PER 30. SEPTEMBER 2026

FACTSHEET Q3 2026



SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von über 50% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten. Die aktive Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios basiert auf einem «Buy, Build and Manage»-Ansatz.

STRATEGISCHE ZIELALLOKATION

Die strategische Zielallokation nach Nutzungsart ist im Bereich Wohnen bei über 50%.

Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund.

Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

ANLAGEZIELRENDITE

Die langfristige Anlagezielrendite der Immobilienanlagegruppe liegt bei 3.0% bis 4.0% p.a. Die Fremdfinanzierungsquote wird maximal 33.33% betragen.

INFORMATIONEN

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

[1] Die Ausgabe- und Rücknahmekommission von 0.8% resp. 2.0% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.
[2] Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	**30.09.2026**
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1	4 531.1	**4 780.2**
Liegenschaften	Anzahl	87	125	132	131	137	**135**
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	**4 796.7**
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28	1 454.35	**1 495.67**
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42	1 465.98	**1 507.64**
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43	1 425.26	**1 465.76**
Leerstandsquote	%	3.44	2.67	1.77	1.75	1.80	**2.22**
Fremdfinanzierungsquote	%	21.13	24.59	27.76	23.54	20.18	**22.65**
Fremdkapitalquote	%	24.32	27.68	30.75	26.94	23.89	**25.86**
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	**2.84**[1]

[1] Berechnung year-to-date 2026

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2026	31.12.2025
1 Zürich[1]	**25.38**	25.80
2 Nordwestschweiz	**19.34**	18.77
3 Genfersee	**12.61**	13.07
4 Zentralschweiz	**10.95**	11.28
5 Südschweiz[2]	**10.76**	11.49
6 Ostschweiz	**9.66**	7.09
7 Bern	**7.43**	8.04
8 Westschweiz	**3.87**	4.46
Total	**100.00**	**100.00**

[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis

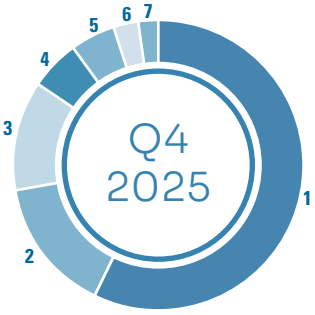




LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2026	31.12.2025
1 Wohnbauten	**58.23**	57.25
2 Büro	**14.22**	15.15
3 Verkauf	**11.92**	12.15
4 Gewerbe	**6.08**	5.55
5 Parking	**5.01**	5.11
6 Lager	**2.64**	2.81
7 Kino und Gastronomie	**1.90**	1.98
Total	**100.00**	**100.00**





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.

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

SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG