PER 30. SEPTEMBER 2026

# QUARTALSBERICHT Q3 2026




SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG

# 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 & Anlageberatung | Swiss Prime Site Solutions |
| Revisionsstelle | KPMG |
| Depotbank | Zürcher Kantonalbank |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner<br>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

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2026

### ALLGEMEINES

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2026 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2.84% ab (Q3 2025: 3.16%).
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 780.2 Mio. (Q3 2025: CHF 4 385.9 Mio.).
- Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat entschieden, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Montag, 2. November 2026 bis Freitag, 13. November 2026.
- Die Swiss Prime Anlagestiftung hat die Vertragsbeziehung mit Swiss Prime Site Solutions bis 2031 verlängert und stärkt damit die langjährige und erfolgreiche Partnerschaft. Die Anleger profitieren ab 1. Januar 2027 von verbesserten, weiterhin degressiv ausgestalteten Konditionen.

### PORTFOLIO MANAGEMENT

- **Vermarktung:** Die Vermarktungsaktivitäten für die Neubauprojekte in Menziken («Am Waagplatz») und Martigny («LE QUINCE») sind erfolgreich angelaufen. Der Bezug der Objekte erfolgt im Herbst 2027.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Bei der GRESB-Nachhaltigkeits-Benchmark-Analyse konnte die SPA in der Kategorie «Standing Investment» ihre Bewertung von 2025 trotz verschärfter Kriterien bestätigen. Mit 87 Punkten und vier Sternen wurde das Vorjahresrating gehalten. Auch in der Kategorie «Development» konnte die SPA die Vorjahresbewertung halten und erhielt 96 Punkte und ebenfalls vier Sterne.
- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 3. Quartal 2026 bei 2.22% (30.09.2025: 1.62%).

### ACQUISITIONS & SALES

- Im 3. Quartal 2026 wurde das Portfolio durch ein attraktives Wohnportfolio in Zürich-Oerlikon (ZH) sowie eine Wohnüberbauung in Oensingen (SO) erweitert. Beide Akquisitionen zeichnen sich durch einen hohen Wohnanteil aus und entsprechen der definierten Anlagestrategie.
- **Kauf Wohnportfolio in Zürich-Oerlikon (ZH):** Per 1. September 2026 wurde ein attraktives Portfolio mit fünf Liegenschaften innerhalb derselben Blockrandbebauung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Oerlikon erworben. Die Liegenschaften weisen einen hohen Wohnanteil von 96% auf und umfassen insgesamt 113 Wohneinheiten. Eine Liegenschaft wurde 2025 neu erstellt, die vier weiteren wurden 2016 umfassend saniert.
- **Kauf Wohnüberbauung in Oensingen (SO):** Per 1. September 2026 wurde eine Wohnüberbauung in Oensingen erworben. Die 2007 erstellte Liegenschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten und befindet sich in einem sehr gut unterhaltenen Zustand.

### DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

- **Biel, Hochhaus «La Colombe»:** Mit der erfolgreichen Übernahme der 69 Wohnungen im September wurde beim Neubauprojekt «La Colombe» in Biel ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht. Das 19-geschossige und 55 Meter hohe Wohnhochhaus umfasst einen vielfältigen Wohnungsmix aus 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Lage am Eingang zur Taubenlochschlucht verbindet die Nähe zu Natur- und Freiräumen mit einer guten Erschliessung und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und Stadtzentrum.
- **Zürich, Hardaustrasse:** Ende September erfolgte der Baustart für die Totalsanierung des Mehrfamilienhauses an der Hardaustrasse 19, 21 und 23. Mit der Totalsanierung wird die 1910 erstellte Liegenschaft umfassend erneuert und wird künftig 33 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit umfassen. Auch Nachhaltigkeitsmassnahmen wie eine Photovoltaikanlage und eine SNBS-Zertifizierung (Gold) sind Bestandteil des Projekts.
- **Menziken, Zentrumsüberbauung:** Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Am 20. August wurde das Aufrichtfest gefeiert und anschliessend mit den weiteren Ausbauarbeiten gestartet.

## IM FOKUS

### LUZERN, «TRIBSCHE II»: ERFOLGREICHER PROJEKTABSCHLUSS

Das Entwicklungsprojekt «Tribsche II» in Luzern wurde erfolgreich abgeschlossen. Entstanden ist ein moderner Holzhybridbau mit 89 Wohnungen sowie Retail- und Dienstleistungsflächen. Grosszügige Laubengänge mit privaten Vorzonen und Sitzgelegenheiten sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse schaffen attraktive Begegnungsräume für die Bewohnenden.

Die Liegenschaft wurde am 31. Juli 2026 der Bauherrschaft übergeben. Der Erstbezug konnte vorzeitig Mitte August 2026 gestartet werden. Rund 80 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits vermietet. Damit ist die zweite Etappe der Überbauung bereit für ihre Mieterinnen und Mieter.

Der Neubau «Tribsche II» ergänzt die im Jahr 2021 realisierte erste Etappe im Tribschen-Quartier und schliesst damit die Entwicklung der Swiss Prime Anlagestiftung auf dem Areal erfolgreich ab. Bei der Gesamtentwicklung wurde ein besonderer Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt: Es wurden eine SNBS-Zertifizierung, Hybridbauweise aus Holz und Beton, Photovoltaikanlage sowie eine Heizung mit Seewasser umgesetzt.



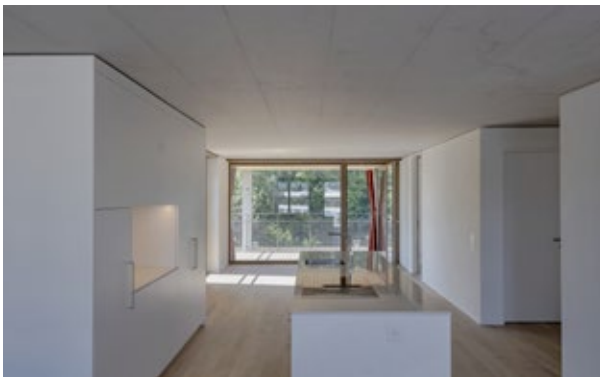
Aussenaufnahme



Aussenaufnahme mit Innenhof



Laubengang



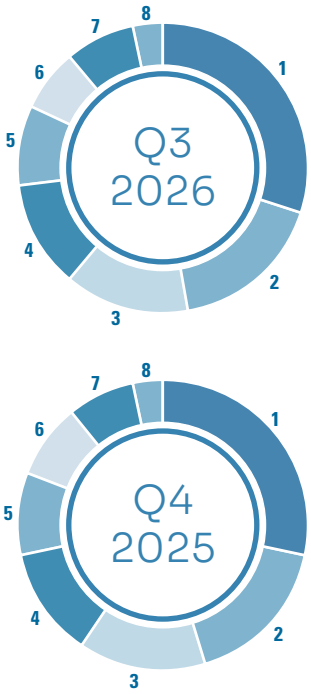
Offene Küche

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

| in % | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **1** Zürich[1] | **30.25** | 28.46 |
| **2** Nordwestschweiz | **17.05** | 17.04 |
| **3** Genfersee | **13.82** | 14.04 |
| **4** Zentralschweiz | **12.03** | 12.26 |
| **5** Südschweiz[2] | **8.81** | 9.18 |
| **7** Ostschweiz | **7.77** | 8.35 |
| **6** Bern | **7.12** | 7.35 |
| **8** Westschweiz | **3.15** | 3.32 |
| **Total** | **100.00** | **100.00** |

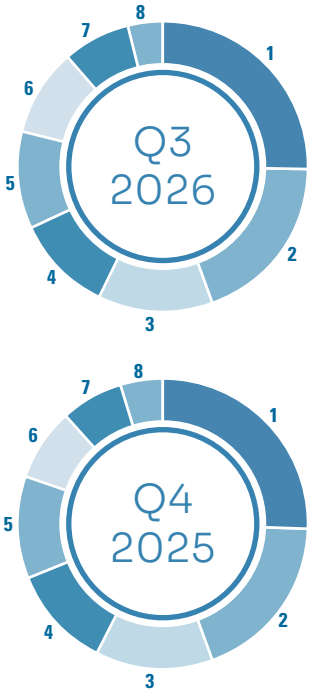
[1] Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich
[2] Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis




## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

| in % | 30.09.2026 | 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 VERKEHRSWERTEN

| in % | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **1** Wohnbauten | **52.29** | 51.29 |
| **2** Kommerziell genutzte Liegenschaften | **26.95** | 29.08 |
| **3** Gemischte Bauten | **11.01** | 11.47 |
| **4** Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten | **9.75** | 8.16 |
| **Total** | **100.00** | **100.00** |

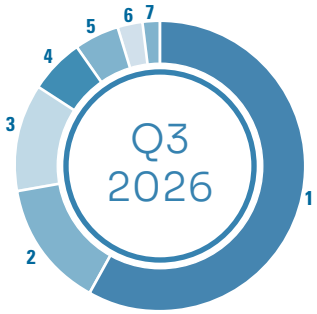


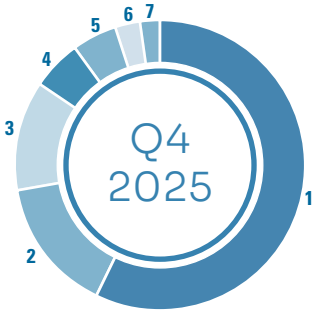




## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

| 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** |



# ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

## ANLAGEUNIVERSUM

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

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

## ANLAGEZIELE

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag zu erzielen. Diese werden mittels langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategien erreicht. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte.

## ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:
- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

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

# KONTAKT

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



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