INVESTIEREN SIE IN DIE ZUKUNFT

15. Emission SPA Immobilien Schweiz

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG



Zürich, Bucheggstrasse

KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS

- Attraktive und stabile Cashflow-Rendite – letzte vier Jahre im Durchschnitt 3.36%
- Erfahrenes Management mit vergleichsweise tiefen Kosten (degressive Managementkosten), TER GAV: 0.43%
- Attraktive Entwicklungspipeline: bis 2029 werden >590 Wohnungen neu erstellt
- Fokus auf Nachhaltigkeit ohne Verwässerung der Wirtschaftlichkeit
- Attraktives Rendite-/Risikoverhältnis durch optimalen Nutzungsmix, geografische Diversifikation und solvente, kommerzielle Mieter
- Kontinuierliche Steigerung Wohnquote seit 2020, gleichzeitige Renditeverbesserung – Wohnen bei rund 60% nach Abschluss der Entwicklungspipeline
- Portfolioqualität top – Baujahr bei >75% des Portfolios ist nach 2000 (inkl. Sanierungen)[1]



Maaghof, Zürich

[1] gemessen am Marktwert per 30.06.2026.
Nur Baujahr ab 2000 ohne Sanierungen: 44.8%

KAPITALVERWENDUNG 15. EMISSION



Portfolio Oerlikon (oben) und Oensingen (unten)

Zukauf attraktiver Liegenschaften mit Volumen ~170 Mio. CHF und attraktive Pipeline

- Wohnportfolio à 5 Liegenschaften mit gesamthaft 113 Wohnungen, Baujahr 2025 bzw. Sanierungsdatum 2016 an bester Lage beim Bahnhof Oerlikon
- Wohnliegenschaft mit 36 Wohnungen, Baujahr 2006 an sehr guter Lage in Oensingen, SO
- Der Kauf eines grossen Entwicklungsprojekts an strategisch interessanter Lage steht kurz vor Abschluss.
- Die Akquisitionspipeline ist vielversprechend.

Laufende Investitionen mit Volumen ~100 Mio. CHF/Jahr in die Bauprojekte

- Zuchwil, SO
- Plan-les-Ouates, GE
- Biel, BE
- Menziken AG
- Martigny, VS
- Brugg, AG
- Sowie weitere Objekte in Entwicklung

EIN BLICK IN DIE VERGANGENHEIT



Muttenz, Co-Next

BAU- UND ENTWICKLUNGSERFOLGE

Erfolgreiche Entwicklungsprojekte

In den Jahren 2020–2025 konnten diverse Entwicklungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden.

796 hochwertige Wohnungen wurden erstellt, was in einem Mehrmietertrag von CHF ~25.7 Mio. resultiert. Die Bruttorendite auf diesen neuen Wohnliegenschaften beträgt starke 3.67%.

Wertänderung aus Eigenleistung

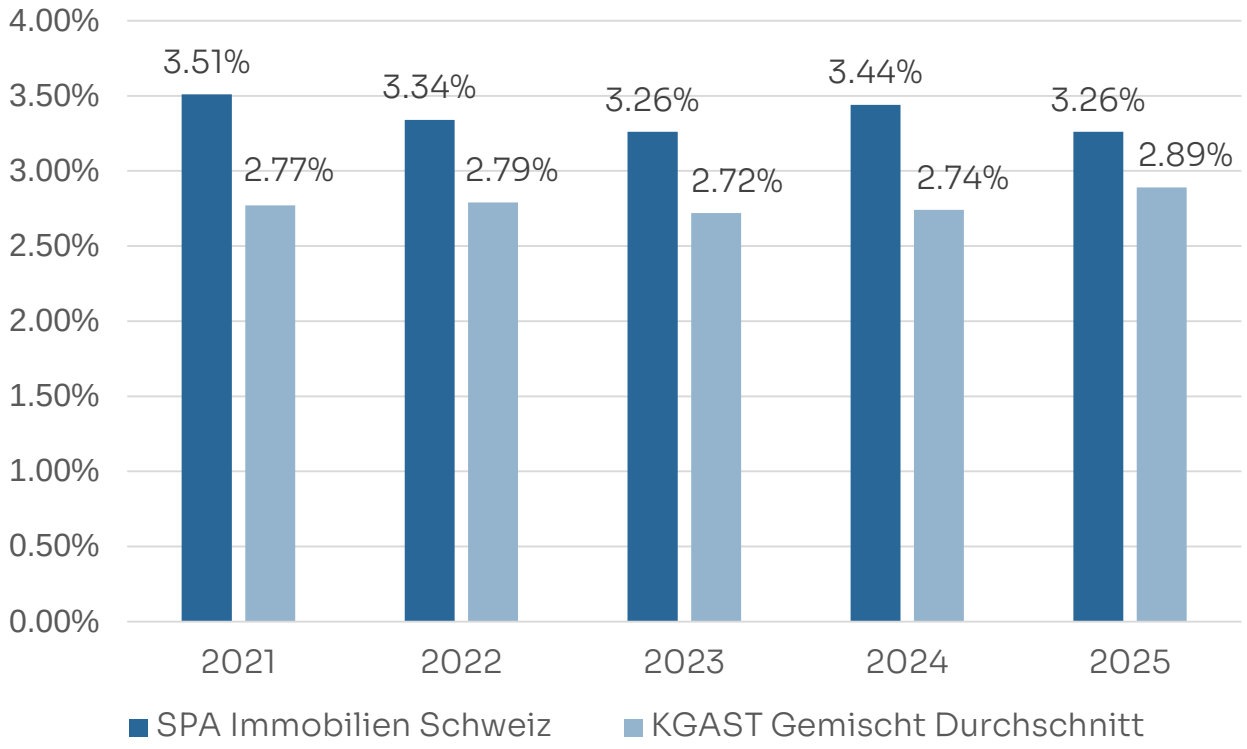
Die gesamte Wertsteigerung seit 2020 beträgt ca. CHF 360’000’000. Davon stammen ca. CHF 181’000’000 (50.3%) aus Entwicklungsgewinnen.



Tribsche, Luzern

PERFORMANCE

Vergleich Cashflow-Rendite SPA ggü. KGAST Benchmark



Quelle: Alphaprop/KGAST, eigene Darstellung

Stabile Renditen

- SPA in den letzten Jahren mit überzeugender Cashflow-Rendite im KGAST-Vergleich gemischt.
- Anteil Cashflow an der Anlagerendite Ø 75% (2017-2025)

AKQUISITION– WOHNPORTFOLIO IN OERLIKON (ZH)

Fünf zusammenhängende Liegenschaften

- Zürich Oerlikon an hervorragender Lage mit direkter Verbindung nach Zürich HB (13 min), Flughafen Zürich (16 min) und Winterthur (28 min)
- Attraktive Mikrolage: Kita, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe
- 95 % Wohnen (113 Wohneinheiten)
- Liegenschaften neuwertig (Baujahr 2025) oder seit 2016 umfassend saniert
- Erfüllt hohe Nachhaltigkeitsstandards
- Attraktive Opportunität aufgrund der sehr hochwertigen Objekt- und Lagequalität



Wohnportfolio Oerlikon, ZH

PORTFOLIO



Zürich, Campus

Portfolio

FACTS & FIGURES PER 30.06.2026

132
ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

4.59
IMMOBILIENBESTAND
In Mrd. CHF

2.29%
LEERSTANDSQUOTE

2.12%
ANLAGERENDITE
YE 2025: 4.46%

1.54%
CASHFLOWRENDITE
YE 2025: 3.26%

0.58%
WERTÄNDERUNGS-RENDITE
YE 2025: 1.20%

20.18%
FREMDFINANZIERUNGS-QUOTE

0.43%[1]
TER GAV

7.26[1]
WAULT
In Jahren

15. Emission Swiss Prime Anlagestiftung – 02.11.2026-13.11.2026

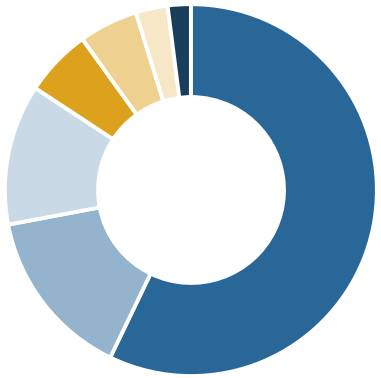
[1] Per 31.12.2025

ASSET ALLOCATION PER 30.06.2026

Allokation nach Nutzungsart

Soll-Mieterträge

Wohnbauten	57.16%
Büro	14.87%
Verkauf	12.20%
Gewerbe	5.86%
Parking	5.12%
Lager	2.78%
Kino & Gastro	2.01%



Allokation nach Region

Soll-Mieterträge

Zürich[1]	25.20%
Nordwestschweiz	19.37%
Genfersee	12.83%
Zentralschweiz	10.77%
Südschweiz[2]	10.57%
Ostschweiz	9.76%
Bern	7.50%
Westschweiz	4.00%



Lagerating WP: 4.0 (Skala 1-5)



[1] Schaffhausen und Zürich [2] Tessin und Wallis

GRÖSSTE LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT



ZÜRICH-CITY, «LEUENHOF»

Verkehrswert: CHF 599.6 Mio. | Nutzung: Büro, Retail



ZÜRICH-WEST, «MAAGHOF»

Verkehrswert: CHF 206.7 Mio. | Nutzung: Wohnen



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Verkehrswert: CHF 158.6 Mio. | Nutzung: Wohnen



LUZERN, «TRIBSCHE I»

Verkehrswert: CHF 143.3 Mio. | Nutzung: Wohnen



ZUCHWIL, NIEDERMATT-/SULZERSTRASSE

Verkehrswert: CHF 102.2 Mio. | Nutzung: Gemischt



OSTERMUNDIGEN, POSTSTRASSE 1

Verkehrswert: CHF 101.4 Mio. | Nutzung: Büro, Verkauf

NACHHALTIGKEIT

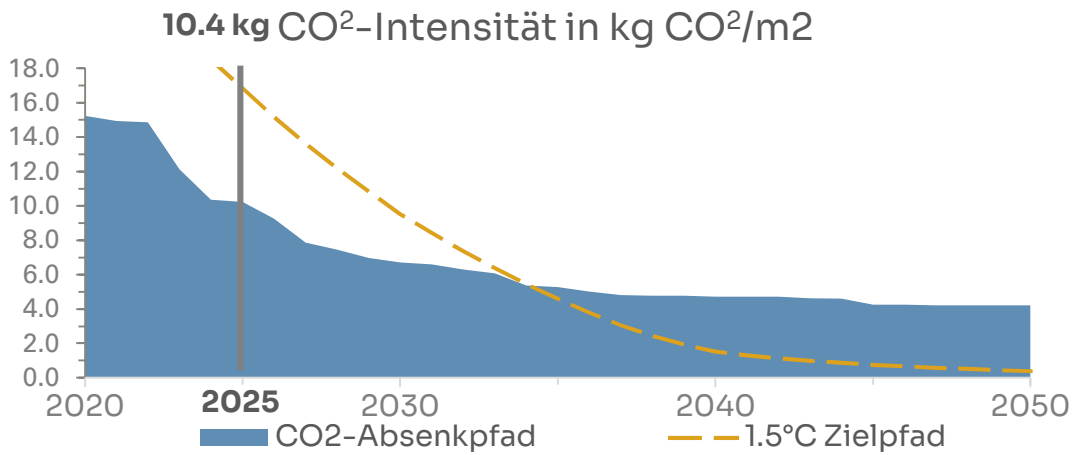
DEKARBONISIERUNGSANSATZ

ZIEL

Netto Null bis 2050, Etappenziel 50% Reduktion bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2020

HANDLUNGSFELDER

Betriebsoptimierungen auf Bestandesliegenschaften, Verbrauchsreduktion durch energetische Sanierungen, Ersatz fossiler Heizträger, Photovoltaik-Anlagen



FACTS & FIGURES

GRESB

- GRESB-Resultate konnten gehalten werden:



PHOTOVOLTAIK

- Weiterer Ausbau des bestehenden PV-Portfolios, erwartete Produktion von 1'500 kWp
- Grösstenteils Verwendung des generierten Stromes vor Ort über ZEV oder Einzelabnahmevertrag

FOSSILE BRENNSTOFFE

- Anteil erneuerbarer Energie am Portfolio: 44.3%
- Laufender Ersatz von fossilen Heizungen durch grüne Alternativen
- Kein Heizungsersatz bei laufender Lebensdauer

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT



Luzern, Tribsche

Ein Blick in die Zukunft

BAUPROJEKTE

2026 — 2027

Wohnanteil > 60%



LUZERN, TRIBSCHE[1]

– 89 Wohnungen
– Retail & Dienstleistung
– Bezug 2026
– Mietertrag: CHF 3.02 Mio.
– Anlagekosten: CHF 86.7 Mio.



BIEL, LA COLOMBE

– 69 Wohnungen
– Bezug 2026
– Mietertrag: CHF 1.50 Mio.
– Anlagekosten: CHF 40.3 Mio.



MENZIKEN, AG

– 44 Wohnungen
– Gewerbe & Gastro
– Bezug 2027
– Mietertrag: CHF 1.19 Mio.
– Anlagekosten: CHF 33.2 Mio.



MARTIGNY, VS[1]

– 27 Wohnungen
– Bezug 2027
– Mietertrag: CHF 0.58 Mio.
– Anlagekosten: CHF 16.2 Mio.



GE, PLAN-LES-OUATES

– 175 Wohnungen
– Bezug 2027
– Mietertrag: CHF 5.15 Mio.
– Anlagekosten: CHF 143.8 Mio.



BRUGG, AG

– 40 Wohnungen
– Büro, Gewerbe & Gastro
– Bezug 2028
– Mietertrag: CHF 1.72 Mio.
– Anlagekosten: CHF 51.3 Mio.

[1] Eigenentwicklung aus Bestand

AUSBAU DER BAUPIPELINE

«Neue Galerie» in Brugg AG

- Bewilligtes Bauprojekt mitten im Zentrum von Brugg, Baustart ist erfolgt
- Hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus
- 40 Wohnungen (58% Wohnen) und guter Nutzungsmix der kommerziellen Flächen
- Ein sorgfältig sanierter Altbau wird ergänzt durch einen L-förmigen Neubau in Holz-Beton-Hybridbauweise mit vielfältigen Wohnungstypen und flexiblen Gewerbeflächen.
- Das Projekt erfüllt den SNBS Gold Standard und setzt auf eine CO_2-optimierte Bauweise.



Projekt «Neue Galerie», Brugg

AUSBAU DER ENTWICKLUNGSPIPELINE

Ersatzneubau Schaffhauserstrasse

- Sehr gute Lage in Zürich-Seebach, unweit des Bahnhofs Oerlikon
- Aus zwei Bestandsgebäuden soll ein Ersatzneubau mit 64 Wohnungen und einer Retailfläche im Erdgeschoss (Retailmieter bereits angebunden) entstehen.
- Baueingabe ist erfolgt, geplanter Baustart ist im Q2 2027, Bezug gegen Ende 2028 vorgesehen.
- Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise nach SNBS Gold Standard



Vision Projekt Schaffhauserstrasse, Zürich (Entwurf)

STRATEGIEKONFORMES WACHSTUM

WACHSTUMSREGIONEN	Regionaler Fokus auf Entwicklungsgebiete mit positivem Bevölkerungswachstum / Subzentren
NUTZUNGSMIX	Fokus auf Wohnliegenschaften, wobei zur guten Durchmischung auch kommerzielle Liegenschaften geprüft werden
ENTWICKLUNGSPROJEKTE	Aufrechterhalten einer attraktiven Entwicklungspipeline
NACHHALTIGKEIT	Augenmerk auf Nachhaltigkeit oder überzeugendes Sanierungskonzept
OPPORTUNITÄTEN	Identifikation von Opportunitäten («Overperformer») durch Rendite-Qualitäts-Modell



Tribsche, Luzern

SO INVESTIEREN SIE IN DIE ZUKUNFT

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG



Tübach, Im Bumert

MODUS UND ZEITPLAN

EMISSIONSHÖHE

MCHF 120



BEZUGSRECHTE

3.33%



AUSGABEPREIS

CHF 1'514.92
Indikativer Preis



AUSGABEKOMMISSION

0.80%
Im Ausgabepreis enthalten



ZEITPLAN

KW45/2026	KW46/2026	KW47/2026	KW49/2026
02.11.2026 Start Zeichnungsfrist	13.11.2026 (17:00) Ende Zeichnungsfrist	Spätestens 20.11.2026 Information über Zuteilung	01.12.2026 Liberierung

ANSPRECHPARTNER



Jérôme Baumann
Delegierter & Präsident
des Stiftungsrates
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations SPA
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57
Mobile: +41 79 427 47 34
ramona.casanova@sps.swiss

Hauptsitz

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
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 dessen 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 ist 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, Zürich. 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 gleich bleibenden Voraussetzungen.