Quartal mit Vorankündigung von 12 Monaten
Ausgabekommission	0.8% ¹
Rücknahmekommission	2.0% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.28% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- und Rücknahmekommission von 0.8% resp. 2.0% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	4 592.8
Liegenschaften	Anzahl	87	125	132	131	137	132
davon Projekte	Anzahl	7	9	10	10	11	11
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 127.7	4 543.9	4 611.6
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	1 485.16
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	1 497.04
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	1 455.46
Leerstandsquote	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	2.29
Fremdfinanzierungsquote	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	20.18
Fremdkapitalquote	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	23.42
TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.46	0.46	0.47	0.43	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.69	0.64	0.65	0.66	0.57	–
Anlagerendite	%	6.39	4.15	1.49	4.27	4.46	2.12 ¹

¹ Berechnung year-to-date 2026

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2026

ALLGEMEINES

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr 2026 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2.12% (H1 2025: 2.41%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 592.8 Mio. (31.12.2025: CHF 4 531.1 Mio.).
- An der Anlegerversammlung vom 7. Mai 2026 wurden alle Traktanden genehmigt.

PORTFOLIO MANAGEMENT

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 2. Quartal 2026 bei 2.29% (30.06.2025: 1.57%).
- **Bewertung:** Das Gesamtportfolio verzeichnet per 1. Halbjahr 2026 eine Aufwertung von netto CHF 25.83 Mio. Die Aufwertung ist auf erhöhte Mieterträge, Diskontsatzanpassungen und Entwicklungsgewinne von Bau- und Entwicklungsprojekten zurückzuführen. Der Diskontsatz reduzierte sich geringfügig von 2.72% per 31.12.2025 auf 2.69% per 30.6.2026.
- **Vermarktung:** Die anfangs 2026 fertig gestellten Mehrfamilienhäuser B2/B3 auf dem Riverside-Areal in Zuchwil SO konnten vollvermietet in den Bestand überführt werden. Die beiden Entwicklungs- und Bauprojekte in Luzern, Tribsche 2 und in Biel, La Colombe werden im Herbst 2026 abgeschlossen. Der laufende Vermarktungsstand entspricht den hohen Erwartungen. Die Erstvermietungen für die 2027 bezugsbereiten Bauprojekte in Plan-les-Ouates (GE), Menziken (AG) und Martigny (VS) starten allesamt im Q3 2026.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Im ersten Halbjahr wurde das umfangreiche GRESB-Reporting aufbereitet und per Ende Juni 2026 erfolgreich eingereicht.

ACQUISITIONS, SALES & LETTING

- Im 1. Halbjahr 2026 wurden keine Zukäufe getätigt, jedoch konnte die günstige Marktlage für weitere strategische Bereinigungen des Bestandesportfolios genutzt werden.
- Im Q1 wurden drei Liegenschaften mit einem Marktwert unter CHF 5 Mio. sowie älteren Erstellungsjahren in Madiswil, St. Gallen und Wil veräussert. Zudem wurde im Q2 die Büroliegenschaft Horburgstrasse 105 in Basel-Stadt mit einer vermietbaren Fläche von 2 462 m² erfolgreich über Verkehrswert veräussert.

DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Menziken, Zentrumsüberbauung:** Die Rohbauarbeiten laufen auf Hochtouren. Das Aufrichtfest ist für den 20. August 2026 geplant.
- **Plan-les-Ouates, Cherpines:** Die Rohbauarbeiten konnten gemäss Bauprogramm abgeschlossen werden. Das Aufrichtfest hat Mitte Mai stattgefunden und die Innenausbauarbeiten haben begonnen.
- **Luzern, Tribsche 2:** Die letzten Bauarbeiten laufen zielgerichtet und entsprechen den gewohnt hohen Qualitätsansprüchen. Die Übergabe an die SPA erfolgt planmässig per 31. Juli 2026.
- **Biel, La Colombe:** Das Bauprojekt befindet sich ebenfalls kurz vor Fertigstellung. Die Schlussabnahme wird wie geplant am 20. August 2026 stattfinden.

IM FOKUS

STADTENTWICKLUNGSPROJEKT «NEUE GALERIE» IN BRUGG

Mit dem Bauprojekt «Neue Galerie» im Zentrum von Brugg (AG) konnte die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) ein zentrales Stadtentwicklungsprojekt ins Portfolio aufnehmen und einen weiteren Schritt in der Umsetzung ihrer strategischen Wachstums- und ESG-Ziele realisieren. Das Projekt umfasst die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses an zentraler Lage mit 40 Wohnungen sowie Büro-, Verkaufs- und weiteren Gewerbeflächen.

Die SPA hat das bewilligte Projekt im Rahmen eines Bieterverfahrens von der Swiss Prime Site Immobilien AG erworben. Im Rahmen der Transaktion wurde der endverhandelte Totalunternehmervertrag mit der Implenia-Gruppe übernommen, womit eine kosten- und termingetreue Realisierung mit einem etablierten Partner sichergestellt ist. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 50.0 Mio..

Das ehemalige Jelmoli Gebäude wird teilrückgebaut, umfassend saniert und durch einen Ergänzungsneubau in moderner Holz-Beton-Hybridbauweise erweitert. Dabei wird ein besonderer Fokus auf Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz gelegt. Die Bauweise mit Kalkhanfstein und die weitgehende Wiederverwendung der vorhandenen Bausubstanz sorgen für eine exzellente CO₂-Bilanz im Sinne der Kreislaufwirtschaft. Entsprechend wird eine Zertifizierung nach SNBS-Gold angestrebt, welche die hohen ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen der SPA unterstreicht.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die Baufreigabe erteilt, womit das Projekt planmässig in die Realisierungsphase überführt werden konnte.

Mit der «Neuen Galerie» stärkt die SPA gezielt den Wohnanteil in urbanen Zentren und sichert sich attraktive Entwicklungsperspektiven. Für mehrere Gewerbeflächen bestehen bereits konkrete Interessen - erste Vertragsabschlüsse stehen unmittelbar bevor.



Aussenansicht Gewerbehaus



Aussenansicht Wohnhaus



Gewerbeflächen



Büroflächen

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2026	31.12.2025
1 Zürich ¹	28.30	28.46
2 Nordwestschweiz	17.01	17.04
3 Genfersee	14.32	14.04
4 Zentralschweiz	12.47	12.26
5 Südschweiz ²	9.16	9.18
6 Bern	7.31	7.35
7 Ostschweiz	8.16	8.35
8 Westschweiz	3.27	3.32
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2026	31.12.2025
1 Zürich ¹	25.20	25.80
2 Nordwestschweiz	19.37	18.77
3 Genfersee	12.83	13.07
4 Zentralschweiz	10.77	11.28
5 Südschweiz ²	10.57	11.49
6 Ostschweiz	9.76	7.09
7 Bern	7.50	8.04
8 Westschweiz	4.00	4.46
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2026	31.12.2025
1 Wohnbauten	50.87	51.29
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.04	29.08
3 Gemischte Bauten	11.45	11.47
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	9.64	8.16
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2026	31.12.2025
1 Wohnbauten	57.16	57.25
2 Büro	14.87	15.15
3 Verkauf	12.20	12.15
4 Gewerbe	5.86	5.55
5 Parking	5.12	5.11
6 Lager	2.78	2.81
7 Kino und Gastronomie	2.01	1.98
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2026

Ort, Adresse	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 791	2 777	1971/2022	01.07.2022	16 640	261
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 681	122
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	14 010	255
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 632	155
Arbon, Brühlstrasse 54, 61, 63, 65, 65a, 67	7 751	17 437	1960/1970	26.09.2025	25 950	541
Arbon, Obstgartenstrasse 1a, 1b, 3a, 3b, 5, 7, 9	4 979	7 499	1973	26.09.2025	24 420	437
Arbon, Romanshonerstrasse 12, 30b	1 270	1 567	1963	26.09.2025	3 514	79
Arbon, Stacherholzstrasse 20, 22, 24	4 926	5 227	1960/1961	26.09.2025	17 890	345
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 502	3 243	2019	06.06.2017	15 930	329
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	22 680	458
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 680	527
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 105	80
Bern, Laubeggstrasse 141	444	288	1945	01.11.2018	4 152	60
Bern, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 439	71
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 411	64
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	3 910	57
Bern, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	3 200	51
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 810	292
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	9 564	190
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	6 307	102
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	12 600	197
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	84 850	1 559
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	18 520	350
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	17 870	287
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	9 467	184
Egnach, Luxburgstrasse 11, Wilenstrasse 3	1 813	2 650	1988	09.05.2025	8 494	165
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 874	135
Fällinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 250	3 064	1993	01.01.2019	30 480	543
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 279	5 132	1986	01.11.2018	75 720	1 163
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	17 280	302
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	22 980	325
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	14 490	319
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 320	383
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 970	195
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 520	531
Lenzburg, Neuhoofstrasse 20, 22, 24	1 304	2 459	1960	31.12.2020	7 527	149
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 809	46
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 941	187
Luzern, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	143 320	2 014
Lyss, Bernstrasse 27, 29, 29a, 29b	1 217	2 286	1988	07.05.2025	5 875	122
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	6 979	98
Madiswil, Untergässli 19				verkauft		31
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	11 020	248

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2026

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Muttenz , Hofackerstrasse 12–16	8 233	6 477	2025	22.06.2023	78 180	1 375
Nebikon , Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 470	200
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 640	547
Oberkirch LU , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	15 790	256
Oftringen , Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 710	286
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	13 730	230
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	15 030	244
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 460	117
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	5 291	111
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 718	117
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 622	5 548	1995	01.08.2021	34 430	577
Rorschach , Im Stadtwald 5	7 644	4 794	2015	16.12.2025	55 320	988
Rubigen , Hirschweid 100–611	5 820	5 033	1997	27.01.2025	32 930	715
Schlieren , Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 949	3 687	1982	01.07.2022	21 630	301
Schöpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 870	497
Sissach , Itingerstrasse 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14	4 063	5 327	1978	26.06.2025	24 330	437
St. Gallen , Brühlbleichestrasse 10				verkauft		10
St. Gallen , Ildastrasse 22	766	688	1920	01.02.2016	3 627	69
St. Gallen , Konkordiasstrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	4 645	80
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	579	242	< 1920	15.11.2015	3 759	75
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 733	3 522	2010	15.11.2015	7 086	148
Thônex , Route de Jussy 34–38	7 418	14 335	2022	04.12.2015	84 560	1 316
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	9 230	180
Tübach , Im Bumert 1a, 1b, 2	2 738	5 652	2020	16.12.2025	22 560	367
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 440	334
				01.10.2019,		
Visp , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13	10 974	8 184	2023	11.02.2021	74 140	1 394
Wangen b. Olten , Langackerstrasse 29, 31, 32, 34	2 781	5 468	1990	14.05.2025	11 030	248
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 310	48
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	11 670	219
Wil SG , Marktgasse 41				verkauft		6
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 871	1959	01.01.2019	8 420	174
Wittenbach , Ringstrasse 6, 8, 10, 12	3 527	5 702	1994	26.11.2025	17 530	317
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 705	117
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	11 220	217
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1–2/Trafostrasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	83 560	1 598
Zürich , Bucheggstrasse 130	1 272	1 361	2024	01.06.2019	25 110	334
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 172	968	1910	01.06.2019	27 020	360
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	206 660	2 787
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	252 079	311 246			1 824 642	31 406
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	45 240	971

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2026

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	57 020	1 099
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	158 572	3 085
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	80 480	2 479
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 380	280
Liestal , «Rebgarten»	6 546	3 990	2019	01.04.2016	73 220	1 343
Martigny , Rue du Léman 24–32	9 364	6 838	2021	29.11.2017	58 490	1 169
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 21	5 411	7 351	2021	08.06.2021	23 800	443
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 694	90
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	75 754	86 020			511 896	10 958
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	22 690	477
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 910	4 108	1981	01.07.2022	11 466	248
Baden , Badstrasse 17	361	852	1961	01.07.2022	2 786	65
Basel , Horbürgstrasse 105				verkauft		292
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 490	336
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 060	613
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	6 032	258
Genève , Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	96 830	1 465
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	35 840	651
Nyon , Rue de la Morache 6/Avenue Reverdil 2	2 638	17 900	1981	16.11.2025	9 848	371
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	101 420	1 834
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 680	2 386	1960/1971	01.06.2019	30 100	689
Solothurn , Hauptgasse 64/Kronengasse 17/Seilergasse 4	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 410	558
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	25 700	658
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	78 120	1 657
Zuchwil , Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	77 167	153 639	1943	01.12.2015	102 220	3 653
Zürich , Bahnhofstrasse 32	11 389	3 570	1915	26.07.2016	599 570	7 481
Zürich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 345	7 240	2002	01.04.2023	100 000	2 761
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	190 573	298 753			1 287 582	24 069
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	59 150	1 085
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 301	2 389	1988	01.01.2019	15 250	278
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 323	9 164	2008	01.05.2023	89 590	1 726
Genève , Quai du Seujet 30	2 764	390	1984	01.10.2015	20 770	495
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	40 150	597
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	5 722	111
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	28 460	609
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 972	5 582	2020	01.12.2017	40 750	704

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2026

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ¹
Nussbaumen AG, Kirchweg 21, 23, 25	3 906	3 033	1973	01.07.2022	27 080	476
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin 22–34	10 567	10 604	2020	17.12.2020	75 210	1 633
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 693	2 029	1988	01.05.2016	20 890	452
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	35 340	796
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	18 630	315
Zürich, Landhusweg 2, 6, 8	1 452	1 578	1952	14.05.2025	13 350	191
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 280	249
Zürich, Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	10 210	138
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	8 976	124
Total gemischte Bauten	78 087	57 737			525 808	9 979
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten						
Biel, Hermann Lienhard Strasse 53 (Annexbau)	–	1 402		01.11.2022	2 484	–
Biel, Hermann Lienhard Strasse 55 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	33 320	–
Brugg, Hauptstrasse 2	–	3 579		12.12.2025	18 700	4
Luzern, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	84 180	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	–	1 500	1987	01.03.2016	5 914	–
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	18 930	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Cherpines	–	6 337		04.09.2024	137 000	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 466	–
Zuchwil, Allmendweg 36, 38/Niedermattstrasse 1, 5/Sulzerstrasse 3	13 708	26 379	2022	01.12.2015	90 890	832
Zuchwil, Riverside Living, Neubau 3. Etappe	–	10 402		01.12.2015	11 490	–
				01.06.2019,		
Zürich, Schaffhauserstrasse 481, 491, 495¹	4 556	969	1973	01.04.2024	31 460	198
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	18 265	87 841			442 834	1 034
Gesamttotal	614 757	841 597			4 592 762	77 446

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

⁴ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen/Umklassierung aus Kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten infolge eines Neubaus

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

Das Anlageziel besteht in der Generierung eines nachhaltigen Anlageertrags. Dies wird mittels einer langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategie erreicht. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte sowie unter Berücksichtigung ökologisch nachhaltiger Strategien optimiert werden.

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



Jérôme Baumann
Präsident und Delegierter des Stiftungsrats
Telefon: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations
Telefon: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.

