



PREVALIS

Jahresbericht 2025

PREVALIS Anlagestiftung

Prevalis Anlagestiftung, Zürich
Sihlstrasse 95 | 8001 Zürich
info@prevalis.ch | www.prevalis.ch

PREVALIS

Inhalt

Bericht des Präsidenten und des Geschäftsführers	1
Wichtige Kennzahlen.....	3
Anlagetätigkeit und Ergebnisse	4
Nachhaltigkeit	6
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2025	9
Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2025.....	10
Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz	11
Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (Stammvermögen)	14
Anhang zur Jahresrechnung.....	15
Bericht des Schätzungsexperten	22
Bericht der Revisionsstelle	26

Bericht des Präsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Anleger

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete 2025 ein moderates Wachstum. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um rund 1.3%. Die Inflation nahm im Jahresverlauf weiter ab, bewegte sich ab Mitte Jahr knapp über null und lag Ende 2025 bei 0.1%. Infolge des nachlassenden Inflationsdrucks senkte die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins bis Mitte Jahr auf 0% und liess ihn bis Jahresende unverändert. Die sinkenden Zinsen stützten trotz der abgeschwächten Konjunktur die Nachfrage nach Wohneigentum und verbesserten die Tragbarkeit für Käuferinnen und Käufer, auch angesichts weiter steigender Immobilienpreise. Die anhaltende Zuwanderung sowie das begrenzte Angebot, insbesondere in städtischen und wirtschaftlich starken Regionen, trugen zusätzlich zum Anstieg der Immobilienbewertungen bei. Die Bautätigkeit im Wohnungsbau blieb, wie schon in den Vorjahren, zu gering, um die hohe Nachfrage zu decken. Entsprechend sanken die Leerstände bei Wohnimmobilien in der Schweiz auf ein historisch tiefes Niveau von rund 1% im Durchschnitt.

Politische und regulatorische Rahmenbedingungen spielen im Wohnsegment eine zunehmend zentrale Rolle. Entsprechend gewinnen Regulierungsrisiken im Portfoliokontext weiter an Bedeutung. Demografische Entwicklungen, insbesondere die anhaltende Zuwanderung, die Zunahme kleinerer Haushalte und die Alterung der Bevölkerung bleiben zusammen mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Nachhaltigkeitsaspekt entscheidende Einflussfaktoren für die Bewirtschaftung und strategische Ausrichtung von Immobilienportfolios. Für die Stiftung bedeutet dies, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und das Portfolio gezielt auf langfristige Stabilität und Wertentwicklung auszurichten.

Seit ihrer Gründung Ende 2021 hat die Prevalis Anlagestiftung, Anlagegruppe Immobilien Schweiz, bis Ende 2025 ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit 23 Liegenschaften und einem Verkehrswert von rund CHF 308 Mio. aufgebaut. Im Berichtsjahr konnte das Portfolio weiter optimiert werden: Zwei Liegenschaften wurden veräussert, während sechs neue Objekte zugekauft beziehungsweise eingebracht wurden. Dieses Wachstum wurde durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital sowie durch zusätzliche Zeichnungen unserer Mitstifter und Anleger ermöglicht. Für das entgegengebrachte Vertrauen und die fortgesetzte Unterstützung danken wir unseren Mitstiftern und Anlegern herzlich.

Im Berichtsjahr konnte auf dem Immobilienportfolio ein positiver Bewertungseffekt erzielt werden. Die jährlichen Verkehrswertschätzungen des Gesamtportfolios führten, im Vergleich zu den Werten per Ende 2024 und unter Einbezug der Einstandswerte der neu erworbenen Liegenschaften, per Ende 2025 zu einem unrealisierten Gewinn auf dem Liegenschaftsbestand. Das Ziel, das Portfolio gezielt zu optimieren und weiter auszubauen, wurde erfolgreich umgesetzt. Für das Jahr 2025 verzeichnete die Anlagegruppe Immobilien Schweiz eine erfreuliche Anlagerendite von 5.83%. Dieses Ergebnis unterstreicht die erfolgreiche Entwicklung der Anlagegruppe und bestätigt unsere Strategie.

Wir danken allen Mitgliedern des Stiftungsrats und des Anlageausschusses für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt auch in Zukunft anspruchsvoll und erfordert ein umsichtiges Handeln. Mit Fokus auf Qualität, nachhaltiges Wachstum und einen effizienten Ressourceneinsatz setzen wir uns weiterhin dafür ein, einen langfristigen Mehrwert für unsere Anlegerinnen und Anleger, unsere Mieterinnen und Mieter sowie alle weiteren Anspruchsgruppen zu schaffen. Gleichzeitig treiben wir den Ausbau und die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios gezielt voran.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das grosse Engagement danken wir herzlich und blicken mit Zuversicht in die Zukunft.

Zürich, 2. April 2025



Daniel Schmid
Präsident des Stiftungsrates



Bernhard Schmid
Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen

ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN SCHWEIZ¹

31.12.2025

31.12.2024

Vermögens-Kennzahlen (in CHF)		
Gesamtvermögen	325'566'325	283'630'361
Anlagevermögen	308'342'000	261'664'000
Nettovermögen	228'937'197	172'345'468
Fremdfinanzierungsquote	27.07%	37.56%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Ansprüche	1'975'993.70	1'574'261.89
Nettoertrag Rechnungsperiode	3.65	3.18
Nettoinventarwert	115.86	109.48
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert nach Ausschüttung	115.86	109.48
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Mietausfallquote	5.74%	4.58%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.50%	66.40%
TER _{ISA} (GAV)	0.75%	0.94%
TER _{ISA} (NAV)	1.05%	1.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.83%	5.02%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.37%	4.00%
Anlagerendite	5.83%	5.07%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.06%	1.95%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.89	0.08

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Valoren-Nr.

115309761

ISIN

CH1153097618

¹Aufgrund von Rundungen können geringfügige Differenzen bestehen.

²Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom Januar 2007, Stand 17. Mai 2024.

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz verfolgt die Strategie der langfristigen Wertsteigerung. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien. Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften mit Ausrichtung auf die gesamte Deutschschweiz und Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential. Opportunistisch kann auch in anderen Regionen und indirekt in Immobilien in der Schweiz investiert werden. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz kann Bauten entwickeln, erstellen, halten und ganz oder teilweise veräussern.

Organisation der Anlagentätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. PMG Investment Solutions AG (PMG) ist im Rahmen des Geschäftsführungsvertrages mit der Verwaltung und Führung der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» beauftragt.

Der Anlageausschuss entscheidet auf Antrag der PMG über den Erwerb und Verkauf von Liegenschaften oder Projekten sowie über grössere Renovationen und Sanierungen. Der Anlageausschuss wird durch den Stiftungsrat für ein Geschäftsjahr gewählt. Die detaillierte Zusammensetzung des Komitees ist auf Seite 15 aufgeführt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die PMG durch die regional verankerten Liegenschaftsverwaltungen unterstützt (siehe Seite 15). Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte ist Wüest Partner AG beauftragt.

Portfolioentwicklung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Das Geschäftsjahr der Prevalis Anlagestiftung war ganz im Zeichen des weiteren Portfolioaufbaus und Optimierung. So konnten zu den per 31.12.2024 bestehenden 19 Liegenschaften weitere 6 erworben und 2 verkauft werden. Das Portfolio besteht per Bilanzstichtag aus 17 Wohnliegenschaften und 6 gemischt genutzten Liegenschaften. Per Berichtszeitpunkt weist das Portfolio eine Mietausfallquote von 5.74% (im Vorjahr 4.58%) aus.

An- und Verkäufe Liegenschaften

In der Berichtsperiode konnte die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ihr Portfolio um sechs zusätzliche Liegenschaften erweitern. Neben den bereits im letztjährigen Geschäftsbericht erwähnten Transaktionen, einer Sacheinlage und dem Erwerb von drei Wohnliegenschaften in Gelfingen, Hochdorf und Steinhausen, wurden im Berichtsjahr weitere Wohnliegenschaften in Zürich und Arbon sowie eine Wohn- und Geschäftliegenschaft in St. Gallen erworben. Gleichzeitig wurden die Wohnliegenschaften in Grenchen und Bellach veräussert, womit die laufende Portfoliooptimierung planmässig fortgesetzt werden konnte.



Aufnahme Liegenschaft Gelfingen, Hitzkircherstrasse 16 & 18

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Die Prevalis Anlagestiftung verfügt derzeit über eine Anlagegruppe «Immobilien Schweiz». Diese verfolgt zwar aktuell keine eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie, ist sich jedoch der Verantwortung im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) bewusst und integriert entsprechende Überlegungen angemessen in ihre Tätigkeiten.

Aspekte der Umweltverträglichkeit, sozialen Verantwortung und einer verantwortungsvollen Unternehmensführung werden bei Liegenschaftstransaktionen, in der laufenden Portfolioanalyse sowie im operativen Management berücksichtigt. Auch bei der Beurteilung einzelner Objekte fliesst die Nachhaltigkeitsdimension gezielt in den Entscheidungsprozess ein. Es wird erwartet, dass Immobilien mit einer höheren ESG-Qualität mittel- und langfristig eine stabilere Wertentwicklung und ein grösseres Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Daher wird die ESG-Komponente im institutionellen Immobilienmarkt zunehmend zu einem zentralen Renditefaktor, der künftig systematisch in die Anlageentscheide einzubeziehen ist.

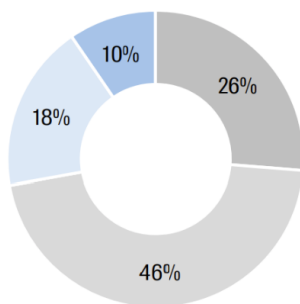
Um den Informationsbedürfnissen unserer Anlegerinnen und Anleger gerecht zu werden und die Vergleichbarkeit mit anderen Anlagestiftungen zu gewährleisten, berechnen wir seit dem Geschäftsjahr 2023 die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den Vorgaben der KGAST beziehungsweise AMAS und veröffentlichen diese im Geschäftsbericht. Dazu zählen auch die Ermittlung des CO₂-Absenkpfeads sowie die frühzeitige Identifikation potenzieller "Stranded Assets"³.

Nachfolgend werden die von der Wüest Partner AG im Auftrag der Prevalis Anlagestiftung berechneten Kennzahlen per Ende 2025 dargestellt.

Umweltkennzahlen

Energieträgermix

Bezieht sich auf die Darstellung verschiedener Arten von Energieträgern und ihren jeweiligen prozentualen Anteilen am Gesamtenergiebedarf.



■ Öl ■ Gas ■ Fernwärme ■ Wärmepumpe

Das Portfolio weist einen hohen Anteil an Gasheizungen auf, wobei dies hauptsächlich auf die älteren Bestandesliegenschaften zurückzuführen ist. Die flächenmässig grösste Liegenschaft im Portfolio wird ebenfalls mit Gas beheizt. Gemäss CO₂-Absenkpfad von Wüest Partner sollen die Anteile an Gas- und Öl-Heizungen stetig reduziert werden, sodass Ende 2030 keine Ölheizungen und Ende 2050 keine Gasheizungen mehr im Portfolio im Einsatz stehen.

³ Gestützt auf den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) sollen risikobehaftete Liegenschaften identifiziert werden, bei welchen das Ausbleiben von geeigneten ESG-Massnahmen zu einer Abwertung oder gar zur Unverkäuflichkeit führen können.

Energieverbrauch Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

Der Energiebedarf für Heizung/Kühlung und Allgmeinstrom der Bestandsliegenschaften wird in Megawattstunden (MWh) erfasst.

Bereich	Energiemenge	Kommentar
Endenergiebedarf Scope 1	2'129.30 MWh	Direkt aus Verbrauch
Endenergiebedarf Scope 2	1'328.07 MWh	Indirekt aus eingekaufter Energie
Endenergiebedarf Scope 1 + 2	3'457.38MWh	Total

Energieintensität

Der Energiebedarf im Verhältnis zur Energiebezugsfläche der Bestandsliegenschaften (kWh/m²).

Bereich	Intensität	Kommentar
Energieintensität Scope 1	42.58 kWh/m2	Direkt aus Verbrauch
Energieintensität Scope 2	26.56 kWh/m2	Indirekt aus eingekaufter Energie
Energieintensität Scope 1 + 2	69.13 kWh/m2	Total

Treibhausgasemissionen

Die Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energiebedarf. Für die Scopes 1 und 2 (in CO₂-Äquivalente kg/a).

Bereich	Emissionen	Kommentar
Scope 1	416'600 kg/a	Direkt aus Verbrauch
Scope 2	69'900 kg/a	Indirekt aus eingekaufter Energie
Scope 1 + 2	486'000 kg/a	Total

Intensität der Treibhausgasemissionen

Bezeichnet die Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur Energiebezugsfläche der Bestandsliegenschaften.

Bereich	CO ₂ -Äquivalente Kg/a/m ² EBF	Kommentar
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 1	8.33	Direkt aus Verbrauch
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 2	1.40	Indirekt aus eingekaufter Energie
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 1 + 2	9.73	Total

Die Berechnung erfolgte modellbasiert (gestützt unter anderem auf die SIA 380/1) und berücksichtigt alle Liegenschaften, welche per 31.12.2024 im Portfolio der Prevalis Anlagestiftung enthalten waren. Für die während dem Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften sowie die Bauprojekte bestehen Berechnungen auf Basis der Einzelliegenschaft, welche jedoch entlang der Vorgaben der KGAST resp. AMAS für die Portfoliobetrachtung ausgeschlossen wurden.

Ausgeschlossene Liegenschaften:

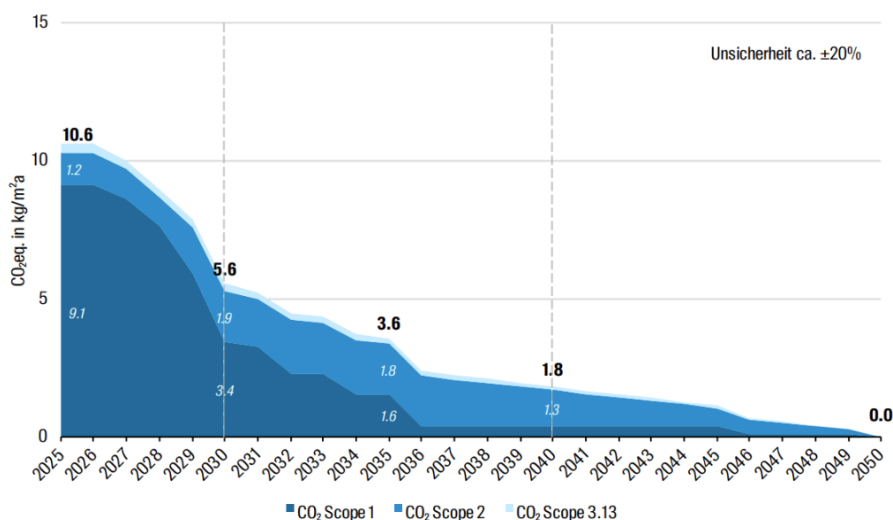
Adresse	Grund
Bärengasse 19, Zofingen	Einstellhalle
Rorschacher Strasse 54, St. Gallen	Kauf 2025
Grünaustrasse 5, Zürich	Kauf 2025
Hitzkircherstrasse 16, Gelfingen	Kauf 2025
Bellevuestrasse 32a-c, Hochdorf	Kauf 2025
Albisstrasse 41-49, Steinhausen	Kauf 2025
Eichenstrasse 43, Arbon	Kauf 2025

Absenkepfad

In Bezug auf das übergeordnete Klimaziel des Bundes, bis 2050 einen CO₂-neutralen Betrieb der Immobilien zu erreichen, wurde der CO₂-Absenkepfad mit den notwendigen Massnahmen berechnet und aufgezeigt. Der Absenkepfad ist auch für die Geschäftsführung ein relevantes Hilfsmittel, um Risiken frühzeitig zu erkennen und allfällige Chancen wahrnehmen zu können. Hierfür wurden alle Liegenschaften, die sich per 31.12.2025 im Portfolio befanden, berücksichtigt, mit Ausnahme der Einstellhalle Bärengasse 19 in Zofingen. Mit den durch Wüest Partner AG geplanten Massnahmen ist die Erreichung des Klimaziels bis 2050 möglich.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass bei keiner Liegenschaft unmittelbare Massnahmen notwendig sind.

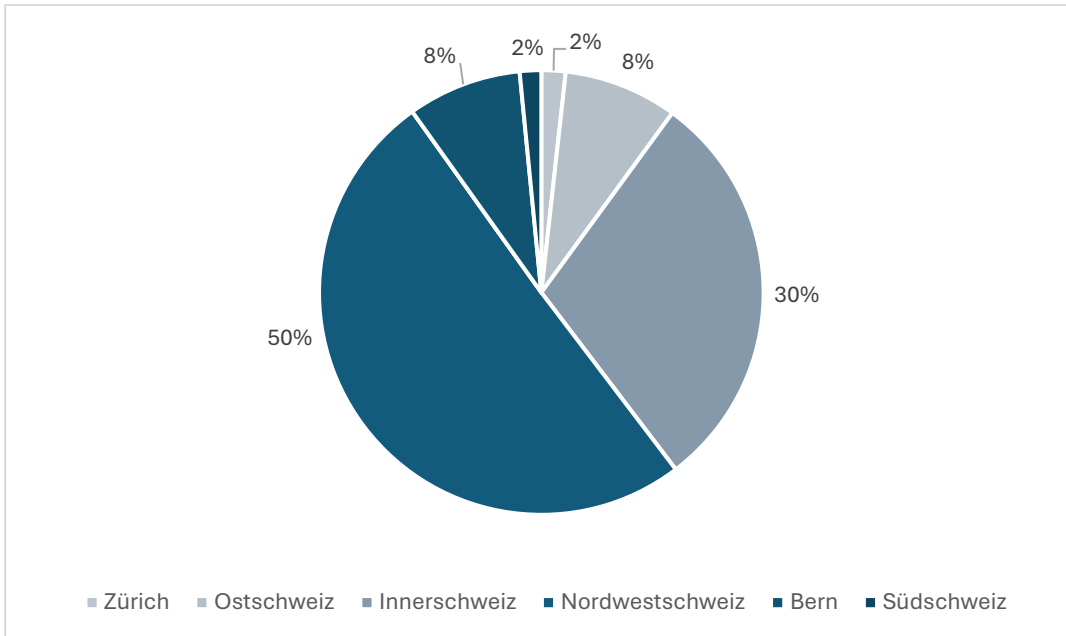
CO₂-Absenkepfad Scope 1 + 2 + 3.13



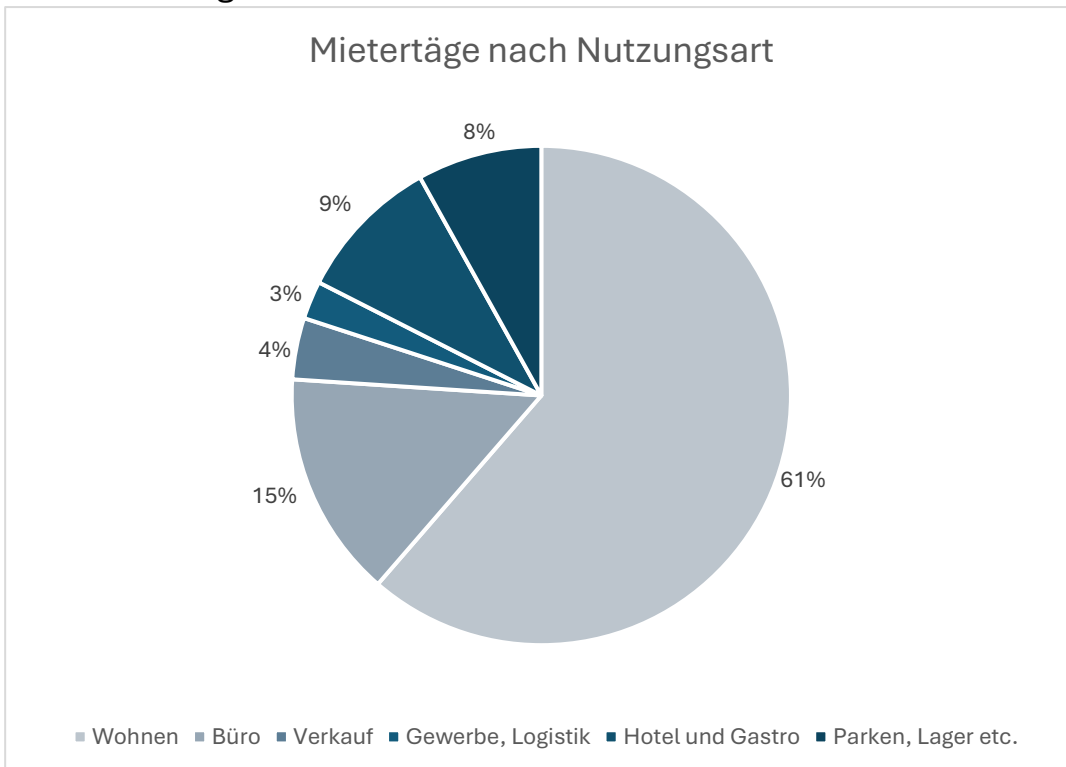
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten

per 31. Dezember 2025

Nach Marktregionen



Nach Nutzungsarten



Inventar der Grundstücke

per 31. Dezember 2025

LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Nutzungsart	Anlagekosten in CHF Mio.	Verkehrswert in CHF Mio.	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.* TCHF	Mietzinsausfälle effektiv* TCHF
Brugg	Badstrasse 48/50	AG	1990/93	2	2	24.66	25.04	1'786	167
Dagmersellen	Bahnhofweg 2,4,6	LU	2006/07	33	1	16.27	16.97	716	16
Alchenflüh	Franz-Schnyder-Weg, 12,14,16,18	BE	2011	32	1	13.99	14.78	624	53
Gebenstorf	Schulstrasse 4,6,8	AG	2012	42	1	22.92	24.32	893	7
Hausen	Unterm Holz 5a,5b,5c,5d,5e	AG	2015	41	1	24.92	26.61	1'029	1
Künten	Fahrbachweg 2,4	AG	2022	14	1	9.21	9.29	382	36
Bellinzona	Via San Gottardo 114	TI	1962	20	1	5.42	4.82	260	22
Zofingen		AG	varia	14	2	12.00	11.71	624	1
Selzach	Eichholzstrasse 21, 21a, 21b	SO	2023	21	1	10.67	10.82	447	27
Basel	Clarastrasse 12/ Clarahofweg 15	BS	1975	7	2	28.73	30.11	1'438	217
Basel	Rümelinsplatz 14	BS	1958	3	2	8.10	8.94	362	23
Basel	Gerbergasse 12 / Münzgasse 3	BS	1925	5	2	16.66	19.62	748	57
St. Gallen	Aeplistrasse 4	SG	1920	10	1	3.74	4.18	148	22
St. Gallen	Altmanweg 1, 3	SG	1920	19	1	5.04	5.70	200	3
St. Gallen	Schlössli	SG	1952	18	1	5.56	6.60	225	4
St. Gallen	Rorschacher Strasse 54	SG	1900	13	1	4.74	5.28	192	-
Zürich	Grünaustrasse 5	ZH	1931	8	1	5.14	5.43	144	2
Hochdorf	Bellevuestrasse 32a-c	LU	2012	31	1	18.74	18.95	704	5
Gelfingen	Hitzkircherstrasse 16, 18	LU	2018	22	1	14.79	15.68	597	13
Steinhausen	Albisstrasse 41, 43, 45, 47, 49	ZG	1972	40	1	25.26	28.62	828	3
Arbon	Eichenstrasse 43	TG	1916	7	1	3.47	3.76	144	72
Altdorf	Reussacherstrasse 13	UR	2024	25	2	9.64	9.28	255	45
Total	Bestandesliegenschaften					289.68	306.51	11'308	796
Dagmarsellen (Projekt)	Stationsstrasse 5	LU	2024ff	n.a.	4	1.65	1.83	54	-
Total	Bauprojekte					1.65	1.83	54	-
Total	Immobilien					291.33	308.34	11'362	796

1 = Wohnliegenschaften

2 = Liegenschaften mit gemischter Nutzung

3 = Kommerziell genutzte Liegenschaften

4 = Neubauprojekte

5 = Bauland

* = Sollmieterträge sowie Mietzinsausfälle sind annualisiert und die verkauften Liegenschaften sind nicht berücksichtigt.

Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung

AKTIVEN	Anhang Seite	31.12.2025 (in CHF)	31.12.2024 (in CHF)
Umlaufvermögen	17		
Flüssige Mittel		14'854'977	20'348'491
Kurzfristige Forderungen		160'586	113'032
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2'208'762	1'241'771
Finanzanlagen		0	263'067
Total Umlaufvermögen		17'224'325	21'966'361
Anlagevermögen			
Angefangene Bauten (inkl. Land)	18	1'830'000	1'800'000
Fertige Bauten	18	306'512'000	259'864'000
Total Anlagevermögen		308'342'000	261'664'000
Total Aktiven		325'566'325	283'630'361
PASSIVEN	Anhang Seite	31.12.2025 (in CHF)	31.12.2024 (in CHF)
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1'490'609	5'764'600
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'646'143	1'815'236
Rückstellungen		0	0
Hypotheken	19	83'480'000	97'600'000
Latente Steuern	18	9'012'375	6'105'058
Total Fremdkapital		96'629'127	111'284'893
Nettovermögen		228'937'197	172'345'468
Total Passiven		325'566'325	283'630'361

Erfolgsrechnung

	Anhang Seite	01.01.2025- 31.12.2025 (in CHF)	01.01.2024- 31.12.2024 (in CHF)
Mietertrag netto	18	12'499'169	10'195'759
Soll Mietertrag		13'260'579	10'685'254
Minderertrag Leerstand		-561'182	-371'148
Inkassoverluste Mietzinsen, Nebenkosten		-200'228	-118'348
Unterhalt Immobilien		-1'531'919	-1'351'164
Instandhaltung		-1'342'479	-1'076'948
Instandsetzung		-189'440	-274'215
Betriebsaufwand		-1'316'352	-868'946
Versorgungs-, Entsorgungskosten, Gebühren		-139'361	-139'205
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-43'962	-30'395
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		-16'274	0
Versicherungen		-197'989	-135'476
Bewirtschaftungshonorare		-511'818	-425'512
Vermietungs- und Insertionskosten		-47'853	-50'241
Steuern und Abgaben		-291'064	-44'908
Übriger operativer Aufwand		-68'030	-43'210
Operatives Ergebnis		9'650'898	7'975'649
Sonstige Erträge		293'450	370'414
Ausgabekommission		243'400	145'500
Zinsertrag		4'308	778
Übriger Ertrag		45'742	224'136
Finanzierungsaufwand		-918'314	-1'489'787
Hypothekarzinsen		-918'314	-1'489'787
Verwaltungsaufwand	18	-1'821'796	-1'850'304
Honorar Geschäftsführung		-1'453'288	-1'207'281
Honorare Anlageausschuss		-32'430	-21'540
Schätzungsaufwand		-127'570	-176'988
Revisionsaufwand		-33'000	-43'080
Übriger Verwaltungsaufwand	18	-175'508	-401'415
Übertrag		7'204'237	5'005'973

Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

	Anhang Seite	01.01.2025- 31.12.2025 (in CHF)	01.01.2024- 31.12.2024 (in CHF)
Übertrag		7'204'237	5'005'973
Nettoertrag des Rechnungsjahres		7'204'237	5'005'973
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-629'068	0
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr		6'575'169	5'005'973
Nicht realisierte Kapitalgewinne		10'339'464	5'715'872
Nicht realisierte Kapitalverluste		-1'397'186	-309'547
Veränderung latente Steuern		-2'907'317	-2'174'117
Gesamterfolg der Berichtsperiode		12'610'129	8'238'181

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	Anhang Seite	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		1'574'261.89	1'435'324.33
Ausgaben		401'731.81	138'937.56
Rücknahmen		0.0000	0.0000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		1'975'993.70	1'574'261.89

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	Anhang Seite	01.01.2025- 31.12.2025 (in CHF)	01.01.2024 - 31.12.2024 (in CHF)
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		172'345'468	149'557'287
Ausgabe von Ansprüchen		43'981'600	14'550'000
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		0	0
Wiederanlage		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres *		12'610'129	8'238'181
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		228'937'197	172'345'468

* Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (Stammvermögen)

Bilanz	31.12.2025 (in CHF)	31.12.2024 (in CHF)
Aktiven		
Flüssige Mittel	100'117	100'210
Umlaufvermögen	100'117	100'210
Total Aktiven	100'117	100'210

Bilanz	31.12.2025 (in CHF)	31.12.2024 (in CHF)
Passiven		
Stammvermögen	100'117	100'210
Total Eigenkapital	100'117	100'210
Total Passiven	100'117	100'210

Erfolgsrechnung	01.01.2025 - 31.12.2025 (in CHF)	01.01.2024 - 31.12.2024 (in CHF)
Ertrag	0	210
Aufwand	-93	0
Gewinn / Verlust Rechnungsperiode	-93	210

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Organisation, Organe und Beauftragte per 31. Dezember 2025

Stiftungsrat⁴

- Daniel Schmid, Präsident des Stiftungsrates, Geschäftsführer Schmid Legal AG (unabhängig)
- Stefan Michael Fritz, Mitglied des Stiftungsrats und zugleich Vorsitzender des Anlageausschusses, Geschäftsführer Fritz AG (unabhängig)
- Dominik Rieder, Mitglied, Geschäftsführer Hug Baustoffe AG (unabhängig)

Anlageausschuss Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Stefan Michael Fritz, Vorsitz (unabhängig)
- Daniel Giudici, Mitglied, Geschäftsführer Mitac Architektur AG (unabhängig)
- Sergio Bonazzola, Mitglied, Geschäftsführer BB Bonazzola Bauleitung GmbH (unabhängig)

Geschäftsführende Gesellschaft / Geschäftsführer⁵

- Bernhard Schmid, PMG Investment Solutions AG, Zug

Mandatsleiter Vermögensverwaltung / stellvertretender Geschäftsführer⁶

- Sreten Petkovic, PMG Investment Solutions AG, Zug

Depotbank

- UBS Switzerland AG, Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

- Bättig & Bucher Immobilien AG, Ebikon (bis 31.03.2025)
- Von Graffenried AG, Bern (bis 31.03.2025)
- GST Immobilien AG, Künten (bis 31.03.2025)
- Schraner Immobilien AG, Mellingen
- Urs Leimer Immobilien AG, Grenchen (bis 30.04.2025)
- Fiduciaria Verduci Sagl, Locarno
- Robert Pfister AG, Bern (bis 31.03.2025)
- Livit AG, Basel
- Kiener Immobilien AG, Hochdorf (ab 01.01.2025)
- Vimova, Cham (bis 30.4.2025)

⁴ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

⁵ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

⁶ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

Schätzungsexperten

- Wüest Partner AG, Zürich

Revisionsstelle

- BDO AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

- Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, OAK BV, Bern

Rechtsform und Zweck

Die Prevalis Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80bis des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, deren Zweck auf die Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern beschränkt ist, und welche die Spezialvorschriften des BVG und dessen Ausführungsbestimmungen zu beachten hat. Die Prevalis hat ihren Sitz in Zürich und wurde am 8. Februar 2021 im Handelsregister eingetragen. Sie führt die Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Die Aufnahme der Geschäftstätigkeit für die Anlagegruppe erfolgte am 10. Dezember 2021.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat kann bei Anlagegruppen einen Anlageausschuss einsetzen. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisations- und Geschäftsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation, Organe und Beauftragte ist auf Seiten 15 und 16 dargestellt.

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung wird alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Rechnungsjahres durchgeführt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Er wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Der Stiftungsrat wählt die Mitglieder des Anlageausschusses sowie den Geschäftsführer der Stiftung und dessen Stellvertreter.

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Vorschlag des Stiftungsrates durch die Anlegerversammlung gewählt. Die Revisionsstelle nimmt ihre Aufgaben in Anwendung der in Art. 10 ASV und sinngemäss in Art. 52c BVG festgelegten Bestimmungen wahr.

Der Stiftungsrat hat mit der PMG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen und sie als geschäftsbesorgende Gesellschaft bestimmt. PMG kann Teilaufgaben an Dritte delegieren. Wesentliche Dritte sind auf Seite 4 unter Organisation der Anlagetätigkeit aufgeführt. PMG gilt als Nahestehende.

Im Sinne von Art. 11 Abs. 1 ASV ernennt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten werden jährlich ernannt und sind wiederwählbar. Der Schätzungsexperte führt die Bewertungen der erworbenen Liegenschaften sowie die periodischen Schätzungsgutachten gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Prevalis durch.

Übersicht über die Statuten und Reglemente

- Gründungsurkunde der Prevalis Anlagestiftung vom 22. Dezember 2020
- Stiftungsstatuten der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Stiftungsreglement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Prospekt Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 03/2025)
- Organisations- und Geschäftsreglement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Immobilien Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Reglement Risikomanagement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS) Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 03/2023)
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden (Ausgabe 07/2021)

Risikomanagement und interne Kontrollen

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen unternehmerischer Risikopolitik und sorgt für ein angemessenes Risikomanagement. Die Ausgestaltung und Steuerung des Risikomanagement und des internen Kontrollsystems (IKS) hat der Stiftungsrat an die Geschäftsführung delegiert. Diese überprüft periodisch auch die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlageausschusses der Anlagegruppe Immobilien Schweiz, sämtliche Personen, die bei der PMG mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind, sowie beauftragte Dritte bestätigen der Stiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften.

Rechnungslegung- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsstandard

Die Jahresrechnung entspricht Swiss GAAP FER 26 sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Die Beteiligung an der Selb Immobilien AG (in Liquidation) wurde gemäss Art. 39 ASV in der Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konsolidiert. Die Jahresrechnung vermittelt einen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair view).

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppen und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung berücksichtigt. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

Als Teil der Sacheinlage im Jahr 2022 wurde die Selb Immobilien AG eingebracht. Ende 2022 wurde die Liegenschaft Brugg in die Anlagegruppe überführt. Die Selb Immobilien AG gewährte der Prevalis zur Finanzierung der Überführung ein Darlehen über CHF 9.9 Mio. Durch diesen Verkauf realisierte die Selb Immobilien AG einen Gewinn. Mit Entscheid vom 20. Dezember 2022 hat die Generalversammlung der Selb Immobilien AG die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Der Liquidationsprozess ist per 31.12.2025 noch nicht vollständig abgeschlossen.

Fertige Bauten werden mindestens einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zum ermittelten Wert bilanziert. Die Kapitalisierungssätze der Anlagegruppe Immobilien Schweiz per 31.12.2025 bewegen sich zwischen 2.4% und 3.8% und betragen im Durchschnitt 2.88%. Unterjährig gekaufte Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Anpassung auf Marktwerte wird auf das jeweilige Quartalsende auf Basis der vorliegenden Akquisitionsbewertung des Schätzungsexperten vorgenommen.

Angefangene Bauten werden zu den Anlagekosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen «at cost» bilanziert. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 22 abgedruckt.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden jährlich anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Haltedauer von fünf Jahren ab Bilanzstichtag berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet.

Änderung von Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

In diesem Jahr wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Finanzierung

In der Berichtsperiode wurden 401'731.81 Anteile mit einem Gegenwert von CHF 43'981'600 ausgegeben. Mit der UBS Switzerland AG besteht ein Rahmenkreditvertrag von CHF 100 Mio. um die Flexibilität zu besitzen, jederzeit weitere attraktive Liegenschaften kaufen zu können.

Mietertrag netto

Der Mietertrag netto von CHF 12.50 Mio. setzt sich aus dem Soll-Mietertrag (netto) von CHF 13.26 Mio. abzüglich der Mietausfälle aus Leerständen und Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten von CHF 0.76 Mio. zusammen. Dabei sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten.

Honorar Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung durch die PMG wurden der Anlagegruppe ein Honorar in der Höhe von 0.30% des durchschnittlichen verwalteten Anlagevolumens sowie für die Vermögensverwaltung ein Honorar in der Höhe von 0.15% des durchschnittlichen verwalteten Anlagevolumens pro Jahr, entsprechend TCHF 1'453, belastet. Als Basis sind die durchschnittlichen Quartalsendwerte des Gesamtvermögens der Anlagegruppe für die Berechnung massgebend.

Übriger Verwaltungsaufwand

Von den Gesamtaufwendungen der Berichtsperiode von TCHF 175.5 betrafen rund TCHF 27.5 Stiftungsrats honorare, TCHF 3.9 Aufsichtsabgaben, diverse Beratungs- und Verwaltungskosten in Höhe von rund TCHF 33.5 sowie Bankkosten und Bankspesen von rund TCHF 17.9 sowie diverse Verwaltungsaufwände von TCHF 92.7.

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird quartalsweise anfangs Folgequartal publiziert. Der NAV wird auf Basis aller Aktiven minus Passiven vierteljährlich berechnet.

Thesaurierung bzw. Ausschüttung Ertrag

Gemäss Art. 14, Ziff. 6 des Stiftungsreglements der Prevalis beschliesst der Stiftungsrat jährlich, welcher Anteil der Nettoerträge der Anlagegruppe zu welchem Zeitpunkt ausgeschüttet wird. Bis zum Ausschüttungszeitpunkt werden erzielte Nettoerträge dem Nettovermögen zugerechnet.

Da sich die Prevalis noch in der Aufbauphase befindet, verzichtet der Stiftungsrat für das Berichtsjahr auf die Ausschüttung von erwirtschaftetem Ertrag.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Alle Anlagerichtlinien werden eingehalten.

Sacheinlagen

Ein Anleger stellte den Antrag, der Prevalis mittels Sacheinlage beizutreten. Dieser Beitritt erfolgte durch die Ausgabe von Ansprüchen gegen Sacheinlage.

Der Stiftungsrat wurde an den Stiftungsratssitzungen über den Stand der Entwicklung im Zusammenhang mit der Sacheinlage informiert und hat an der Stiftungsratssitzung vom 6. Januar 2025 der Transaktion zugestimmt und den Vermögensübertragungsvertrag genehmigt. Die Beurkundung erfolgte per 23. April 2025. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte rückwirkend per 01. Januar 2025.

Bei der Sacheinlage wurden die Liegenschaften Gelfingen und Steinhausen eingebracht. Die Prevalis gab für die gesamten eingebrachten Werte von CHF 39.482 Mio. Anteile von 360'628.42 aus, entsprechend einem NAV von CHF 109.48.

Hypotheken

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2025	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss mit Tagesgeldsatz ⁷	53.48 Mio.	31.03.2026
Fester Vorschuss mit 0.98% p.a.	30.00 Mio.	30.12.2027

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2024	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss mit Tagesgeldsatz ⁸	67.60 Mio.	30.01.2025
Fester Vorschuss mit 0.97% p.a.	30.00 Mio.	06.01.2025

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug im Jahr 2025 1.06% (im Vorjahr 1.95%).

⁷ Zinskonvention SARON Plain Case

⁸ Zinskonvention SARON Plain Case

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte für das Berichtsjahr wurden vom Stiftungsrat festgelegt und sind im Verwaltungsaufwand enthalten. Diese betragen für die Mitglieder des Stiftungsrates je CHF 15'000 und CHF 21'000 für den Präsidenten. Die Mitglieder des Anlagenausschusses haben ein Honorar von je CHF 10'000.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Prevalis vereinnahmte oder vergütete im Geschäftsjahr 2025 keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen.

Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen (verpfändete Aktiven) per Bilanzstichtag von CHF 112.55 Mio.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

- PMG Investment Solutions AG: Vertrag für die Geschäftsführung – Honorar CHF 968'859
- PMG Investment Solutions AG: Vertrag für die Vermögensverwaltung – Honorar CHF 484'429
- PMG Investment Solutions AG: Transaktionshonorar von bis zu 2% (inkl. externen Kosten) für die Liegenschaften Hochdorf, Gelfingen, Steinhausen, St. Gallen Rorschacherstrasse, Zürich Grünaustrasse, Arbon, Grenchen und Bellach.
- Die Prevalis hat die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung an die PMG Investment Solutions AG delegiert. Dies ist eine Schwestergesellschaft der Stifterin.

Eingegangene nicht bilanzierte Verpflichtungen

Aus dem Kaufvertrag des Objektes Altdorf bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen von CHF 0.11 Mio (Vorjahr CHF 1.23 Mio).

Selb Immobilien AG (in Liquidation)

Als Teil der Sachübernahme im Vorjahr wurde vorerwähnte Gesellschaft übernommen. Im Jahr 2022 wurde die Liegenschaft Brugg in die Prevalis überführt. Mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Dezember 2022 wurde die Liquidation Selb Immobilien AG beschlossen. Fristgerecht per 17. April 2023 wurde auf den 3. Schuldenruf im SHAB eine Forderungsanmeldung über CHF 6.9 Mio. angemeldet. Der Inhalt der Forderungen basiert auf Tätigkeiten der einreichenden Parteien in den Jahren 2014 – 2017. Der folgende Rechtsfall wurde im vergangenen Jahr geschlossen, die einreichende Partei hat die Klage zurückgezogen. Der Liquidationsprozess konnte somit fortgesetzt werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 und dem 25. März 2026 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die Jahresrechnung auswirken.



Aufnahme Liegenschaft Vogelsang AG, Schulstrasse 4-8

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Prevalis Anlagestiftung
c/o PMG Investment Solutions AG
Sihlstrasse 95
8001 Zürich

Zürich, 16. März 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2025

An die Geschäftsleitung der Prevalis Anlagestiftung

Referenz-Nummer
120020.2501

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Prevalis Anlagestiftung hat die Wüest Partner AG deren Renditeliensschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet.

Bewertungsstandards

Die per Stichtag vom 31.12.2025 von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standard SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie dem Bewertungsreglement der Prevalis Anlagestiftung. Dabei werden die Marktwerte im Sinne des «Fair Value» bestimmt, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis je Liegenschaft.

Der ausgewiesene «Fair Value» berücksichtigt keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (unter Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Die Ermittlung des «Fair Value» berücksichtigt die Fortführung der durch die Eigentümerin verfolgten Nutzung. Allfällige Mehrwerte aus Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen etc. und damit verbundene Mehrerträge werden nicht berücksichtigt, sofern deren Realisierung nicht durch die Eigentümerin bereits geplant oder in Ausführung ist. Heute leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten Charakteristiken der Makro- und Mikrolage als auch die wesentlichen Parameter der heutigen Bewirtschaftungssituation.

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

1 / 4

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften mittels der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 26 Renditeliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller 26 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt 308'342'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften			
<i>davon Bestandsliegenschaften Wohnen</i>	20	222'090'000	72.03%
<i>davon Bestandsliegenschaften Geschäft</i>	4	83'710'000	27.15%
Garagen / Parkplätze	1	712'000	0.23%
Grundstücke	1	1'830'000	0.59%
Total Liegenschaften	26	308'342'000	100.0%

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Prevalis Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 16. März 2026
Wüest Partner AG



Christoph Axmann
Partner



Alex Nager
Director

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften allgemein

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen*: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Prevalis Anlagestiftung abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel*: Die Grundlage für die Bewertungen per 31. Dezember 2025 liefert der Mieterspiegel per 1. Januar 2026.
- *Diskontierungssatz*: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Prevalis Anlagestiftung bewegen sich zwischen 2.40 Prozent bis 3.80 Prozent (netto, real).
- *Teuerung*: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse*: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mierrisiken*: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme*: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten*: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten*: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An die Anlegerversammlung der

Prevalis Anlagestiftung

Sihlstrasse 95
8001 Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025)

2. April 2026
21127343/SuisseID

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Prevalis Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (die Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025, endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 bis 21) 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 Stiftungsrats 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 internen Kontrollen, 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/revisionsbericht-einer-vorsorgeeinrichtung>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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.

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



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 2. April 2026

BDO AG

Franco Poerio

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Emanuel Carvalho

Zugelassener Revisionsexperte