

— FINANZEN

REPORT

2025



2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Konzernrechnung
3	Konzernerfolgsrechnung
4	Konzerngesamtergebnisrechnung
5	Konzernbilanz
6	Konzerngeldflussrechnung
7	Konzerneigenkapitalnachweis
8	Anhang der Konzernrechnung
8	Einleitung
8	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
11	Performance
14	Segmentberichterstattung
19	Immobilien
26	Finanzierung
34	Plattformkosten
37	Finanzielles Risikomanagement
40	Übrige Offenlegungen
54	Definition Alternative Performancekennzahlen
56	Bericht des Bewertungsexperten
67	Bericht der Revisionsstelle (Konzern)
73	EPRA Reporting
83	Jahresrechnung Swiss Prime Site AG
91	Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)
95	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
97	Objektangaben



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

Wir sind eines der führenden Immobilienunternehmen Europas. Unser hochwertiges Portfolio in der Schweiz umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Wir bieten unseren Investoren und Kunden eine breite Anlage- und Produktpalette für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien – diese umfasst unsere Aktie, Fonds und Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 bzw. 31.12.2025	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	463.5	456.8	-1.4
EPRA like-for-like change relative	%	3.3	2.0	-39.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	70.8	83.6	18.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	124.3	11.4	-90.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	663.4	553.4	-16.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	113.7	216.9	90.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	10.1	6.5	-35.6
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	539.6	635.1	17.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	531.3	629.6	18.5
Gewinn	CHF Mio.	360.3	382.5	6.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	5.5	1.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.7	15.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.67	4.79	2.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	415.1	410.1	-1.2
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	406.8	404.6	-0.5
Gewinn	CHF Mio.	313.5	317.7	1.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.6	-4.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	3.2	10.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.06	3.98	-2.0
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.22	4.22	-
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 677.9	7 067.1	5.8
Eigenkapitalquote	%	48.2	48.1	-0.2
Fremdkapital	CHF Mio.	7 163.4	7 628.8	6.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	38.3	38.1	-0.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	103.51	105.56	2.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	86.38	88.08	2.0
EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40	2.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 053.5	13 919.5	6.6
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	210.9	1 085.8	414.8
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	139	132	-5.0
Vermietbare Fläche	m²	1 618 602	1 585 930	-2.0
Leerstandsquote	%	3.8	3.7	-2.6
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	3.77	-6.7
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.0	-6.3
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	497	210	-57.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	436	192	-56.0

¹ Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten.

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	463 502	456 813
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	1 210	554
Ertrag aus Asset Management	4	70 824	83 588
Ertrag aus Retail	4	124 277	114 399
Andere betriebliche Erträge	4	3 608	997
Betriebsertrag		663 421	553 391
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	113 712	216 930
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 060	977
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	10 076	6 533
Immobilienaufwand	5.4	– 66 127	– 62 525
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		– 1 295	– 598
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		809	1 595
Warenaufwand		– 72 943	– 7 623
Personalaufwand	7.1	– 85 395	– 56 032
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	– 28 956	– 23 357
Abschreibungen und Wertminderungen		– 8 304	– 5 460
Aktiviert Eigenleistungen		5 219	5 782
Betriebsaufwand		– 256 992	– 148 218
Betriebsgewinn (EBIT)		531 277	629 613
Finanzaufwand	6.2	– 87 396	– 143 440
Finanzertrag	6.2	778	3 715
Gewinn vor Ertragssteuern		444 659	489 888
Ertragssteuern	7.3	– 84 409	– 107 420
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		360 250	382 468
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	4.67	4.79
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	4.52	4.79

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn		360 250	382 468
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	1 045	2 582
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		– 206	– 509
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	3 386	– 16 980
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		– 677	3 395
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		3 548	– 11 512
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		– 14 255	– 1 846
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	959	3 359
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		2 659	– 302
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		– 10 637	1 211
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		– 7 089	– 10 301
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		353 161	372 167

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2024	31.12.2025
Aktiven			
Flüssige Mittel		23 973	32 253
Wertschriften		356	297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	30 877	38 740
Übrige kurzfristige Forderungen		1 064	3 233
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 068	3 786
Vorräte	9.2	6 656	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	598	–
Rechnungsabgrenzungen		22 636	18 973
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	176 995	166 865
Total Umlaufvermögen		267 223	264 147
Vorsorgeguthaben	9.7	19 250	649
Langfristige Finanzanlagen		12 321	9 371
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 382	51 314
Renditeliegenschaften	5.2	12 577 455	13 914 705
Betriebsliegenschaften	5.2	533 814	76 104
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	1 258	1 037
Nutzungsrechte	9.4	5 453	4 488
Goodwill	9.5	307 077	307 077
Immaterielle Anlagen	9.3	57 269	53 431
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	8 715	10 739
Übrige langfristige Finanzanlagen	8	–	2 795
Total Anlagevermögen		13 573 994	14 431 710
Total Aktiven		13 841 217	14 695 857
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33 408	30 458
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 039 781	954 184
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.13	29 835	144 956
Anzahlungen		29 884	25 577
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		51 123	43 298
Rechnungsabgrenzungen	9.6	127 010	104 755
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 311 041	1 303 228
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 498 101	4 895 554
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	22 641	18 884
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		–	3 367
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 329 071	1 406 915
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	2 506	856
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 852 319	6 325 576
Total Verbindlichkeiten		7 163 360	7 628 804
Aktienkapital	6.4	154 615	160 469
Kapitalreserven	6.4	781 660	931 350
Eigene Aktien	6.4	– 45	– 158
Neubewertungsreserven		10 982	10 763
Gewinnreserven		5 730 645	5 964 629
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 677 857	7 067 053
Total Passiven		13 841 217	14 695 857

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn		360 250	382 468
Abschreibungen und Wertminderungen		8 304	5 460
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	– 113 712	– 216 930
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	– 5 564	– 2 711
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 10 076	– 6 533
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 1 060	– 977
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		4 176	5 220
Finanzaufwand	6.2	87 396	143 440
Finanzertrag	6.2	– 778	– 3 715
Ertragssteueraufwand	7.3	84 409	107 420
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		856	– 7 863
Veränderung Vorräte		30 069	6 656
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		1 295	598
Veränderung Personalvorsorge		621	– 29
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		1 754	– 68
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 802	– 2 950
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		1 117	– 17 663
Ertragssteuerzahlungen		– 44 463	– 37 152
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		403 792	354 671
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 179 204	– 664 722
Devestitionen von Renditeliegenschaften		340 941	134 019
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 9 443	– 3 370
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	– 354	– 66
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	149	–
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	– 143 334	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	9.10	71 600	–
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 250	– 1 479
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		284	–
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	– 513	– 69
Erhaltene Zinszahlungen		562	45
Erhaltene Dividenden		2 440	2 326
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		82 878	– 533 316
Ausschüttung an Aktionäre		– 260 842	– 276 804
Erwerb eigene Aktien	6.4	– 4 835	– 5 140
Emission Anleihen	6.1	433 873	765 295
Rückzahlung Anleihe	6.1	– 290 000	– 250 000
Rückzahlung Wandelanleihe	6.1	–	– 296 630
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	320 647	1 203 315
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	– 618 422	– 1 193 431
Geleistete Zinszahlungen		– 64 702	– 56 315
Kapitalerhöhung	6.4	–	300 000
Kosten Kapitalerhöhung ¹		– 485	– 3 365
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 484 766	186 925
Veränderung flüssige Mittel		1 904	8 280
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		22 069	23 973
Flüssige Mittel am Ende der Periode		23 973	32 253

¹ Die Emissionsabgabe in Höhe von CHF 2.882 Mio. wird erst nach Ablauf des Kapitalbands (2028) fällig und ist daher nicht im Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2024		153 437	865 062	- 4	11 412	5 507 475	6 537 382
Gewinn		-	-	-	-	360 250	360 250
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 045	-	1 045
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 206	-	- 206
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	3 386	3 386
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	- 677	- 677
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 14 255	- 14 255
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	959	959
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	2 659	2 659
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	839	- 7 928	- 7 089
Gesamtergebnis		-	-	-	839	352 322	353 161
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)		1 178	47 337	-	-	-	48 515
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 130 421	-	-	- 130 421	- 260 842
Aktienbezogene Vergütungen		-	- 318	4 794	-	-	4 476
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	- 4 835	-	-	- 4 835
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 1 269	1 269	-
Total per 31.12.2024		154 615	781 660	- 45	10 982	5 730 645	6 677 857
Total per 01.01.2025		154 615	781 660	- 45	10 982	5 730 645	6 677 857
Gewinn		-	-	-	-	382 468	382 468
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	2 582	-	2 582
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 509	-	- 509
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	- 16 980	- 16 980
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	3 395	3 395
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 1 846	- 1 846
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	3 359	3 359
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 302	- 302
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	2 073	- 12 374	- 10 301
Gesamtergebnis		-	-	-	2 073	370 094	372 167
Kapitalerhöhung	6.4	5 854	287 899	-	-	-	293 753
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 138 402	-	-	- 138 402	- 276 804
Aktienbezogene Vergütungen		-	193	5 027	-	-	5 220
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	- 5 140	-	-	- 5 140
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 2 292	2 292	-
Total per 31.12.2025		160 469	931 350	- 158	10 763	5 964 629	7 067 053

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: auf der einen Seite der Geschäftsbereich «Immobilien», in dem wir eigene Mittel in kommerzielle Immobilien investieren, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren. Auf der anderen Seite der Geschäftsbereich «Asset Management», in dem wir externe Mittel von Anlegern insbesondere in Wohnimmobilien investieren.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Ausgabe von neuen Aktien im Umfang von CHF 300.000 Mio. (siehe Anhang 6.4) sowie nachfolgende Investitionen in Liegenschaften im Umfang von über CHF 500.000 Mio. (siehe Anhang 5.2)
- Ausgabe einer Anleihe in Euro (Euro Bond) in der Höhe von EUR 500.000 Mio., welche vollständig währungsabgesichert ist (siehe Anhang 6.1 resp. 8)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 210.000 Mio. sowie einer variabel verzinslichen Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Schliessung der operativen Tätigkeiten im Segment Retail per Ende Februar 2025 und Beginn der Neupositionierung der Destination Jelmoli

Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen werden in den einzelnen Anhangsangaben erläutert.

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

- Performance; erläutert unsere Leistung je Aktie
- Segmente; zeigt unsere Bilanz und Erfolgsrechnung nach den Segmenten auf
- Immobilien; gibt Aufschluss über unsere Rendite- und Betriebsliegenschaften
- Finanzierung; legt die Information zu unserer Kapitalstruktur offen
- Plattformkosten; umfasst die Themen Löhne, übrige Aufwände und Steuern
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Der Hauptsitz der Swiss Prime Site AG befindet sich an der Poststrasse 4a in 6300 Zug (Schweiz).

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom IFRS Interpretations Committee (IFRIC) herausgegebenen Interpretationen (gesamthaft IFRS Accounting Standards), dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Exchange Regulation) sowie den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1000 gerundet. Die Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Funktionalwährung. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich oder vollständig währungsabgesichert. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Wir haben die folgenden neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen erstmals im Abschluss angewendet:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 21 rev.	Mangel an Umtauschbarkeit

Die Einführung der neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen hat zu keinen wesentlichen Änderungen im Abschluss geführt.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen treten erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet.

Standard/Interpretation	Titel	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IAS 21 rev.	Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027

Die Einführung von IFRS 18 «Darstellung und Angaben im Abschluss» führt zu Änderungen in der Darstellung und Offenlegung, insbesondere in der Konzernerfolgsrechnung und bei den Management-defined Performance Measures (MPMs). Die detaillierten Auswirkungen werden derzeit evaluiert. Wesentliche Änderungen sind:

- Konzernerfolgsrechnung: Einführung der neuen Kategorien «Erfolg aus betrieblichen Tätigkeiten», «Erfolg aus Investitionstätigkeiten» und «Erfolg aus Finanzierungstätigkeiten» sowie verpflichtende Zwischentotale wie «Betriebliches Ergebnis». Neue Anforderungen zur Zusammenfassung und Aufteilung von Posten ändern ebenfalls die Darstellung. Auf Stufe Betriebsergebnis (EBIT) erwarten wir unwesentliche Änderungen bei der Berechnung. Die Berechnung des Gewinns bleibt unverändert.
- Management-defined Performance Measures (MPMs): MPMs sind spezifische Zwischensummen von Erträgen und Aufwendungen, die das Management nutzt, um seine Sicht der finanziellen Performance des Unternehmens der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Alle MPMs sind in einer separaten Anhangsangabe zu erfassen und auf den vergleichbaren IFRS-Wert überzuleiten. Änderungen in der Berechnung, neue oder wegfallende MPMs erfordern eine zusätzliche Offenlegung der Gründe und Folgen.

Bezüglich der übrigen neuen Standards und Interpretationen erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Finanzberichten in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und die möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

Fair Value-Hierarchie

Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

Bei der Fair Value-Bewertung können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Stufen zur Anwendung kommen. Dabei klassieren wir die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindestheldauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der Bewertungsdifferenz von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

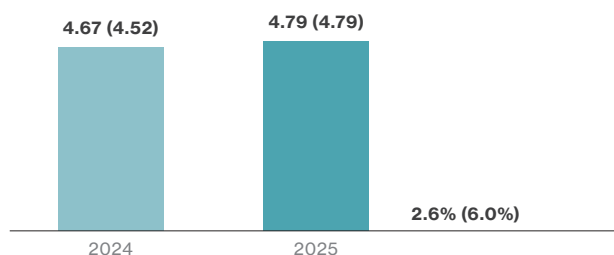
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per share») entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen/-darlehen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

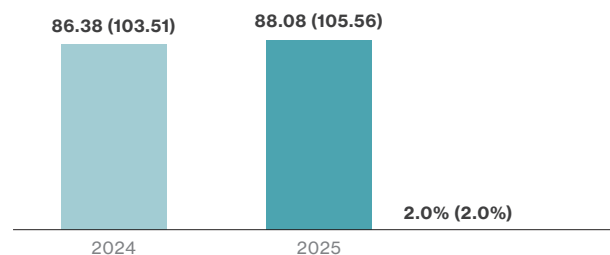
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.67	4.79
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.52	4.79
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	103.51	105.56
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	86.38	88.08

¹ Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten.

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	360 250	382 468
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 443	–
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	361 693	382 468

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

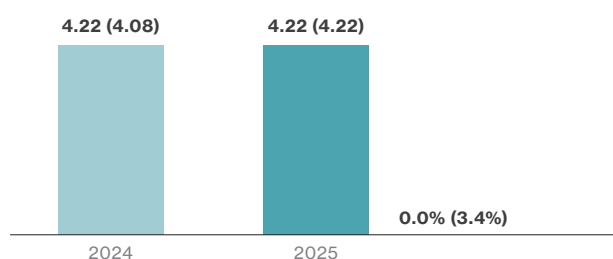
	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Ausgegebene Aktien per 01.01.	76 718 604	77 307 546
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 15.04.2024 bzw. 25.02.2025	417 167	2 479 675
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 950	– 2 561
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	77 134 821	79 784 660
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 955 954	–
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	80 090 775	79 784 660

3.2 Funds From Operations (FFO)

Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Erfolg aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II ist zusätzlich der zahlungswirksame Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

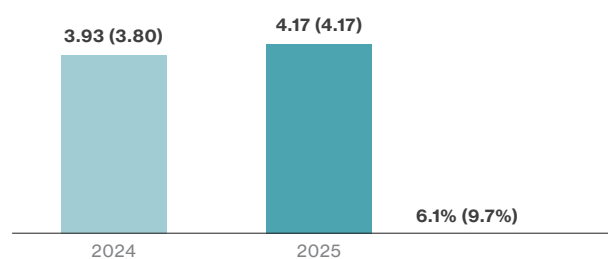
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Betriebsgewinn (EBIT)	531 277	629 613
Abschreibungen und Wertminderungen	8 304	5 460
Zahlungsunwirksame Warenaufwendungen ¹	2 764	2 560
Nicht operativer sonstiger Betriebsaufwand ²	–	1 800
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	– 113 712	– 216 930
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	– 10 076	– 6 533
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	– 1 060	– 977
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	622	– 28
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	– 10 291	– 7 633
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	– 64 977	– 56 856
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 892	5 004
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	– 19 859	– 19 184
FFO I	325 884	336 296
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	6 533
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	– 32 663	– 9 832
FFO II	303 297	332 997
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	77 134 821	79 784 660
FFO I pro Aktie in CHF	4.22	4.22
FFO II pro Aktie in CHF	3.93	4.17
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	80 090 775	79 784 660
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	4.08	4.22
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	3.80	4.17

¹ Im Berichtsjahr wurden zahlungsunwirksame Warenaufwendungen bei Jelmoli im Umfang von CHF 2.560 Mio. gebucht.

² Im Berichtsjahr wurden nicht operative sonstige Betriebsaufwendungen im Umfang von CHF 1.800 Mio. im Zusammenhang mit zuvor erfolgten Beteiligungsverkäufen erfasst (Erhöhung von Rückstellungen).

4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien – sei dies auf eigene Rechnung oder auf Rechnung Dritter. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie deren Finanzierung
- Asset Management, umfasst das Fondsgeschäft, die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung
- Retail, bestehend aus dem Betrieb von Einzelhandelsgeschäften bis Ende Februar 2025
- Corporate & Shared Services, enthält die zentralen Konzernfunktionen sowie zentral erbrachte, konzerninterne Dienstleistungen

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2025

	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2025 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.3%	29.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.5%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.6%	9.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.7%
FFO I Rendite	4.5%	31.1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.9%
Personalbestand/FTE	48	96	n.a.	48	192	n.a.	192

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2025 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	459 388	–	–	–	459 388	– 2 575	456 813
davon von Dritten	456 813	–	–	–	456 813	–	456 813
davon von anderen Segmenten	2 575	–	–	–	2 575	– 2 575	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	554	–	–	–	554	–	554
Ertrag aus Asset Management	–	83 588	–	–	83 588	–	83 588
Ertrag aus Retail	–	–	11 540	–	11 540	– 101	11 439
Andere betriebliche Erträge	335	–	647	19 072	20 054	– 19 057	997
Betriebsertrag	460 277	83 588	12 187	19 072	575 124	– 21 733	553 391
Neubewertung Renditeliegen- schaften, netto	216 930	–	–	–	216 930	–	216 930
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	977	977	–	977
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6 533	–	–	–	6 533	–	6 533
Immobilienaufwand	– 61 237	– 1 088	– 1 023	– 2 702	– 66 050	3 525	– 62 525
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	– 598	–	–	–	– 598	–	– 598
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	1 595	–	–	–	1 595	–	1 595
Warenaufwand	–	–	– 7 623	–	– 7 623	–	– 7 623
Personalaufwand	– 13 174	– 22 922	– 4 029	– 16 075	– 56 200	168	– 56 032
Sonstiger Betriebsaufwand	– 25 773	– 4 662	– 1 491	– 9 471	– 41 397	18 040	– 23 357
Abschreibungen und Wertminderungen	– 745	– 4 085	–	– 630	– 5 460	–	– 5 460
Aktivierte Eigenleistungen	5 782	–	–	–	5 782	–	5 782
Betriebsaufwand	– 94 150	– 32 757	– 14 166	– 28 878	– 169 951	21 733	– 148 218
Betriebsgewinn (EBIT)	589 590	50 831	– 1 779	– 8 829	629 613	–	629 613
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	590 335	54 916	– 1 779	– 8 199	635 073	–	635 073

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Bilanzpositionen per 31.12.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2025 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 919 472	–	–	–	13 919 472	–	13 919 472
Nutzungsrechte Leasing	238 202	626	–	3 862	242 690	–	242 690
Übrige Aktiven	279 522	457 914	–	140 631	878 067	–344 372	533 695
Total Aktiven	14 437 196	458 540	–	144 493	15 040 229	–344 372	14 695 857
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 354 228	271 676	–	–	5 625 904	–	5 625 904
Leasingverbindlichkeiten	238 202	633	–	3 883	242 718	–	242 718
Übrige Verbindlichkeiten	1 966 560	28 776	–	109 218	2 104 554	–344 372	1 760 182
Total Verbindlichkeiten	7 558 990	301 085	–	113 101	7 973 176	–344 372	7 628 804
Total Eigenkapital	6 878 206	157 455	–	31 392	7 067 053	–	7 067 053
Total Investitionen ins Anlagevermögen	770 759	–	–	131	770 890	–	770 890

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2024

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2024 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.7%	26.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.4%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.3%	8.7%	–33.9% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	3.2%
FFO I Rendite	4.8%	29.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	46	113	230	47	436	n.a.	436

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 2.629 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2024 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	482 784	–	11 457	–	494 241	–30 739	463 502
davon von Dritten	452 045	–	11 457	–	463 502	–	463 502
davon von anderen Segmenten	30 739	–	–	–	30 739	–30 739	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	1 210	–	–	–	1 210	–	1 210
Ertrag aus Asset Management	–	70 824	–	–	70 824	–	70 824
Ertrag aus Retail	–	–	124 304	–	124 304	–27	124 277
Andere betriebliche Erträge	396	–	3 593	18 197	22 186	–18 578	3 608
Betriebsertrag	484 390	70 824	139 354	18 197	712 765	–49 344	663 421
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	113 712	–	–	–	113 712	–	113 712
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	1 060	1 060	–	1 060
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	–	–	–	10 076	–	10 076
Immobilienaufwand	–62 366	–833	–31 994	–2 702	–97 895	31 768	–66 127
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–1 295	–	–	–	–1 295	–	–1 295
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	809	–	–	–	809	–	809
Warenaufwand	–	–	–72 943	–	–72 943	–	–72 943
Personalaufwand	–11 592	–24 123	–34 617	–15 112	–85 444	49	–85 395
Sonstiger Betriebsaufwand	–25 992	–3 865	–6 718	–9 908	–46 483	17 527	–28 956
Abschreibungen und Wertminderungen	–1 217	–4 114	–2 580	–393	–8 304	–	–8 304
Aktiviert Eigenleistungen	5 219	–	–	–	5 219	–	5 219
Betriebsaufwand	–96 434	–32 935	–148 852	–28 115	–306 336	49 344	–256 992
Betriebsgewinn (EBIT)	511 744	37 889	–9 498	–8 858	531 277	–	531 277
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	512 961	42 003	–6 918	–8 465	539 581	–	539 581

Bilanzpositionen per 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2024 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 053 482	–	–	–	13 053 482	–	13 053 482
Nutzungsrechte Leasing	235 380	755	–	4 698	240 833	–	240 833
Übrige Aktiven	102 757	438 556	8 252	117 040	666 605	–119 703	546 902
Total Aktiven	13 391 619	439 311	8 252	121 738	13 960 920	–119 703	13 841 217
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 048 001	271 676	–	–	5 319 677	–	5 319 677
Leasingverbindlichkeiten	235 380	760	–	4 706	240 846	–	240 846
Übrige Verbindlichkeiten	1596 899	27 666	46 380	51 595	1722 540	–119 703	1602 837
Total Verbindlichkeiten	6 880 280	300 102	46 380	56 301	7 283 063	–119 703	7 163 360
Total Eigenkapital	6 511 339	139 209	–38 128	65 437	6 677 857	–	6 677 857
Total Investitionen ins Anlagever- mögen	189 216	198 160	–	311	387 687	–	387 687

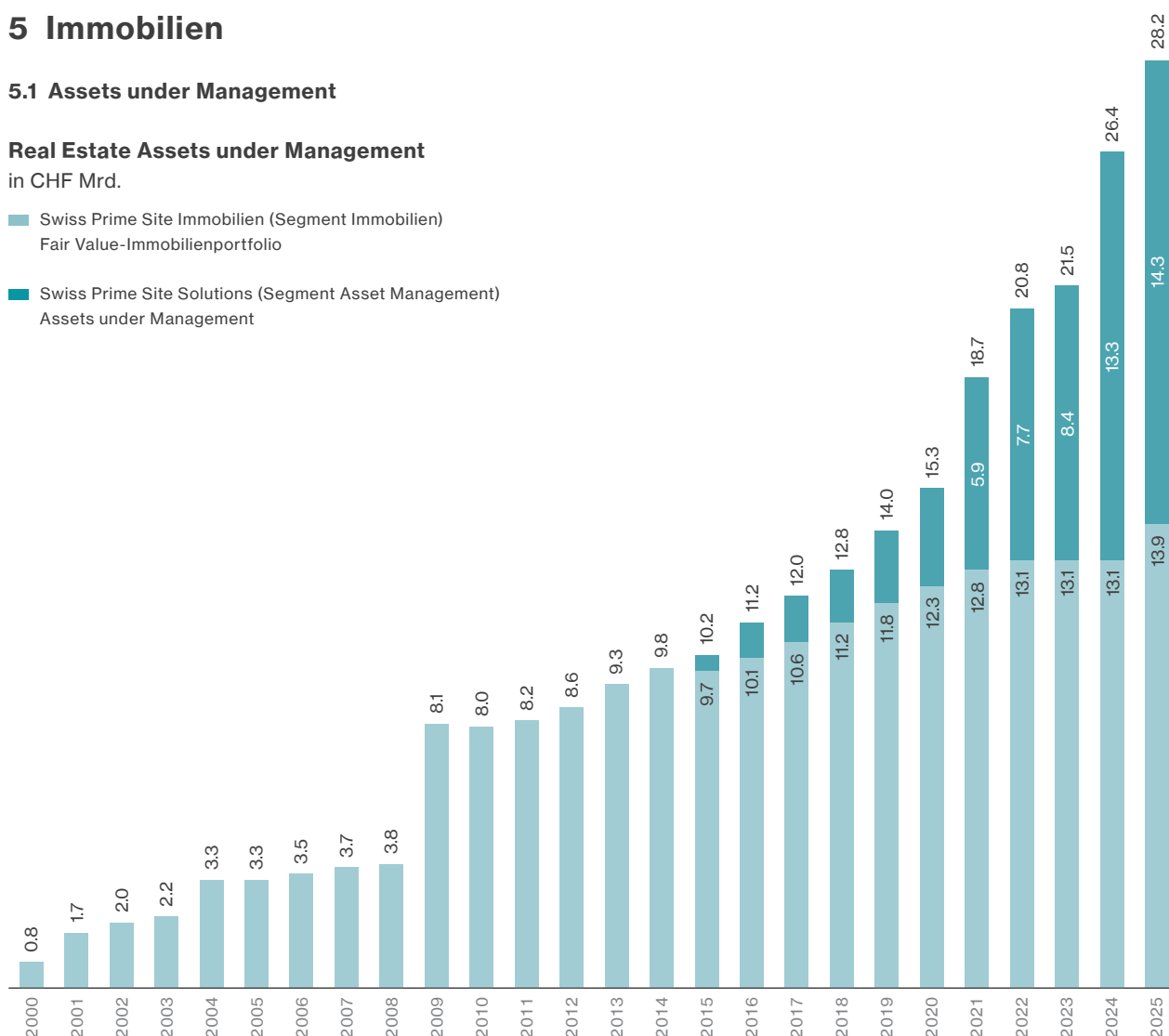
5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)
Fair Value-Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (Segment Asset Management)
Assets under Management



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Inputfaktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkennntnis festgelegt. Wir selbst treffen keine Annahmen zu den verwendeten Inputfaktoren. Diese werden jedoch von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner AG.

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

Unsere Bestandsliegenschaften inkl. Bauland klassifizieren wir gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und sie werden somit bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten bilanziert. Die periodischen Folgebewertungen erfolgen erfolgswirksam zum Fair Value. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen aktivieren wir, wenn es wahrscheinlich ist, dass uns daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften bilanzieren wir bereits während der Erstellung gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» analog den Bestandsliegenschaften, sofern der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann. Ein wichtiger Faktor für diese zuverlässige Ermittlung ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Ist eine zuverlässige Ermittlung nicht möglich, bilanzieren wir die Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale zu Anschaffungskosten. Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert.

Sofern folgende Kriterien erfüllt sind, klassifizieren wir bestehende Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Betriebsliegenschaften

Von uns selbst genutzte Liegenschaften weisen wir gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig im Verhältnis zum Sollmietertrag) als Betriebsliegenschaften aus. Die Betriebsliegenschaften werden nach dem Neubewertungsmodell folgebewertet. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüberhinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet.

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

Liegenschaften, deren Verkauf wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde, klassifizieren wir als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften gemäss IFRS 5 «Zur Veräusserung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche». Die Liegenschaften werden gemäss IFRS 5.5 weiterhin zum Fair Value nach IAS 40 bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind, werden gemäss IAS 2 «Vorräte» zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bilanziert. Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) beinhalten Bauprojekte, welche vor oder während der Bauphase an Dritte verkauft und im Auftrag des Käufers erstellt respektive fertiggestellt werden. Die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt über einen Zeitraum gemäss IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigstellungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Nutzungsrechte aus Leasing

Die den Rendite- und Betriebsliegenschaften zuordenbaren Nutzungsrechte (Miet- und Baurechtsverträge) werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird.

Aktivierte Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen und Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften und Umbauten/Sanierungen von Bestandsliegenschaften aktivieren und rechnen wir den Gestehungskosten zu.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebs- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungsliegen- schaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2024 (gemäss Bewerter)	11 493 135	851 430	12 344 565	551 507	176 634	1 893	13 074 599
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
Total Buchwert per 01.01.2024	11 743 643	851 430	12 595 073	551 507	176 634	1 893	13 325 107
Käufe	4 326	–	4 326	–	–	–	4 326
Investitionen	84 882	82 598	167 480	9 443	5 396	–53	182 266
Aktiviert Bauzinsen	–	2 354	2 354	–	–	–	2 354
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	60	5 504	5 564	–	–	–	5 564
Umklassierungen	727 099	–747 490	–20 391	–27 214	47 605	–	–
Abgänge aus Verkauf	–279 061	–	–279 061	–	–52 086	–1 242	–332 389
Positive Fair Value-Anpassung	160 734	15 914	176 648	–	555	–	177 203
Negative Fair Value-Anpassung	–59 410	–	–59 410	–	–1 109	–	–60 519
Fair Value-Anpassung¹	101 324	15 914	117 238	–	–554	–	116 684
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–967			–967
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				1 045			1 045
Total per 31.12.2024 (gemäss Bewerter)	12 131 765	210 310	12 342 075	533 814	176 995	598	13 053 482
Nutzungsrechte aus Leasing	235 380		235 380				235 380
Total Buchwert per 31.12.2024	12 367 145	210 310	12 577 455	533 814	176 995	598	13 288 862
Käufe	548 036	–	548 036	–	–	–	548 036
Investitionen	115 054	91 220	206 274	3 370	11 072	–	220 716
Aktiviert Bauzinsen	199	1 808	2 007	–	–	–	2 007
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	2 342	369	2 711	–	–	–	2 711
Umklassierungen	–362 667	783 065	420 398	–463 168	42 770	–	–
Abgänge aus Verkauf	–65 869	–	–65 869	–	–63 181	–598	–129 648
Positive Fair Value-Anpassung	321 880	14 467	336 347	–	6 301	–	342 648
Negative Fair Value-Anpassung	–99 987	–15 489	–115 476	–	–7 092	–	–122 568
Fair Value-Anpassung¹	221 893	–1 022	220 871	–	–791	–	220 080
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–494			–494
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				2 582			2 582
Total per 31.12.2025 (gemäss Bewerter)	12 590 753	1 085 750	13 676 503	76 104	166 865	–	13 919 472
Nutzungsrechte aus Leasing	238 202		238 202				238 202
Total Buchwert per 31.12.2025	12 828 955	1 085 750	13 914 705	76 104	166 865	–	14 157 674

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16-Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.150 Mio. [CHF –2.972 Mio.].

- Im Geschäftsjahr haben wir vier Liegenschaften gekauft, je eine in Genève (Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6) und in Prilly (Route des Flumiaux 46/48) sowie zwei Liegenschaften in Zürich (Bahnhofstrasse 69a und Pfingstweidstrasse 110).
- Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 69a in Zürich ist Teil eines Immobilien-Tauschgeschäfts, bei welchem der Abgang unserer Liegenschaften im ersten Halbjahr 2026 erfolgen wird.
- Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich per 30. Juni sowie 31. Dezember anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 60.869 Mio. [CHF 518.225 Mio.] betragen.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

- Wir planen, vier Bestandsliegenschaften zu verkaufen, und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Die Verkaufsaktivitäten für drei zum Verkauf gehaltene Liegenschaften haben wir eingestellt und wir klassifizieren diese von zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bestandsliegenschaften um.
- Zwei Bauprojekte in Zürich, Destination Jelmoli und YOND Campus, sind gestartet und wir klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften respektive Betriebsliegenschaften in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um.
- Das Bauprojekt JED Neubau in Schlieren, Zürcherstrasse 39 ist abgeschlossen und wir klassifizieren dieses von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Liegenschaften Zürich, Seidengasse 1 sowie Otelfingen, Industriestrasse 19/21 werden nicht mehr selbst betrieblich genutzt. Die Wertanteile der Flächen klassifizieren wir von Betriebsliegenschaften in Bestandsliegenschaften respektive Liegenschaften in Bau/Entwicklungsareale um.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2025

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	41.510	11 126.562	1 665.650	1 085.750
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.82 / 3.85	2.74 / 3.77	2.73 / 3.76	2.45 / 3.47
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	5.00 / 6.05	4.20 / 5.24	3.00 / 4.03
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.42	1.85 / 2.87	1.95 / 2.97	2.35 / 3.37
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	120 bis 738	90 bis 1 332	776 bis 1 083
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	50 bis 950	130 bis 850	230 bis 950
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 850	140 bis 7 400	350 bis 2 500
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 570	150 bis 240	82 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	110 bis 200
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 650	30 bis 600	190 bis 220
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	20 bis 400	40 bis 150	90 bis 90

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2024

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	54.930	10 065.165	2 722.479	210.908
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.90 / 4.19	2.81 / 4.10	2.60 / 3.88	3.15 / 4.44
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.26	4.90 / 6.21	4.20 / 5.50	4.15 / 5.45
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.68	1.85 / 3.12	1.95 / 3.22	2.45 / 3.73
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	119 bis 738	90 bis 1 318	644 bis 1 259
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	50 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 300
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 750	140 bis 7 300	330 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 570	82 bis 280	230 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 183
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	100 bis 600	150 bis 250
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 400	40 bis 150	80 bis 90

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die den Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 12 [17] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei einer dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Eine Liegenschaft ist Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei einer Liegenschaft ist derzeit keine konkrete Massnahme geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2025

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
2.42%/3.44%	7.70%	10.50%	13.20%	16.00%	18.70%
2.53%/3.56%	3.10%	5.70%	8.40%	11.00%	13.60%
2.63%/3.66%	–1.10%	1.40%	3.90%	6.40%	8.90%
2.74%/3.77% (Bewertung per 31.12.2025)	–4.80%	–2.40%	–	2.40%	4.80%
2.84%/3.87%	–8.50%	–6.20%	–3.90%	–1.60%	0.70%
2.94%/3.97%	–11.80%	–9.60%	–7.40%	–5.10%	–2.90%
3.05%/4.08%	–14.80%	–12.70%	–10.60%	–8.50%	–6.30%
3.15%/4.18%	–17.70%	–15.60%	–13.60%	–11.50%	–9.50%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2024

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
2.45%/3.73%	8.30%	11.00%	13.80%	16.50%	19.30%
2.55%/3.83%	3.50%	6.20%	8.80%	11.40%	14.00%
2.66%/3.94%	–0.80%	1.70%	4.20%	6.70%	9.20%
2.76%/4.04% (Bewertung per 31.12.2024)	–4.80%	–2.40%	–	2.40%	4.80%
2.87%/4.16%	–8.50%	–6.20%	–3.80%	–1.60%	0.70%
2.97%/4.26%	–11.90%	–9.70%	–7.40%	–5.20%	–3.00%
3.08%/4.37%	–15.00%	–12.90%	–10.80%	–8.70%	–6.60%
3.18%/4.47%	–18.00%	–16.00%	–13.90%	–11.90%	–9.80%

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2024 in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2025 in CHF 1 000	Anteil in %
Bis 12 Monate	408 400	18.1	420 200	16.4
1–2 Jahre	349 900	15.5	370 500	14.5
2–3 Jahre	281 100	12.5	332 800	13.0
3–4 Jahre	242 700	10.8	280 200	10.9
4–5 Jahre	188 300	8.3	230 900	9.0
Über 5 Jahre	786 500	34.8	927 800	36.2
Total	2 256 900	100.0	2 562 400	100.0

- Der Mietertrag beinhaltet den Nettomiet- und Baurechtszinsertrag der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) für die unkündbare Mietlaufzeit der bestehenden Verträge.

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2024	31.12.2025
Tertianum	5.3	5.5
Swisscom	4.7	4.8
Magazine zum Globus	4.6	4.7
Coop	3.9	3.8
Zurich Insurance Group	2.5	2.7
Total	21.0	21.5

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Steinvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 57 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2028

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 84 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2026 (Mieterausbau)

Zürich, Seidengasse 1: Destination Jelmoli

Projektbeschreibung	Nach dem Ende des Jelmoli-Betriebs Ende Februar 2025 wird die Liegenschaft umfassend neu positioniert. Die unteren Geschosse bleiben für Retail und Gastronomie erhalten, während die Obergeschosse künftig Büros, ein Fitnesscenter sowie einen öffentlich zugänglichen Dachgarten mit Gastronomiebetrieb beherbergen. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 1 Mrd. Weitere Informationen: jelmoli.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Ab 2028

Zürich, Albisriederstrasse 203: YOND Campus

Projektbeschreibung	In Ergänzung zum etablierten «Yond»-Konzept werden auf dem Areal zwei Neubauten errichtet sowie ein Bestandsgebäude umfassend saniert. Diese bieten vielseitige Flächen für Gewerbe, Produktion, Kreativwirtschaft und weitere Dienstleistungen. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 193 Mio. Weitere Informationen: yond.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Ab 2028 (etappiert)

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter sps.swiss/entwicklungen veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	14 288	3 762
Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	– 7 054	– 842
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	3 487	4 352
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 645	– 739
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	6 533

Mit CHF 6.533 Mio. [CHF 10.076 Mio.] betrug der Erfolg aus Veräusserung 5.3% des Fair Values per 31. Dezember 2024 [3.1% des Fair Values per 31. Dezember 2023].

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir 10 Liegenschaften verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Aarau (Bahnhofstrasse 23), Augst (Rheinstrasse 54), Biel (Solothurnstrasse 122), Brugg (Hauptstrasse 2), Buchs ZH (Mülbachstrasse 41), Dietikon (Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24), Romanel (Chemin du Marais 8) und Winterthur (Untertor 24).
- Zwei Liegenschaften in Oftringen (Aussenparkplatz Spitalweid und Baurecht Spitalweid).

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2024 verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Buchs (St. Gallerstrasse 5), Burgdorf (Industrie Buchmatt – Buchmattstrasse 118), Dübendorf (Bahnhofstrasse 1), Eyholz (Kantonsstrasse 79), Frauenfeld (St. Gallerstrasse 30–30c), La Chaux-de-Fonds (Boulevard des Eplatures 44), Lachen (Seidenstrasse 2), Meilen (Seestrasse 545), Morges (Residence de la Gottaz 1), Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10), Oberwil (Mühlemattstrasse 23), Ostermundigen (Mitteldorfstrasse 16), Regensdorf (Riedthofstrasse 172–184), Spreitenbach (Müslistrasse 44), Vevey (Rue de la Clergère 1), Zollikon (Bergstrasse 17, 19), Zuchwil (Dorfackerstrasse 45)
- Zwei Liegenschaften in Baden (Bahnhofstrasse 2 und Weite Gasse 34/36)
- Drei Liegenschaften in Uster (Poststrasse 10, Poststrasse 12 und Poststrasse 14, 20)
- Ein Bauland in Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10)

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Unterhalt und Reparaturen	– 12 610	– 12 135
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 19 150	– 20 459
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 7 543	– 7 655
Reinigung, Energie und Wasser	– 3 697	– 1 455
Aufwand für Drittleistungen	– 23 127	– 20 821
Total Immobilienaufwand	– 66 127	– 62 525

6 Finanzierung

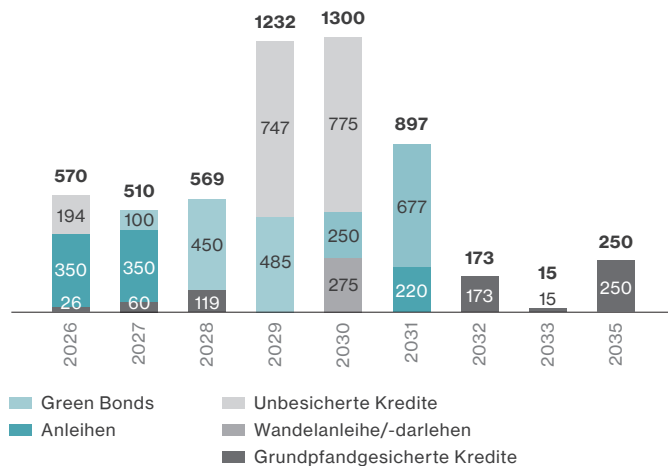
6.1 Finanzverbindlichkeiten

Unsere Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird.

Die obigen Bestimmungen gelten nicht für unsere derivativen Finanzinstrumente. Angaben hierzu legen wir separat im Anhang 8 offen.

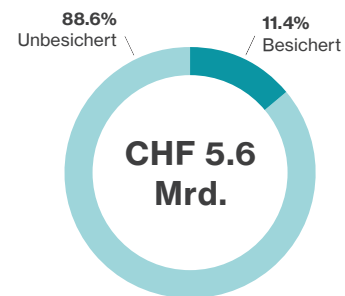
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2025



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2025



in CHF 1000

	31.12.2024	31.12.2025
Grundpfandgesicherte Kredite	33 270	25 745
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	150 000	194 000
Anleihen	249 993	350 135
Wandelanleihen/-darlehen	599 080	377 011
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7 438	7 293
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 039 781	954 184
Grundpfandgesicherte Kredite	616 200	616 200
Unbesicherte Kredite	1 545 892	1 523 207
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 102 602	2 520 722
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	233 407	235 425
Derivative Finanzinstrumente	22 641	18 884
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 520 742	4 914 438
Total Finanzverbindlichkeiten	5 560 523	5 868 622

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) 38.1% [38.3%].
- Per 31. Dezember 2025 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 1076.793 Mio. [CHF 1054.108 Mio.]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge laufen bis ins Jahr 2029 bzw. 2030.

- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungs-faktor und den Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs-faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 15% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 38.9% [39.2%], der Zinsdeckungs-faktor 8 [7.1] und der Anteil an besicherten Krediten 11.5% [12.2%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden im Anhang 8 offengelegt.

Anleihen

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 100 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	350.000	350.000	100.000	300.000	150.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	350.135	350.357	99.876	299.771	149.763
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	249.992	350.511	350.643	0.000	299.663	149.677
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	SARON + 0.43	0.375	2.268
Laufzeit	Jahre	9	9	8	2	7	5
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	17.06.2027	11.02.2028	18.09.2028
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	149 842 291 (SPS251)	58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	350.560	352.975	100.050	297.900	155.625
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	249.600	350.350	355.075	0.000	295.500	157.575

		Green Bond CHF 185 Mio. 2029	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	Green Bond CHF 250 Mio. 2030	Green Bond CHF 210 Mio. 2031	CHF 220 Mio. 2031	Green Bond EUR 500 Mio. 2031 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF/EUR Mio.	185.000	300.000	250.000	210.000	220.000	500.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	184.737	299.679	249.476	209.673	218.721	458.669
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	184.662	299.598	249.350	0.000	218.498	0.000
Zinssatz	%	1.65	0.65	1.800	1.150	0.375	3.125
Laufzeit	Jahre	5	9	6	6	12	6
Fälligkeit	Datum	16.07.2029	18.12.2029	01.03.2030	20.06.2031	30.09.2031	01.10.2031
Valorennummer / ISIN		135 785 269 (SPS241)	58 194 773 (SPS200)	131 996 849 (SPS24)	140 547 198 (SPS25)	48 850 668 (SPS192)	XS3000 465842
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	189.533	297.450	258.125	210.525	212.630	455.641
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	190.273	295.650	259.500	0.000	210.760	0.000

¹ Die Euro-Anleihe ist vollständig währungsabgesichert. Der Coupon von 3.125% in EUR entspricht 0.872% in CHF.

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Anleihe in Euro (Green Bond) in Höhe von EUR 500.000 Mio. mit einem Zinssatz von 3.125% emittiert. Der Coupon von 3.125% entspricht 0.872% in CHF nach Währungs- und Zinsabsicherungs-geschäften. Alle Cashflows während der Laufzeit der Anleihe sowie die Rückzahlung im Jahr 2031 wurden durch Wäh-rungsabsicherungen in CHF umgewandelt (siehe Anhang 8).
- Zudem haben wir in der Berichtsperiode eine sechsjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 210.000 Mio. mit einem Zinssatz von 1.15% emittiert sowie eine 1.5-jährige Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. mit einem variablen Zinssatz von 0.43% über dem SARON (3m Compounded Daily).
- Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihen/-darlehen

Unsere Wandelanleihen/-darlehen haben wir zu Konditionen ausgegeben, welche von Anleihen ohne Wandelrechte abweichen. Deshalb teilen wir die Wandelanleihen/-darlehen zum Zeitpunkt der Emission in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente auf, sofern dem Inhaber eine Option auf Umwandlung in Aktien garantiert wird. Wenn die Option die Charakteristiken einer Eigenkapitalkomponente nicht erfüllt, prüfen wir eine Separierung der Wandooption vom Basisvertrag anhand der Vorgaben von IFRS 9. Bei einer Wandlung berechnen wir anhand des Wandelpreises die Anzahl auszugebender Aktien. Den Nominalwert der ausgegebenen Aktien schreiben wir dem Aktienkapital und den Rest der Kapitalreserve gut.

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	275.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	377.011
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.609	302.471
Wandelpreis	CHF	100.35	85.12
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer / ISIN		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	–	390.528
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	295.918	321.915

- Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden im Anhang 8 offengelegt. Die obigen Buchwerte enthalten den Fair Value der eingebetteten Derivate.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2024 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	31.12.2025 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018– 16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	n.a.	–	2 955 954	n.a.	–	–
1.625%-Wandeldarlehen 29.05.2023– 31.05.2030, Emissionsvolumen CHF 275.000 Mio., Nominalwert CHF 275.000 Mio. ¹	85.16	3 229 215	–	85.12	3 230 733	–
Total Anzahl möglicher Aktien		3 229 215	2 955 954		3 230 733	–

¹ Die Erhöhung der Dividende im Berichtsjahr führte zu einer Anpassung des Wandelpreises sowie der Anzahl der potenziell auszugebenden Aktien.

- Gläubiger des Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio., die ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert des Wandeldarlehens sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandooption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und es erfolgt keine Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässerte das Ergebnis in der Berichts- und Vorperiode aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fliesst das Wandeldarlehen in beiden Jahren nicht in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie ein.
- Die Rückzahlung der Wandelanleihe mit Fälligkeit vom 16. Januar 2025 haben wir in bar getätigt.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2024 Total Nominal- wert	31.12.2025 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 799 130	3 431 207
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 046 000	1 124 245
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	999 892	766 500
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	426 970	193 700
Total Finanzverbindlichkeiten	5 271 992	5 515 652

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2025 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	946 891	865 712	5 699	569 745	–	–	4 469	–	10 799	275 000	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30 458	30 458	–	30 458	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	97 090	97 090	–	97 090	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	24 956	24 956	–	24 956	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 660 129	4 848 294	20 012	–	31 141	–	47 000	510 000	104 783	2 826 907	29 395	12 790 056
Leasingverbindlichkeiten	242 718	381 150	1 867	1 911	1 856	1 758	3 678	3 545	10 766	10 316	120 265	225 188
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 002 242	6 247 660	27 578	724 160	32 997	1 758	55 147	513 545	126 348	3 112 223	149 660	15 042 244
Interest Rate Swaps (netto)	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	6 021 126	6 267 955	30 339	724 160	35 785	1 758	60 282	513 545	135 823	3 112 223	149 796	15 042 244
Cross Currency Swaps – Abflüsse (brutto)	n.a.	490 908	–	–	4 068	–	4 068	–	12 204	–	4 068	466 500
Cross Currency Swaps – Zuflüsse (brutto)	n.a.	–493 045	–	–	–14 315	–	–14 016	–	–40 297	–	–12 861	–411 556
Total derivative finanzielle Vermögenswerte	2 795	–2 137	–	–	–10 247	–	–9 948	–	–28 093	–	–8 793	54 944

¹ Ohne nicht-finanzielle Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 120.000 Mio. aus einem Immobilien-Tauschgeschäft.

– Die Fremdwährungszahlungsströme der Euro-Anleihe sowie der Cross Currency Swaps wurden mittels Forward-Rates in CHF umgerechnet.

in CHF 1000	31.12.2024 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	1 032 343	1 030 962	5 092	447 400	1 233	282 500	4 469	–	13 406	–	1 862	275 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 408	33 408	–	33 408	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	118 305	118 305	–	118 305	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29 835	29 835	–	29 835	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 264 694	4 486 898	24 440	–	20 781	–	43 217	375 000	102 090	2 044 592	29 278	1 847 500
Leasingverbindlichkeiten	240 846	380 644	1 852	1 916	1 841	1 928	3 648	3 698	10 692	9 144	121 765	224 160
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 719 431	6 080 052	31 384	630 864	23 855	284 428	51 334	378 698	126 188	2 053 736	152 905	2 346 660
Interest Rate Swaps (netto)	22 641	23 255	1 851	–	3 128	–	6 470	–	11 806	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	22 641	23 255	1 851	–	3 128	–	6 470	–	11 806	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 742 072	6 103 307	33 235	630 864	26 983	284 428	57 804	378 698	137 994	2 053 736	152 905	2 346 660

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.9 Jahre [4.3 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1000	31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2025
Grundpfandgesicherte Kredite	649 470	25 000	–32 525	–	641 945
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 695 892	1 178 315	–1 157 000	–	1 717 207
Wandelanleihen/-darlehen	599 080	–	–296 630	74 561	377 011
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 352 594	765 295	–250 000	2 968	2 870 857
Leasingverbindlichkeiten	240 846	–	–3 906	5 778	242 718
Übrige Finanzverbindlichkeiten	22 641	–	–	–3 757	18 884
Total Finanzverbindlichkeiten	5 560 523	1 968 610	–1 740 061	79 550	5 868 622

in CHF 1 000	31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2024
Grundpfandgesicherte Kredite	745 495	–	–96 025	–	649 470
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 891 245	320 647	–516 000	–	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	582 929	–	–	16 151	599 080
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 208 643	433 873	–290 000	78	2 352 594
Leasingverbindlichkeiten ¹	254 885	–	–6 397	–7 642	240 846
Übrige Finanzverbindlichkeiten	9 345	–	–	13 296	22 641
Total Finanzverbindlichkeiten	5 692 542	754 520	–908 422	21 883	5 560 523

¹ Die Spalte «nicht geldwirksam» enthält den Zugang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Kauf der Fundamenta Group, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Akquisitionen von Gruppengesellschaften ausgewiesen wird.

- Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) werden netto dargestellt.
- Der hohe Anstieg in den nicht-geldwirksamen Veränderungen des Wandeldarlebens im Geschäftsjahr 2025 ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des eingebetteten Derivats zurückzuführen. Weiterführende Informationen hierzu haben wir in Anhang 8 offengelegt.

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 63 814	– 51 804
Zinsaufwand Leasing	– 3 894	– 3 727
Negative Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	– 13 200	– 72 050
Zinsaufwand aus designierten Sicherungsbeziehungen	– 1 163	– 5 192
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 3 029	– 2 921
Aktivierte Fremdkapitalkosten ¹	2 354	2 007
Wertberichtigung Finanzanlagen	–	– 3 350
Währungsverluste aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	– 788
Anderer Finanzaufwand	– 4 650	– 5 615
Total Finanzaufwand	– 87 396	– 143 440

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.07% [1.17%] verwendet.

- Die negative Fair Value-Bewertung stammt aus der Waneloption des ausstehenden Wandeldarlebens, das aufgrund der positiven Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen hat (für uns eine Verbindlichkeit). Weitere Informationen zum eingebetteten Derivat im Zusammenhang mit unserem Wandeldarlehen werden im Anhang 8 offengelegt.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Zinsertrag	111	57
Dividenden'ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	170	201
Zinsertrag aus designierten Sicherungsbeziehungen	204	2 621
Währungsgewinne aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	788
Anderer Finanzertrag	293	48
Total Finanzertrag	778	3 715

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	1 647 871	2 057 714
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	754 685	869 185
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	649 470	763 945

6.4 Eigenkapital

Eigenkapital

Das Eigenkapital unterteilen wir in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Neubewertungsreserven und Gewinnreserven. Im Aktienkapital weisen wir das nominelle Aktienkapital aus. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften verbuchen wir, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüberhinausgehende Wertminderungen erfassen wir erfolgswirksam. Gewinne/Verluste verbuchen wir in den Gewinnreserven. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge sowie Cashflow-Hedges und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen belasten wir den Gewinn- sowie Kapitalreserven. Alle übrigen Kapitalveränderungen verrechnen wir mit den Kapitalreserven.

Eigene Aktien

Eigene Aktien bewerten wir zu Anschaffungskosten und weisen sie als Minusposition im Eigenkapital aus. Im Anschluss an die Erstbewertung nehmen wir keine Folgebewertung an den eigenen Aktien vor. Allfällige Verkaufserfolge verbuchen wir in den Kapitalreserven.

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2024	76 718 604	2.00	153 437
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)	588 942	2.00	1 178
Aktienkapital per 31.12.2024	77 307 546	2.00	154 615
Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	2 926 829	2.00	5 854
Aktienkapital per 31.12.2025	80 234 375	2.00	160 469

- Die Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 300.000 Mio. (brutto) vom 25. Februar 2025 erfolgte, um das Immobilienportfolio weiter profitabel auszubauen und gleichzeitig einen konservativen Finanzierungsansatz mit einer starken Eigenkapitalbasis beizubehalten.
- Die am 31. Dezember 2025 gehaltenen 1507 [514] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 160.466 Mio. [CHF 154.614 Mio.] aus 80 232 868 [77 307 032] Namenaktien.
- Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 082 918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4 424 872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden.
- Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. aus dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.
- Im Jahr 2024 wurden 588 942 Aktien für die Akquisition der Fundamenta Group ausgegeben und im Jahr 2025 wurden 2 926 829 Aktien für den Ausbau des Immobilienportfolios ausgegeben. Entsprechend können zukünftig noch maximal 4 156 089 Aktien ausgegeben werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2024	865 062
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 421
Kapitalerhöhung vom 10.04.2024	47 337
Aktienbezogene Vergütungen	– 277
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 41
Kapitalreserven per 31.12.2024	781 660
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 138 402
Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	287 899
Aktienbezogene Vergütungen	– 2
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	195
Kapitalreserven per 31.12.2025	931 350

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, aus den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 32.094 Mio. [CHF 30.923 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2024	– 4
Erwerb eigene Aktien, 54 815 Namenaktien, CHF 88.20 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 4 835
Aktienbezogene Vergütungen, 54 351 Namenaktien, CHF 87.44 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 753
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	41
Eigene Aktien per 31.12.2024	– 45
Erwerb eigene Aktien, 48 150 Namenaktien, CHF 106.74 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 5 140
Aktienbezogene Vergütungen, 47 157 Namenaktien, CHF 110.73 durchschnittlicher Transaktionspreis	5 222
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 195
Eigene Aktien per 31.12.2025	– 158

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 1507 [514] Aktien der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Löhne und Gehälter	– 68 366	– 45 366
Sozialversicherungsaufwand	– 5 789	– 3 499
Personalvorsorge	– 6 401	– 4 211
Diverse Personalaufwände	– 4 839	– 2 956
Total Personalaufwand	– 85 395	– 56 032
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	497	210
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	436	192

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 8 125	– 5 506
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 144	– 628
Kapitalsteuern	– 2 651	– 2 951
Verwaltungsaufwand	– 4 526	– 3 665
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 8 613	– 6 678
Marketing	– 2 796	– 1 645
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 101	– 2 284
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 28 956	– 23 357

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

In den Ertragssteuern verbuchen wir die laufenden Ertragssteuern sowie die latenten Steuern. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen, sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»). Wir berücksichtigen in der Berechnung den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen und benutzen die Steuersätze, welche zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind.

Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an. Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und mittels der kantonalen Steuersätze separat berechnet. Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden in Kantonen mit monistischem Steuersystem die Steuern mit Grundstückgewinnsteuersätzen inkl. Zu- und Abschlägen berechnet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern mit kantonalen Steuersätzen berechnet.

Als latente Steuerguthaben erfassen wir Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 53 270	– 31 313
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	748	2 297
Total laufende Ertragssteuern	– 52 522	– 29 016
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	– 59 462	– 80 147
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	30 342	8 604
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	– 845	– 9 582
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	– 2 628	2 656
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	706	65
Total latente Steuern	– 31 887	– 78 404
Total Ertragssteuern	– 84 409	– 107 420

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 20% [20%]:

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn vor Ertragssteuern	444 659	489 888
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	– 88 932	– 97 978
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	3 830	– 4 473
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	– 845	– 9 582
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	748	2 297
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Aktivierung)	790	2 316
Total Ertragssteuern	– 84 409	– 107 420

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	30 651	32 570
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	6 023	6 342
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	– 18 758	– 32 570
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	– 3 686	– 6 342
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	2 337	–
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	3 686	6 342
Übrige aktive latente Ertragssteuern	5 029	4 397
Total aktive latente Ertragssteuern	8 715	10 739

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Gruppengesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, ist wie folgt:

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Nach 1 Jahr	–	–
Nach 2 Jahren	–	–
Nach 3 Jahren	–	–
Nach 4 Jahren	–	–
Nach 5 Jahren	11 893	–
Nach 6 Jahren	–	–
Nach 7 und mehr Jahren	–	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	11 893	–

- Die Veränderung zwischen Berichtsjahr und Vorperiode ist auf die Aktivierung von Verlustvorträgen im aktuellen Geschäftsjahr zurückzuführen.

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1000	2024	2025
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 293 330	1 329 071
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	5 503	–
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	59 462	80 147
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	979	– 3 216
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	– 30 342	– 8 604
Steuersatzänderungen	845	9 582
Übrige Veränderungen	– 706	– 65
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 329 071	1 406 915

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.2% bis 15.6% [4.4% bis 15.6%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 5.0% bis 25.0% [5.0% bis 40.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% [2.4%] höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.1% [4.2%] höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1000	Guthaben 31.12.2024	Verpflichtun- gen 31.12.2024	Guthaben 31.12.2025	Verpflichtun- gen 31.12.2025
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 316 908	–	1 399 566
Leasing	48 169	48 167	48 544	48 539
Vorsorgeguthaben/-verpflichtungen	501	3 850	171	130
Verlustvorträge	3 686	–	6 342	–
Immaterielle Anlagen	–	7 622	–	7 142
Derivative Finanzinstrumente	4 528	–	4 226	–
Sonstige	–	693	–	82
Total	56 884	1 377 240	59 283	1 455 459
Verrechnung und Umgliederung	– 48 169	– 48 169	– 48 544	– 48 544
Total latente Steuerguthaben/-verpflichtungen	8 715	1 329 071	10 739	1 406 915

8 Finanzielles Risikomanagement

Die Swiss Prime Site ist zur Erreichung ihrer Unternehmensziele einer Vielzahl von finanziellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Um diese Ziele zu erreichen und die finanzielle Stabilität des Unternehmens sicherzustellen, ist ein effektives Risikomanagement unerlässlich. Dafür wenden wir unser Risikomanagement-Rahmenwerk an, welches im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben wird.

In diesem Abschnitt konzentrieren wir uns auf die finanziellen Risiken gemäss IFRS 7 und ordnen diese den folgenden Kategorien zu:

Risikokategorie	Allgemeine Beschreibung der Risikokategorie	
Marktrisiko	Unter dem Marktrisiko verstehen wir das Risiko, dass sich die zukünftigen Zahlungsströme oder der Fair Value aufgrund von Marktänderungen verändern.	
Liquiditätsrisiko	Unter dem Liquiditätsrisiko verstehen wir das Risiko, dass wir unseren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen können.	
Ausfallrisiko	Unter dem Ausfallrisiko verstehen wir das Risiko, dass unsere Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können und uns ein finanzieller Schaden entsteht.	

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab. – Wir überwachen und optimieren unser Loan-to-Value-Verhältnis und diversifizieren unser Immobilienportfolio. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanziellen Auswirkungen von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen oder Fremdwährungsveränderungen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten. – Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps. – Für alle Fremdwährungsfinanzierungen schliessen wir Cross Currency Swaps zur Absicherung von Währungsrisiken ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.841 Mio. [CHF 3.454 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2029/2030 für ein Volumen in Höhe von CHF 400.000 Mio. bzw. weitere CHF 15.000 Mio. bis 2043. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital zur Stärkung der finanziellen Stabilität sowie Erhöhung der finanziellen Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte. – Zudem planen wir unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil, einem diversifizierten Mix der Finanzierungsinstrumente sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. Seit 2025 verfügen wir über Zugang zum Euro-Bond-Markt. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (Financial Covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> – Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad, der Zinsdeckungsfaktor (Interest Coverage Ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko. 	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 9 [5] Tagen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere sonstigen Kunden und Partner kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Wir arbeiten grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. – Für Bau- und Planerleistungen haben wir ein aktives Baucontrolling und wir sichern uns mit Garantien ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Bankguthaben und Festgeldanlagen	23 455	32 165
Forderungen	31 940	41 973
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	22 634	18 973
Langfristige Finanzanlagen	12 321	9 371
Übrige langfristige Finanzanlagen	–	2 795
Total Risiko	90 350	105 277

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir grösstenteils in der Schweiz tätig sind und keine wesentlichen Geschäfte in Fremdwährung führen resp. die wesentlichen Geschäfte vollständig währungsabsichern.

Derivative Finanzinstrumente

Interest Rate Swaps (IRS)

Zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten schliessen wir Interest Rate Swaps ab. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Der Fair Value der Interest Rate Swaps wird durch die Summe der zukünftigen, diskontierten festen und variablen Cashflows ermittelt. Die variablen Cashflows basieren auf den zum Bewertungstag gültigen SARON Forwards, die Diskontsätze auf der zum Bewertungstag gültigen SARON Swap Kurve.

Cross Currency Swaps (CCS)

Zur Absicherung von Währungsschwankungsrisiken von in Fremdwährung ausgegebenen Finanzverbindlichkeiten schliessen wir Cross Currency Swaps ab. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Der Fair Value der Cross Currency Swaps wird durch die Diskontierung der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme in beiden Währungen ermittelt. Dabei werden die zum Bewertungstag gültigen Forward-Zinssätze und Wechselkurse sowie die jeweils aktuellen risikofreien Zinskurven verwendet.

Hedge Accounting

Für die Interest Rate Swaps und die Cross Currency Swaps wenden wir Hedge Accounting an. Fair Value-Anpassungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cashflows werden über das sonstige Ergebnis im Eigenkapital als Hedging-Reserve verbucht. Diese Reserven werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung umgegliedert, an dem die abgesicherten Cashflows die Erfolgsrechnung beeinflussen.

Eingebettete Derivate

Eingebettete derivative Finanzinstrumente aus zusammengesetzten Finanzinstrumenten werden vom Basisvertrag separiert und zum Fair Value bewertet, wenn die Kriterien für eine Abspaltung nach IFRS 9 erfüllt sind. Der Fair Value des eingebetteten Derivats wird als Differenz zwischen dem Fair Value des Wandeldarlebens und dem Bond Floor berechnet. Der Bond Floor entspricht dem Barwert aller zukünftigen Cashflows (Coupons und Rückzahlungswert).

in CHF 1000	Buchwert per 31.12.2024	Buchwert per 31.12.2025	Hedging- Reserven per 31.12.2024	Hedging- Reserven per 31.12.2025	Recycling 2024	Recycling 2025
Interest Rate Swaps (IRS)						
IRS 1.35%, 20.07.2023–02.12.2030, CHF 200.000 Mio. ¹	-12 812	-10 293	10 250	8 234	-909	-2 677
IRS 1.196%, 07.11.2023–01.12.2029, CHF 200.000 Mio. ²	-9 829	-7 750	7 863	6 200	-50	-2 326
IRS 1.165%, 23.09.2025–23.09.2043, CHF 7.500 Mio.	-	-313	-	251	-	-23
IRS 1.335%, 23.09.2025–23.09.2043, CHF 7.500 Mio.	-	-528	-	422	-	-26
Total Interest Rate Swaps	-22 641	-18 884	18 113	15 107	-959	-5 052
Cross Currency Swaps (CCS)						
CCS EUR-CHF, 01.10.2025–29.09.2031, EUR 500.000 Mio.	-	2 795	-	1 796	-	1 693
Total Cross Currency Swaps	-	2 795	-	1 796	-	1 693
Eingebettete Derivate						
Wandelooption des 1.625%- Wandeldarlehens 2030	-41 250	-113 300	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total eingebettete Derivate	-41 250	-113 300	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

¹ Der am 20. Juli 2023 abgeschlossene Interest Rate Swap wurde zum 31. März 2025 um zwei Jahre verlängert und unter wirtschaftlich vorteilhafteren Bedingungen neu vereinbart.

² Der am 7. November 2023 abgeschlossene Interest Rate Swap wurde zum 31. März 2025 um ein Jahr verlängert und unter wirtschaftlich vorteilhafteren Bedingungen neu vereinbart.

- In der Berichtsperiode haben wir zwei Cross Currency Swaps EUR-CHF mit einem Kontraktwert von je EUR 250.000 Mio. zur Absicherung der ausgegebenen Euro-Anleihe in der Höhe EUR 500.000 Mio. abgeschlossen.
- Im Rahmen einer Liegenschaftsakquisition wurden im Berichtsjahr zwei Zinsswaps mit einem Kontraktwert von gesamthaft CHF 15.000 Mio. übernommen.
- Sämtliche Sicherungsbeziehungen werden als hochgradig effektiv eingestuft.

Sensitivität des Fair Values der derivativen Finanzinstrumente

in CHF 1000	Bilanzposition	Erfassung des Effekts	31.12.2024	31.12.2025
Interest Rate Swaps, SARON +50 Bp	Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgsneutral (OCI)	7 903	9 954
Interest Rate Swaps, SARON -50 Bp	Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgsneutral (OCI)	-8 093	-10 404
Cross Currency Swaps, FX EUR/CHF +5%	Übrige langfristige Finanzanlagen	erfolgsneutral (OCI)	-	24 273
Cross Currency Swaps, FX EUR/CHF -5%	Übrige langfristige Finanzanlagen	erfolgsneutral (OCI)	-	-24 273
Wandelooption, Aktienkurs +5 CHF	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgswirksam	-12 375	-13 750
Wandelooption, Aktienkurs -5 CHF	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgswirksam	10 175	13 750

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bewerten wir zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen. Die einzelnen Forderungen beurteilen wir auf ihre Einbringbarkeit und bilden allenfalls benötigte Wertberichtigungen. Die Wertberichtigungen werden im Umfang der erwarteten Kreditverluste ermittelt.

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	37 034	45 967
Wertminderungen	– 6 157	– 7 227
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30 877	38 740

- Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1000	31.12.2024 Brutto- forderungen	Wert- minderungen	31.12.2025 Brutto- forderungen	Wert- minderungen
Noch nicht fällig	17 358	–	18 875	–
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	6 276	– 602	4 983	– 503
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 521	– 824	4 475	– 1 077
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	618	– 292	3 661	– 845
Fällig seit über 120 Tagen	7 261	– 4 439	13 973	– 4 802
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	37 034	– 6 157	45 967	– 7 227

9.2 Vorräte

Vorräte bilanzieren wir zu durchschnittlichen Anschaffungskosten, jedoch höchstens zum Nettoveräußerungswert. Waren, die wir nur schwer verkaufen können oder die eine lange Lagerdauer haben, wertberichtigen wir zusätzlich.

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Handelswaren	10 911	–
Übrige Vorräte	2	–
Wertminderungen	– 4 257	–
Total Vorräte	6 656	–

- Die operativen Tätigkeiten des Retail-Geschäfts wurden im Geschäftsjahr eingestellt und die Vorräte vollständig abgebaut.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

Wir bilanzieren das mobile Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt belasten wir direkt der Konzernerfolgsrechnung.

Immaterielle Anlagen

Wir bilanzieren die immateriellen Anlagen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen werden bei uns linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt. Wir schreiben die Mieterausbauten und Mobilien über acht Jahre und die Hard- und Software über fünf Jahre bzw. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab, falls diese kürzer ist. Der Fondsvertrag wird über 20 Jahre abgeschrieben. Kundenstämme weisen eine Abschreibungsperiode von 3 bis 20 Jahren auf und Marken eine Abschreibungsperiode von 10 Jahren.

Wertminderungen

Wir überprüfen die Werthaltigkeit des mobilen Sachanlagevermögens sowie der immateriellen Vermögenswerte immer dann, wenn veränderte Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich erscheinen lassen. Falls der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, buchen wir eine Wertminderung.

in CHF 1000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen
Anschaffungskosten per 01.01.2025	33 011	35 616	68 627
Zugänge	–	66	66
Abgänge	– 32 184	– 22 087	– 54 271
Anschaffungskosten per 31.12.2025	827	13 595	14 422
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2025	32 299	35 070	67 369
Abschreibungen	120	167	287
Abgänge	– 32 184	– 22 087	– 54 271
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2025	235	13 150	13 385
Total per 31.12.2025	592	445	1 037

in CHF 1000	Fondsvertrag	Kunden- stämme	Markennamen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2025	18 624	38 801	3 617	10 545	71 587
Zugänge	–	–	–	69	69
Abgänge	–	–	–	– 8 180	– 8 180
Anschaffungskosten per 31.12.2025	18 624	38 801	3 617	2 434	63 476
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2025	2 794	1 725	271	9 528	14 318
Abschreibungen	931	2 300	362	314	3 907
Abgänge	–	–	–	– 8 180	– 8 180
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2025	3 725	4 025	633	1 662	10 045
Total per 31.12.2025	14 899	34 776	2 984	772	53 431

in CHF 1000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen
Anschaffungskosten per 01.01.2024	32 917	35 293	68 210
Zugänge	50	304	354
Zugänge aus Akquisitionen	777	377	1154
Abgänge	-733	-358	-1091
Anschaffungskosten per 31.12.2024	33 011	35 616	68 627
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024	32 447	35 167	67 614
Abschreibungen	465	232	697
Abgänge	-613	-329	-942
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024	32 299	35 070	67 369
Total per 31.12.2024	712	546	1258

in CHF 1000	Fondsvertrag	Kunden- stämme	Markennamen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2024	18 624	-	-	10 012	28 636
Zugänge	-	-	-	513	513
Zugänge aus Akquisitionen	-	38 801	3 617	20	42 438
Anschaffungskosten per 31.12.2024	18 624	38 801	3 617	10 545	71 587
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024	1 862	-	-	9 232	11 094
Abschreibungen	932	1 725	271	296	3 224
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024	2 794	1 725	271	9 528	14 318
Total per 31.12.2024	15 830	37 076	3 346	1 017	57 269

- Die Zugänge der Kundenstämme und Marken in der Vorperiode erfolgten im Zusammenhang mit dem Kauf der Fundamenta Group (siehe Anhang 9.10).

9.4 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgegrenzt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Unsere aktivierten Nutzungsrechte lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Nutzungsrechte aus Baurechtsverträgen sowie Nutzungsrechte aus der Miete von Büroräumlichkeiten.

Für geringwertige Vermögenswerte sowie Verträge mit Laufzeiten unter zwölf Monaten wurden keine Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten bilanziert.

Die Nutzungsrechte aus Büroräumlichkeiten werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsrechte aus Baurechten werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird. Die Leasingverbindlichkeiten repräsentieren den Barwert der erwarteten zukünftigen Leasingzahlungen und werden mittels der Effektivzinsmethode berechnet.

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2024	250 508	4 347	254 855
Abschreibungen/Neubewertungen	– 15 128	– 3 436	– 18 564
Zugänge	–	1 130	1 130
Zugänge aus Akquisitionen	–	3 412	3 412
Total per 31.12.2024	235 380	5 453	240 833
Abschreibungen/Neubewertungen	2 822	– 965	1 857
Total per 31.12.2025	238 202	4 488	242 690

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode CHF 3.727 Mio. [CHF 3.894 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen beträgt CHF 7.633 Mio. [CHF 10.291 Mio.].

9.5 Goodwill

Goodwill aus Akquisitionen aktivieren wir nach IFRS 3 zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens. Wir schreiben den Goodwill nicht periodisch ab, prüfen ihn jedoch mindestens jährlich auf seine Werthaltigkeit. Dieser Impairment-Test basiert auf Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts wie beispielsweise Wachstumsraten und Diskontierungssätze und stellt gemäss IAS 36 auf die kleinste darstellbare Cash Generating Unit (CGU) ab. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

in CHF 1000	2024	2025
Anschaffungskosten per 01.01.	152 849	307 077
Zugänge	154 228	–
Anschaffungskosten per 31.12.	307 077	307 077
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertminderungen	–	–
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	–	–
Total Goodwill per 31.12.	307 077	307 077

Der Goodwill ist vollständig der CGU Swiss Prime Site Solutions AG (Segment Asset Management) zuzuordnen. Der erzielbare Betrag der CGU basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [2.5%] verwendet. Für die Schätzung der Cashflows wurden Annahmen über die zukünftigen Erträge aus dem Asset Management wie Management Fees, Kauf- und Verkaufskommissionen, Vertriebskommissionen sowie Baukommissionen getroffen. Die Höhe der Erträge hängt je nach Ertragsart von der Prognose von Faktoren wie den Assets under Management, dem Transaktionsvolumen, dem Emissionsvolumen oder dem Bauvolumen ab.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerriskozuschlag von 10.1% [10.1%] zur Anwendung. Als Basis für den Vorsteuerriskozuschlag dienen die gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Diese setzen sich aus dem Zinssatz einer 10-jährigen Bundesobligation, welcher um einen Risikozuschlag adjustiert wird (ermittelt durch einen externen Spezialisten anhand einer repräsentativen Vergleichsgruppe), sowie aus den aktuellen, durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zusammen.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigt. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2025 durchgeführt. Der Goodwill wurde im Rahmen dieses Tests als werthaltig beurteilt.

Der Zugang von Goodwill in der Vorperiode ist auf die Akquisition der Fundamenta Group zurückzuführen (siehe Anhang 9.10).

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Renovations- und Projektierungskosten	93 719	72 775
Andere betriebliche Aufwendungen	24 023	20 174
Laufende Kapitalsteuern	8 705	7 665
Zinsen	563	4 141
Total passive Rechnungsabgrenzungen	127 010	104 755

9.7 Personalvorsorge

Unsere Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Grundversicherung behandeln wir gemäss IAS 19 als leistungsorientierten Vorsorgeplan und wir lassen den Barwert der Vorsorgepläne von externen Experten nach der Projected-Unit-Credit-Methode berechnen. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen als beitragsorientierter Plan verbucht, da die Erfassung als leistungsorientierter Plan sich nicht wesentlich auf die Konzernrechnung auswirken würde. Wir weisen die Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeit in unserer Bilanz aus. Überdeckungen aktivieren wir nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht.

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.20% [5.20% bis 5.40%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und vom Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Planänderungen/Plankürzungen

Die im Berichtsjahr erfolgte Schliessung des Retail-Geschäfts führte zu einer Plankürzung, welche im versicherungsmathematischen Erfolg abgebildet wurde. Im Vorjahr gab es keine Planänderungen.

Berechnungsannahmen

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet (gewichtete Durchschnittswerte):

Annahmen

	Angaben in	31.12.2024	31.12.2025
Diskontierungsfaktor	%	0.95	1.20
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.50	1.50
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.9	46.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	44.1	44.3
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.8	24.9
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	23.1	23.2

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	2024	2025
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	225 575	237 134
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	3 216	1 888
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	5 321	3 900
Arbeitnehmerbeiträge	3 540	2 085
Ausbezahlte Leistungen	– 34 459	– 9 477
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	– 1 020
Plankürzungen	–	– 49 247
Änderung Konsolidierungskreis	11 406	–
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	118	99
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	22 417	– 82
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	237 134	185 280

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 67.477 Mio. [CHF 105.361 Mio.] und für die Rentner CHF 117.803 Mio. [CHF 131.773 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1000	2024	2025
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	272 288	286 274
Zinsertrag auf Planvermögen	3 870	2 241
Arbeitgeberbeiträge	4 614	2 963
Arbeitnehmerbeiträge	3 540	2 085
Ausbezahlte Leistungen	– 34 459	– 9 477
Plankürzungen	–	– 67 622
Änderung Konsolidierungskreis	9 729	–
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	26 692	3 046
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	286 274	219 510

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2026 CHF 2.753 Mio. [CHF 4.312 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	– 237 134	– 185 280
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	286 274	219 510
Überdeckung per 31.12.	49 140	34 230
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	– 32 396	– 34 437
Total Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–)	16 744	– 207

Die Nettovorsorgeverbindlichkeit von CHF – 0.207 Mio. [CHF 16.744 Mio.] teilt sich auf in CHF 0.649 Mio. [CHF 19.250 Mio.] Guthaben und CHF 0.856 Mio. [CHF 2.506 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2024 sowie per 31.12.2025 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1000	2024	2025
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	31057	32396
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	450	308
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	889	1733
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	32396	34437

Vorsorgeaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	– 5 321	– 3 900
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	1 020
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 3 216	– 1 888
Zinsertrag auf Planvermögen	3 870	2 241
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	– 450	– 308
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	– 118	– 99
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+) aus leistungsorientierten Plänen	– 5 235	– 2 934
Vorsorgeaufwand aus beitragsorientierten Plänen	– 1 166	– 1 277
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	– 6 401	– 4 211

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 22 417	82
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	26 692	3 046
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	– 889	– 1 733
Plankürzungen	–	– 18 375
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	3 386	– 16 980

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	– 10 722	1 008
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	– 11 695	– 926
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 22 417	82

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1000	2024	2025
Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–) per 01.01.	15 656	16 744
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (–)/-ertrag (+)	– 5 235	– 2 934
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (–)/-ertrag (+)	3 386	– 16 980
Arbeitgeberbeiträge	4 614	2 963
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	– 1 677	–
Total Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–) per 31.12.	16 744	– 207

- Der Diskontsatz per 31.12.2025 stieg im Vergleich zum Vorjahr von 0.95% auf 1.20%. Zusammen mit der Schliessung des Retail-Geschäfts führte dies zu einem Rückgang des Nettovorsorgeguthabens. Die Neubewertung der Vorsorgeverpflichtungen wurde erfolgsneutral im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	113 192	20 659
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	68 111	73 979
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	16 634	44 461
Schuldinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	1 099	1 336
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	62 777	53 388
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	11 156	14 996
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	6 821	1 856
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	6 484	8 835
Total Planvermögen zum Fair Value	286 274	219 510

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	237 134	185 280
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	244 435	190 758
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	230 274	180 127
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	248 762	195 087
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	225 269	175 245
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	5 008	3 443

in Jahren	31.12.2024	31.12.2025
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	12.0	11.6
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	15.2	15.7
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	9.5	9.3

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Unternehmen Verträge für die Erstellung von Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Verträgen sind wie folgt:

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
2025	116 955	n.a.
2026	40 285	137 076
2027	3 810	89 405
2028	16	79 320
2029	602	19 908
2030	261	–
Total zukünftige Verpflichtungen	161 929	325 709

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

Als Nahestehende gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Gruppenleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Fixe Vergütung in bar (brutto)	2 619	2 656
Variable Vergütung in bar (brutto)	952	896
Aktienbezogene Vergütung	1 553	1 542
Übrige Vergütungskomponenten	50	48
Altersvorsorgeleistungen	193	193
Übrige Sozialleistungen	278	313
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	5 645	5 648
Pauschalspesen	68	68

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei [drei] Jahren. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 095 [8 817] Aktien zum Verkehrswert von CHF 0.826 Mio. [CHF 0.797 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 60% [48%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplanes (LTI). Die Anzahl PSU wird anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting-Periode). Als Leistungskennzahlen kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die relative CO₂e-Emissionsintensität des eigenen Immobilienportfolios relativ zum REIDA CO₂e-Emissionsintensitäts-Benchmark zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 11 683 [10 015] Performance Share Units zugeteilt, wobei die Zuteilung noch nach dem Beteiligungsplan 2024 mit den leistungsbedingten EPS und GRESB erfolgt ist. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 108.60 [CHF 85.05] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.788 Mio. [CHF 0.834 Mio.].

9.10 Konsolidierungskreis

Konsolidierungsmethoden

In der Konzernrechnung konsolidieren wir die nach einheitlichen Bewertungsvorschriften erstellten, revidierten Einzelabschlüsse der Swiss Prime Site AG und ihrer direkt oder indirekt kontrollierten Gruppengesellschaften. Wir haben die Kontrolle über Gesellschaften, wenn wir schwankenden Renditen aus dem Engagement in den Gesellschaften ausgesetzt sind und wir mit unserer Verfügungsgewalt die Gesellschaften beeinflussen können. Diese Gruppengesellschaften konsolidieren wir mittels der Vollkonsolidierung. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne haben wir entsprechend eliminiert.

Gesellschaften, welche wir nicht kontrollieren, auf die wir jedoch einen massgeblichen Einfluss ausüben, bewerten wir als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode.

Gesellschaften, bei welchen wir mit weniger als 20% beteiligt sind, bewerten wir zum Fair Value über die Erfolgsrechnung und bilanzieren die Aktivposition in den Wertschriften oder den langfristigen Finanzanlagen.

Akquisitionen Vorjahr

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Asset Management) haben wir per 15. April 2024 die Fundamenta Group erworben. Zur Fundamenta Group gehören insbesondere die Fundamenta Group (Schweiz) AG und die Fundamenta Group Deutschland AG, welche vielfältige Anlagegefässe (börsennotierte Immobiliengesellschaft Fundamenta Real Estate AG, Anlagestiftung, Promotions-Vehikel, Fonds, SICAV und Direktmandate) verwalten. Des Weiteren wurden die Gesellschaften Fundamenta Consulting AG, Fundamenta Group Lux MLP Sàrl und Fundamenta Lux GP Sàrl akquiriert. Sämtliche Gesellschaften sind direkte oder indirekte Tochtergesellschaften der Fundamenta Group Immobilien Holding AG, welche im Rahmen der Transaktion zu 100% übernommen wurde. Die Real Estate Assets under Management betrugen zum Übernahmezeitpunkt insgesamt rund CHF 4.2 Mrd.
- Die Fundamenta Group hat im Geschäftsjahr 2024 einen Betriebsertrag von CHF 20.932 Mio., ein EBIT von CHF 8.863 Mio. und einen Gewinn von CHF 7.784 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 1.115 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus Betriebstätigkeit ausgewiesen).
- Die akquirierten Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Consulting AG wurden per 1. Januar 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 20. März 2025.
- Die akquirierte Gesellschaft Fundamenta Group Immobilien Holding AG wurde per 1. Mai 2024 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. September 2024.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Fundamenta Group per Akquisitionsdatum 15. April 2024 betragen:

in CHF 1000	15.04.2024
Flüssige Mittel	3 666
Forderungen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	3 420
Rechnungsabgrenzungen	1 202
Mobiles Sachanlagevermögen	1 154
Nutzungsrechte	3 412
Immaterielle Anlagen	42 438
Sonstige Aktiven	551
Total Aktiven	55 843
Rechnungsabgrenzungen	2 149
Vorsorgeverbindlichkeiten	1 677
Leasingverbindlichkeiten	3 412
Sonstige Verbindlichkeiten	6 833
Total Verbindlichkeiten	14 071
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	41 772
Kaufpreis in Aktien (588 942 Aktien der Swiss Prime Site AG)	49 000
Kaufpreis in bar	147 000
Goodwill	154 228

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen und dem Know-how der Mitarbeitenden. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig. Mit der Akquisition der Fundamenta Group können wir die Ertragskraft, die Assets under Management und die strategische Marktposition im Bereich Asset Management (Segment Asset Management) wesentlich stärken und ausbauen.

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	Asset Management	200	100.0	n.a.	n.a.
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	Asset Management	100	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Immobilien ²	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanz- dienstleistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

Deutschland	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München	Asset Management	50	100.0	50	100.0

Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	12	100.0	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	13	100.0	13	100.0

¹ Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2025

² Die operativen Tätigkeiten im Detailhandel wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	Bürodienst- leistungen	124	27.2	131	32.0

¹ Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 82 353 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

9.11 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2025 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					32 253
Forderungen					41 973
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					18 973
Langfristige Finanzanlagen			650	650	650
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	297			297	297
Langfristige Finanzanlagen			8 721	8 721	8 721
Derivative Finanzinstrumente		2 795		2 795	2 795
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					55 414
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					97 090
Grundpfandgesicherte Kredite		648 112		648 112	641 945
Unbesicherte Kredite		1 701 465		1 701 465	1 717 207
Wandelanleihen/-darlehen	390 528			390 528	377 011
Anleihen	2 881 013			2 881 013	2 870 857
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		18 884		18 884	18 884

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2024 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					23 973
Forderungen					31 940
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					22 634
Langfristige Finanzanlagen			250	250	250
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	356			356	356
Langfristige Finanzanlagen			12 071	12 071	12 071
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					63 243
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					118 305
Grundpfandgesicherte Kredite		653 644		653 644	649 470
Unbesicherte Kredite		1 696 862		1 696 862	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	617 833			617 833	599 080
Anleihen	2 364 283			2 364 283	2 352 594
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		22 641		22 641	22 641

¹ Bei Positionen ohne Fair Value-Angabe stellt der Buchwert eine hinreichende Approximation an den Fair Value dar.

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2024 Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	13.6	12.7
BlackRock Inc., New York	9.7	9.6

9.13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Wir haben die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 69a in Zürich im Rahmen eines Immobilien-Tauschgeschäfts erworben, wobei der Abgang unserer Liegenschaften im ersten Halbjahr 2026 erfolgen wird. Die Verbindlichkeit für diesen Abgang in Höhe von CHF 120.000 Mio. ist unter den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die betreffenden Liegenschaften sind als «Zum Verkauf gehaltene Aktiven» bilanziert.

9.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 3. Februar 2026 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebsgewinn (EBIT) zuzüglich Abschreibungen und Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen sowie Abschreibungen und Wertminderungen auf immateriellen Anlagen. Wo angegeben, wurden zusätzlich die Neubewertung Renditeliegenschaften, Verkaufsgewinne und -aufwendungen aus Veräusserungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Erfolge aus Immobilienentwicklungen in Abzug gebracht.

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften in Abzug gebracht.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG). Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsertrags aus dem Bestand an Renditeliegenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

EPRA NDV (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie, basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter IFRS angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten werden wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert wider, der notwendig wäre, um Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien angekauft und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten und Derivate) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value. Flüssige Mittel werden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

FFO I Rendite

Zeigt den Funds From Operations (FFO) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode.

Funds From Operations (FFO)

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 3.2 der Konzernrechnung.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich latenter Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Gruppe werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2025.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes erzielen würden (Exit-Preis).

Ein **Exit-Preis** ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («**Gross Fair Value**»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (**Hauptmarkt**) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Der Fair Value wird auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («**Highest and best use**»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt. Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der **Wesentlichkeit** der möglichen Wertdifferenz der bestmöglichen Nutzung gegenüber der Fortführungsnutzung.

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Bestimmung des Fair Value

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site Gruppe erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden.

Die Renditeigenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmenbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeigenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9). Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2025).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 wurde folgende Liegenschaft akquiriert:

- Genf, Place des Alpes 1
- Prilly, Route des Flumeaux 46/48
- Zürich, Pfingstweidstrasse 110
- Zürich, Bahnhofstrasse 69a

Im Rahmen der Berichterstattungsperiode vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 erfolgte infolge des fortschreitenden Projektfortschritts eine Anpassung der Bewertungsgrundlage zweier Liegenschaften. Folgende Liegenschaften wurden aus der Kategorie der Bestandesobjekte in diejenige der Projektbewertungen umklassifiziert:

- Zürich, Albisriederstrasse 203 - «YOND Campus»
- Zürich, Seidengasse 1 - «Jelmoli»

Nach Fertigstellung wird erstmalig im Bestand folgende Liegenschaft aufgeführt:

- Schlieren, Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau»

Weiter werden 10 Liegenschaften im Bestand als «Bestand inklusive Entwicklungsprojekte» aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Machbarkeitsstudie und Vorprojekt. Die Bewertungen berücksichtigen diesen Stand der Planung.

Ebenso wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2024 verkauft:

Buchs ZH	Mülibachstrasse 41	CHF	34'690'000
Oftringen	Luzernerstrasse 54	CHF	4'537'000
Oftringen	Spitalweidstrasse 1	CHF	1'517'000
Winterthur	Untertor 24	CHF	10'660'000
Aarau	Bahnhofstrasse 23	CHF	14'370'000
Augst BL	Rheinstrasse 54	CHF	15'240'000
Brugg	Hauptstrasse 2	CHF	11'920'000
Dietikon	Bahnhofplatz 11 Neumattstrasse 24	CHF	10'230'000

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Biel/Bienne	Solothurnstrasse 122	CHF	7'330'000
Romanel	Chemin du Marais 8	CHF	12'420'000
Plan-les-Ouates	Chemin du Tourbillon 7	CHF	598'000

Total betrug der Marktwert der verkauften 11 Liegenschaften per 31. Dezember 2024 CHF 123'512'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Gruppe beinhaltet somit zum Jahresende 2025 total 132 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 111 bestehenden Renditeliegenschaften (inklusive Neuakquisitionen), 6 Baulandparzellen, 10 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- An der Steinvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 teilweise leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2026 bis voraussichtlich Ende 2027 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entstand das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es verfügt über eine Nutzfläche von 13'915 m² mit Fokus auf Büronutzung und wurde im September 2025 eröffnet. Der vollständige Innenausbau ist bis Mitte 2026 vorgesehen.
- Das sich im Bau befindende Projekt «YOND Campus» im Zürcher Stadtteil Albisrieden ergänzt das bestehende Areal rund um die in der ersten Etappe fertiggestellte Immobilie «YOND» und stärkt das dynamische Ökosystem aus Dienstleistungsunternehmen, Kreativ- und Gewerbeschaffenden. Vorgesehen sind zwei Neubauten mit rund 35'000 m² Mietfläche, vorwiegend für gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen. Der Baustart ist im Q1 2025 erfolgt.
- Das Umbauprojekt «Destination Jelvoli» an der Zürcher Bahnhofstrasse umfasst die Umstrukturierung des denkmalgeschützten Warenhauses an der Seidengasse/Bahnhofstrasse. Bis Ende 2027 entsteht eine gemischt genutzte Immobilie mit rund 33'850 m² Nutzfläche, darunter hochwertige Retail- und Büroflächen- sowie ein öffentlich zugänglicher Dachgarten mit Gastronomie, Fitness und Eventzonen. Der Fokus liegt auf Nachhaltigkeit und urbaner Integration. Der Baustart ist im April 2025 erfolgt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2025

Per 31. Dezember 2025 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Gruppe (total 132 Liegenschaften) mit CHF 13'919.472 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2024 um CHF 856.990 Mio., respektive um 6.63 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS Gesamtportfolio per 31.12.2024	CHF	13053.482	Mio.
+ Bestand	CHF	338.894	Mio.
+ Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	-2.362	Mio.
+ Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF	8.250	Mio.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

+ Käufe Bestand	CHF	553.460	Mio.
- Verkauf Bestand	CHF	-96.352	Mio.
- Verkauf Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	-11.920	Mio.
- Verkauf Bauland	CHF	-15.240	Mio.
+ Bauländer	CHF	1.820	Mio.
+ Projekte	CHF	11.450	Mio.
+ Von Bestand zum Projekt	CHF	77.990	Mio.
SPS Gesamtportfolio per 31.12.2025	CHF	13919.472	Mio.
Δ Delta	+	865.990	Mio.

Die Wertänderung auf den 107 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2025 betrug brutto +3.32 % (ohne Akquisitionen (4), Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (10), Baulandparzellen (6), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (4), – total 25 Liegenschaften). Dabei wurden 80 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 27 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2025. Bei rund CHF 102.46 Mio. getätigten Investitionen in diesem Zeitraum ergibt sich eine Nettowertänderung von +2.31 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Zu- und Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +1.70 %.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Gruppe-Portfolios rührt von sämtlichen Liegenschaftskategorien mit Ausnahme der Verkäufe sowie den Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsszenario. Allgemein führten das gesunkene Zinsumfeld sowie auch die vielversprechenden Ertragsperspektiven zu einer Rückkehr der Zuversicht bei den Investoren, was sich in einer leicht reduzierten Renditeerwartung über das gesamte Portfolio äussert.

Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, leicht höheren Leerständen, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Marktbericht Q4 2025

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft präsentiert sich solide in einem anspruchsvollen Umfeld. Globale Herausforderungen – insbesondere die handelspolitischen Unsicherheiten, die schwache Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland – sowie der starke Franken belasten vor allem die exportorientierten Branchen. Gleichzeitig stützen der solide Privatkonsument und öffentliche Investitionen die Binnenkonjunktur. Auch der Bauproduktmarkt expandiert, unterstützt von niedrigen Zinsen und einem steigenden Wohnungsbedarf. Mit den inzwischen wieder tieferen US-Zöllen und einer im 3. Quartal 2025 besser als erwarteten internationalen Entwicklung haben sich zudem die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz wieder leicht aufgehellt. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein moderates BIP-

Schweizer Wirtschaft zeigt sich solide, aber wächst unterdurchschnittlich

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Wachstum von rund 1.3 Prozent erwartet, gefolgt von 1.1 Prozent im Jahr 2026. Beide Werte liegen unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 1.9 Prozent.

Die Aussichten auf dem Schweizer Arbeitsmarkt bleiben verhalten. Neben den Absatzschwierigkeiten im Aussenhandel dürften zum Teil auch Effizienzgewinne durch künstliche Intelligenz (KI) das Beschäftigungswachstum dämpfen. Für das Jahr 2026 wird lediglich ein Zuwachs der Gesamtbeschäftigung von 0.4 Prozent erwartet – deutlich weniger als in den Jahren zuvor. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) rechnet dementsprechend mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 3.2 Prozent. Im internationalen Vergleich bleibt dieser Wert jedoch tief.

Geringes Beschäftigungswachstum

Die Beschäftigungsentwicklung ist eng mit dem Bevölkerungswachstum verknüpft. Da die Zahl neu geschaffener Arbeitsplätze nachlässt, hat sich der Wanderungssaldo verringert. Im 1. Halbjahr 2025 wuchs die ständige Wohnbevölkerung nur noch um 31'800 Personen. Dies sind 21 Prozent weniger als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres (40'500). Im Jahr 2026 dürfte das Bevölkerungswachstum mit +0.6 Prozent ebenfalls unterdurchschnittlich ausfallen. Neben der tieferen Nettozuwanderung trägt dazu ein geringerer Geburtenüberschuss bei: Die Geburtenzahlen nehmen ab, während die Sterbefälle stagnieren.

Das Bevölkerungswachstum verlangsamt sich

Nachdem die SNB 2022 und 2023 mit mehreren Zinsschritten auf den damaligen Inflationsschub reagiert hatte, leitete sie ab 2024 wieder eine Lockerung der Geldpolitik ein: Bis Juni 2025 senkte sie den Leitzins auf 0 Prozent und hielt im Dezember 2025 am Nullzins fest. Für 2026 sieht unser Basisszenario derzeit keinen Richtungswechsel vor. Ein Zinsschritt unter Null bleibt ein mögliches Szenario, jedoch mit aktuell kleinerer Eintretenswahrscheinlichkeit. Ein Leitzinsanstieg erscheint angesichts der weiterhin tiefen Inflation (Prognose 2026: 0.5 Prozent) zwar unwahrscheinlich, ist aber bei externen Schocks nicht auszuschliessen.

Nullzinsumfeld bleibt bestehen

Die Leitzinsen wirken sich auf die durchschnittlichen Hypothekarzinsen der Banken aus, die wiederum den Referenzzinssatz für Wohnungsmieten beeinflussen. Aufgrund der Zinssenkungen der SNB wurde der Referenzzinssatz im Jahr 2025 zweimal gesenkt, was für viele Mieter eine Reduktion ihrer Mietkosten mit sich bringen wird. Die Bestandesmieten dürften 2026 infolge der bereits erfolgten Referenzzinssatzrückgänge durchschnittlich um –0.8 % sinken. Weitere Senkungen des Referenzzinssatzes sind vorerst nicht zu erwarten.

Gesunkener Referenzzinssatz führt zu rückläufigen Bestandesmieten

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Infolge der Zinssenkungen sind die Finanzierungskosten spürbar zurückgegangen, während festverzinsliche Anlagen an Attraktivität eingebüsst haben. Investoren suchen wieder vermehrt realwertbasierte, Cash-Flow-starke Investitionen und haben deshalb ihre Allokation in Immobilieninvestments erhöht. Seit Anfang 2025 ist in der Schweiz eine spürbare Belebung der Transaktionstätigkeit von Renditeliegenschaften zu beobachten.

Steigende Transaktionstätigkeit am Schweizer Immobilienmarkt

Infolge der tiefen Zinsen und der stabilen Ertragsaussichten am Immobilienmarkt konnten indirekte Immobilienanlagen im Jahr 2025 eine gute Performance erzielen. Im Zeitraum von Anfang Januar bis Ende November 2025 stieg bei Immobilienaktiengesellschaften der Index um 21.0 Prozent (WUPIX-A), während kotierte Immobilienfonds 14.3 Prozent (WUPIX-F) zulegten. Die Aussichten bleiben vielversprechend. Das anhaltende Nullzinsumfeld, die weiterhin grossen

Der indirekte Anlagemarkt erzielt eine gute Performance

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie eine robuste Nutzernachfrage stärken die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen.

Baumarkt

Der Schweizer Baumarkt befindet sich im Aufschwung. Die Wohnungsnachfrage ist hoch und die Baupreisteuerung hat sich nach Jahren starker Dynamik spürbar abgeschwächt. Dies schafft – trotz weiterhin anspruchsvoller regulatorischer Rahmenbedingungen – Spielraum für Investitionen. Nach sieben Jahren mit real rückläufigen Investitionen kehrt der Hochbau 2025 zurück auf Wachstumskurs (nominale Prognose: +5.2 Prozent). Für 2026 wird ein Wachstum von 5.3 Prozent erwartet (Neubau: +3.4 Prozent, Umbau: +8.5 Prozent). Nichtsdestotrotz bleibt das Investitionsniveau, real gesehen, deutlich unter dem Rekordjahr 2017.

Die Neubautätigkeit steigt wieder an

Die Mehrfamilienhäuser bilden das Zugpferd des Hochbaus: Rund 50 Prozent der in der Schweiz getätigten Neubauinvestitionen fliessen in den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern steigt zudem derzeit an: Im 3. Quartal 2025 lag die Zahl der in den vergangenen 12 Monaten erteilten Baubewilligungen für Wohnungen um 17 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Allerdings ist bei den Baugesuchen ein Rückgang zu erkennen, so dass auch die Zahl der Bewilligungen in Kürze wieder sinken dürfte. Im Bereich der Geschäftsflächen setzt vor allem der Umbau, der gegen 60 Prozent der entsprechenden Bauinvestitionen auf sich vereinigt, seinen Aufwärtstrend fort und dürfte 2026 um 6 Prozent wachsen. Das bestätigt das wachsende Bewusstsein für Nachhaltigkeit und den Trend hin zu Sanierungen und Modernisierungen in diesem Teilmarkt.

Rund die Hälfte der Investitionen fliessen in das Mehrfamilienhaussegment

Büroflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt zeigt sich robust in einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld. Das Flächenangebot, das in der ersten Jahreshälfte 2025 noch leicht gestiegen war, ist inzwischen wieder geschrumpft. Im 3. Quartal 2025 lag die mittlere Schweizer Angebotsquote bei 5.6 Prozent gemessen am Bestand, und damit deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 7.4 Prozent. Parallel dazu entwickelte sich die Bautätigkeit nur schwach: Die Investitionsvolumen in den Neubaubewilligungen für Büroflächen lagen in den vergangenen zwei Jahren deutlich unter dem Zehnjahresmittel (2023: –45.8 Prozent, 2024: –17.2 Prozent). Entsprechend entstehen – abgesehen von wenigen Grossprojekten – nur wenige neue Flächen. Jüngst haben die Bewilligungsvolumen jedoch wieder zugelegt, was mittelfristig auf ein moderat wachsendes Neubauangebot hinweist.

Rückläufiges Angebot und aktuell wenig Neubau

Die Angebotsmieten für Büroflächen setzten ihren moderaten Aufwärtstrend fort und lagen im 3. Quartal 2025 landesweit um 2.6 Prozent über dem Vorjahresquartal. Allerdings hat die hohe Beschäftigungsdynamik der vergangenen Jahre an Tempo verloren. Angesichts des nachlassenden Stellenwachstums, das auch die klassischen Bürobranchen betrifft, dürfte sich die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen abschwächen. Demzufolge ist im Jahr 2026 mit einem leichten Abwärtsdruck auf die Angebotsmieten zu rechnen (schweizweite Prognose: –0.6 Prozent).

Gedämpfte Flächennachfrage

Nach wie vor prägen strukturelle Veränderungen den Büromarkt. Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung gewinnen an Bedeutung, und Arbeitsformen wie Desk-Sharing, Homeoffice und Co-Working ergänzen die traditionellen Büroarbeitsweisen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen an die

Strukturelle Veränderungen prägen den Büromarkt

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

neuen Arbeitsweisen adaptiert werden. Gut erschlossene, moderne Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard dürften sich weiterhin gut behaupten.

Verkaufsflächenmarkt

Der stationäre Einzelhandel bewegt sich in einem ambivalenten Umfeld: Auf der einen Seite kurbeln sinkende Inflationsraten und steigende Löhne den Konsum an, auf der anderen Seite nimmt der Wettbewerbsdruck durch digitale Kanäle zu. So bleibt der Onlinehandel – insbesondere über ausländische Webshops – die grösste Herausforderung für den stationären Detailhandel. Obwohl der heimische E-Commerce langsamer wächst als der internationale, expandiert er weiterhin dynamischer als der stationäre Markt: Im Non-Food-Bereich stieg der Onlineanteil 2024 erneut und dürfte 2025 über 18 Prozent liegen. Im Food-Bereich flacht das Wachstum dagegen ab. Angesichts dieser Herausforderungen sind die Qualität des Standorts und Differenzierungsstrategien von entscheidender Bedeutung.

Robuster Konsum, aber strukturelle Herausforderungen

Immerhin wirkte sich die geringe Bautätigkeit bislang stabilisierend auf die Marktliquidität am Schweizer Verkaufsflächenmarkt aus. Im 3. Quartal 2025 lag das inserierte Angebot um 3.4 Prozent unter dem Vorjahreswert, und bewegt sich mit rund 0.6 Millionen Quadratmetern unter dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre von 0.7 Millionen Quadratmetern. Am stärksten schrumpfte das Angebot in den Grosszentren (–8.2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal). In den Agglomerationen der Grossstädte sowie in der Peripherie legte die Inseratezahl hingegen um jeweils mehr als 9 Prozent zu.

Leicht sinkendes Angebot an Verkaufsflächen

Die baubewilligten Investitionsvolumen für neue Verkaufsflächen sind in den letzten beiden Jahren allerdings wieder gestiegen, was auf eine mögliche Belebung der Neubautätigkeit hindeutet. Neue Verkaufsflächen entstehen vorwiegend in gemischt genutzten Immobilien mit hohem Wohnanteil sowie für expandierende Formate wie Convenience- und Discountläden. Eine Ausweitung des Angebots könnte sich auf die Mietpreise auswirken. Für das Gesamtjahr 2025 prognostiziert Wüest Partner, dass die Preise für Verkaufsflächen im landesweiten Mittel um 1.5 Prozent sinken. Während sich die Mieten vor allem an weniger attraktiven Standorten und in Objekten mit strukturellen Defiziten reduzieren, legen sie an den Toplagen der Haupteinkaufsstrassen teilweise zu.

Wachsende Neubautätigkeit setzt mittlere Mieten unter Druck

Logistikimmobilien

Der Schweizer Markt für Logistikimmobilien entwickelt sich sehr robust. Ein wesentlicher Treiber der steigenden Nachfrage nach Logistikflächen ist das Wachstum des E-Commerce. Unternehmen benötigen zunehmend moderne Lagerflächen, um den Anforderungen des Online-Handels gerecht zu werden. Gefragt sind insbesondere Logistikeinrichtungen in der Nähe von städtischen Ballungsräumen, Verkehrsknotenpunkten und gut angebundenen Regionen. Gleichzeitig müssen moderne Logistikflächen optimal ausgestattet sein, um hochautomatisierte und KI-gestützte Lagerlösungen zu ermöglichen. Und nicht zuletzt steigen auch die Anforderungen an die Liefergeschwindigkeit stetig an. Das bedeutet, dass die Logistik der «letzten Meile» – also die Versorgung der Endverbraucher über in Stadtnähe gelegene Distributionszentren – kontinuierlich ausgebaut wird.

Onlinehandel sorgt für stetig wachsende Nachfrage nach Logistikflächen

Die Neubautätigkeit in der Logistik ist aufgrund der gestiegenen Baukosten und technischer Anforderungen begrenzt, wodurch moderne Logistikflächen eine knappe Ressource darstellen. Während ältere, nicht energieeffiziente Gebäude

Begrenzte Neubautätigkeit

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

vielfach unvermietet bleiben, besteht ein Mangel an grossflächigen, optimal angebundenen Bauarealen. Die Investitionsvolumen in den Baubewilligungen für neue Lager- und Logistikflächen sind im 3. Quartal 2025 zwar wieder etwas angestiegen, liegen aber immer noch 10 Prozent unter dem Durchschnitt der vorangegangenen 5 Jahre.

Die Leerstandsquote bei Logistikflächen blieb 2024 (aktuell verfügbare Zahlen von MSCI) stabil niedrig bei unter 5 Prozent, wobei für zentrale Standorte die Verfügbarkeit nahezu null ist. Entsprechend stabil entwickeln sich die Mietpreise in diesem Segment. Durchschnittliche Mieten liegen zwischen CHF 90 und 150 pro Quadratmeter jährlich, mit einem Median von etwa CHF 120.

Hospitality

Der Schweizer Hotelmarkt entwickelt sich robust, was sich positiv auf die Marktwerte der Hotelimmobilien auswirkt. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) wurde in der Sommersaison 2025 (Mai bis Oktober) erstmals die Marke von 25 Millionen Logiernächten überschritten, nachdem sich die Zahl der Logiernächte gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um 2.6 Prozent erhöht hatte. Zu diesem Ergebnis trug nicht nur die um 2.4 Prozent gestiegene Nachfrage aus dem Ausland – insbesondere durch amerikanische Besucher – bei; auch die inländische Nachfrage nahm um 2.8 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode zu. Parallel dazu konnte auch die Auslastung der Zimmer erhöht werden.

Gemäss der KOF-Tourismusprognose wird auch für die Sommersaison 2026 mit steigenden Besucherzahlen gerechnet. Während vor allem die Fernmärkte ein solides Wachstum verzeichnen, dürfte die Schweiz – trotz des starken Frankens – auch für Besucher aus dem europäischen Ausland eine Attraktive Destination bleiben. Nach den starken Vorjahren flacht das Wachstum jedoch voraussichtlich ab und pendelt sich auf einem sehr hohen Niveau ein. Der Fachkräftemangel sowie die geopolitischen Unsicherheiten stellen weiterhin Herausforderungen für diese Branche dar.

Auch das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt dürfte weiter anziehen. Die Rekordzahlen der Hotellerie und die generell hohe Werthaltigkeit am Schweizer Immobilienmarkt stärken die Nachfrage nach Investments in Hotelimmobilien. Mit dem tiefen Zinsniveau und der stärkeren Nachfrage nach Hotelimmobilien wird von leicht steigenden Marktwerten ausgegangen.

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2025

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Anhaltende Knappheit und stabile Mietpreise

Steigende Logiernächte und Auslastung

Gute Aussichten trotz Herausforderungen

Wachsende Transaktionsvolumen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.00% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorrüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (122 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsszenarien; exkl. Bauländer sowie Projekte und

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.74%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.00% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.77%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 5.00%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2026 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2025



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 31. Dezember 2025



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr und dem Konzerneigenkapitalnachweis sowie dem Konzernanhang, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 3 bis 53; 97 bis 101) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie 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 Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), wie er bei Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses anwendbar ist. 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.

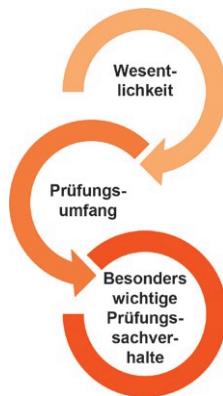
PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 70 Millionen

Die durch unsere Prüfungen («full scope audit») sowie durch einen spezifischen Prüfungsumfang erfassten Einheiten tragen zu 99% der Bilanzsumme des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeligenschaften - Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 70 Millionen
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Gruppenleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften - Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2025 einen Wert von CHF 13'919 Mio. aus.	Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt.
Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zu Konzernrechnung (ab Seite 19).	Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:
Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund des Bilanzwertes der Renditeliegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme. Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume. Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, die Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten.
Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt. Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis



Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleich ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.

Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2025 bewerten.

beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit den Liegenschaftsexperten, der Gruppenleitung und dem Prüfungsausschuss besprochen.

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2025 CHF 1'399 Mio.</p> <p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 34).</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die Ermittlung ist komplex und basiert auf relevanten Annahmen der Gruppenleitung (u.a. voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaften und erwarteten Steuersätzen). Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.</p>	<p>Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften beurteilt.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir haben die Annahmen der Gruppenleitung hinsichtlich Haltedauer anhand der internen Projektunterlagen, protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert. • Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt. • Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten in der Konzernrechnung und den steuerlich massgebenden Werten nachvollzogen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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 Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung 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 ISA sowie 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 Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.



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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2026

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (September 2024).

Summary table EPRA performance measures

		in	01.01.– 31.12.2024 or 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 or 31.12.2025
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	282 841	276 335
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.67	3.46
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 855 440	9 044 082
	EPRA NRV per share	CHF	110.33	112.72
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 967 665	8 135 359
	EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 642 214	6 738 125
	EPRA NDV per share	CHF	82.76	83.98
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.1
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.1
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	3.3
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	19.1	19.9
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.3	18.0
F.	EPRA LTV	%	38.7	38.6
G.	EPRA like-for-like change relative	%	3.3	2.0
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	188 946	770 759

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Earnings per consolidated income statement	360 250	382 468
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 113 712	– 216 930
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 724	– 1551
Profit on disposal of investment properties	– 10 076	– 6 533
Profit on disposal of participations, net	–	–
Tax on profits on disposals	2 422	1500
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	13 200	72 050
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	1 115	–
Adjustments related to non-operating and exceptional items	9 965	4 639
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	20 401	40 692
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
Adjustments related to funding structure	n.a.	n.a.
EPRA earnings	282 841	276 335
Average number of outstanding shares	77 134 821	79 784 660
EPRA earnings per share in CHF	3.67	3.46
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	724	1551
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 141	– 273
Adjusted EPRA earnings	283 424	277 613
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.67	3.48

Adjustments related to non-operating and exceptional items include the effect of gains from one-off pension adjustments of CHF –1.020 million [CHF 0.000 million], one-off deferred tax adjustments due to remeasurement of deferred tax assets of CHF –2.656 million [CHF 2.628 million], impairment of equity interests of CHF 3.350 million [CHF 0.000 million] as well as depreciation and amortization of non-real estate investments of CHF 4.965 million [CHF 7.337 million].

EPRA earnings include deferred tax on tax depreciation and amortization expenses of real estate investments amounting to CHF 39.454 million [CHF 39.227 million].

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Equity attributable to shareholders	6 677 857	7 067 053	6 677 857	7 067 053	6 677 857	7 067 053
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	296 609	–	296 609	–	296 609	–
Diluted NAV	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at fair value	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1316 908	1399 566	1309 997	1384 585		
vi) Fair value of financial instruments	22 641	18 884	22 641	18 884		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet			– 307 077	– 307 077	– 307 077	– 307 077
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			– 57 269	– 53 431		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					– 25 175	– 21 851
x) Revaluation of intangibles to fair value ²	415 651	425 223				
xi) Real estate transfer tax	125 774	133 356	24 907	25 345		
EPRA NAV	8 855 440	9 044 082	7 967 665	8 135 359	6 642 214	6 738 125
Fully diluted number of shares	80 262 986	80 232 868	80 262 986	80 232 868	80 262 986	80 232 868
EPRA NAV per share in CHF	110.33	112.72	99.27	101.40	82.76	83.98

¹ If IAS 40 cost option is used.

² Includes off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 9.0% average discount rate [9.0%], 2.5% terminal growth [2.5%].

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1000		31.12.2024	31.12.2025
Investment property – wholly owned		13 052 884	13 919 472
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		598	–
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		– 265 838	– 1 127 260
Value of completed property portfolio		12 787 644	12 792 212
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	12 787 644	12 792 212
Annualised rental income		472 678	461 055
Property outgoings		– 65 574	– 66 226
Annualised net rental income	A	407 104	394 829
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives ¹		5 593	6 745
Topped-up net annualised rental income	C	412 697	401 574
EPRA NIY	A/B	3.2%	3.1%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.2%	3.1%

¹ The average period in which the rent-free period expires is 2.1 months.

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1000		31.12.2024	31.12.2025
Estimated rental value of vacant space	A	17 409	15 600
Estimated rental value of the whole portfolio	B	462 470	476 028
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	3.3%

The decrease in the vacancy rate to 3.3% compared to 3.8% in the previous year is due to consistent vacancy management.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1000		01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		95 948	95 147
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Exclude:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–	–
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	95 948	95 147
Direct vacancy costs		– 9 098	– 9 128
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	86 850	86 019
Gross rental income less ground rent costs per IFRS ²		501 833	477 148
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	501 833	477 148
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	19.1%	19.9%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	17.3%	18.0%
Overhead and operating expenses capitalised		5 219	5 782

¹ Not included are cost of real estate developments and cost of trading properties sold.

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2025
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-cont- rolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 359 152	–	–	–	2 359 152
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	275 000	–	–	–	275 000
Bond loans	2 881 500	–	–	–	2 881 500
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	– 2 795	–	–	–	– 2 795
Net payables ²	198 529	–	–	–	198 529
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	– 32 253	–	–	–	– 32 253
Net Debt (a)	5 679 133	–	–	–	5 679 133
Include:					
Owner-occupied property	76 104	–	–	–	76 104
Investment properties at fair value	12 590 753	–	–	–	12 590 753
Properties held for sale	166 865	–	–	–	166 865
Properties under development	1 085 750	–	–	–	1 085 750
Intangibles ¹	785 731	–	–	–	785 731
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	701	–	–	–	701
Total Property Value (b)	14 705 904	–	–	–	14 705 904
LTV (a/b)	38.6%	–	–	–	38.6%

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2024
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-cont- rolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 345 362	–	–	–	2 345 362
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	–	–	–	571 630
Bond loans	2 355 000	–	–	–	2 355 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net payables ²	108 242	–	–	–	108 242
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–23 973	–	–	–	–23 973
Net Debt (a)	5 356 261	–	–	–	5 356 261
Include:					
Owner-occupied property	533 814	–	–	–	533 814
Investment properties at fair value	12 131 765	–	–	–	12 131 765
Properties held for sale	177 593	–	–	–	177 593
Properties under development	210 310	–	–	–	210 310
Intangibles ¹	779 997	–	–	–	779 997
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	302	–	–	–	302
Total Property Value (b)	13 833 781	–	–	–	13 833 781
LTV (a/b)	38.7%	–	–	–	38.7%

¹ The valuation reflects, among others, off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 9.0% average discount rate [9.0%], 2.5% terminal growth [2.5%].

² Net receivables / payables include the following consolidated balance sheet line items: (–) accounts receivable, (–) other current receivables, (–) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities.

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Rental income per Real Estate segment income statement	482 784	459 388
Acquisitions	– 145	– 5 510
Disposals	– 19 289	– 3 576
Development and new building projects	– 93 804	– 72 760
Property operating expenses	– 20 619	– 21 751
Property leases	– 5 737	– 5 869
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	343 190	349 922
EPRA like-for-like change absolute	11 976	6 732
EPRA like-for-like change relative	3.3%	2.0%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	1.8%	1.1%
Lake Geneva	7.4%	0.5%
Northwestern Switzerland	4.1%	4.4%
Berne	2.2%	0.8%
Central Switzerland	4.0%	1.8%
Eastern Switzerland	1.9%	12.6%
Southern Switzerland	11.4%	9.8%
Western Switzerland	1.3%	1.5%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2025 is based on a portfolio of CHF 10 121.977 million [CHF 9 857.170 million] which grew in value by CHF 264.807 million [grew in value by CHF 163.262 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Acquisitions	4 326	548 036
Development (ground-up/green field/brown field)	102 499	146 030
Investment properties	79 767	74 686
thereof for incremental lettable space	2 639	7 146
thereof for no incremental lettable space ¹	66 179	54 393
thereof for tenant incentive	10 949	13 147
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	2 354	2 007
Other	–	–
Total EPRA capital expenditure	188 946	770 759
Conversion from accrual to cash basis	1 956	19 340
Total EPRA capital expenditure on cash basis	190 902	790 099

¹ Includes investments to materially upgraded existing lettable space including re-developments. Only part of it refers to expenditure for necessary maintenance.



Independent practitioner's limited assurance report on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 to Management of Swiss Prime Site AG, Zug

We have been engaged by Management to perform assurance procedures to provide limited assurance on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 73 to 79) for the period ended 31 December 2025 of Swiss Prime Site AG.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 was prepared by the Management of Swiss Prime Site AG (the 'Company') together with the explanations of the individual EPRA performance measures within the Annual Report 2025 on the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA BPR) in the version published in September 2024 (the "suitable Criteria").

Inherent limitations

The accuracy and completeness of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 are subject to inherent limitations given their nature and methods for determining, calculating and estimating such data, e.g. the IFRS figures from the consolidated financial statements 2025. In addition, the quantification of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 is subject to inherent uncertainty because of incomplete scientific knowledge used to determine factors related to the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 and the values needed for the combination. Our assurance report will therefore have to be read in connection with the EPRA BPR in the version published in September 2024 and the explanations of the individual EPRA performance measures of the EPRA BPR in the Annual Report 2025.

Managements' responsibility

The Management is responsible for preparing and presenting the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 in accordance with EPRA BPR in the version published in September 2024. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the preparation and presentation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore, the Management is responsible for the selection and application of the EPRA BPR containing the EPRA performance measures and making estimates and adaptations from the underlying IFRS-figures in the consolidated financial statements 2025 that are reasonable under the given circumstances and maintaining appropriate records.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.



Independence and quality management

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behaviour.

PricewaterhouseCoopers AG applies International Standard on Quality Management 1, which requires the firm to design, implement and operate a system of quality management including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Practitioner's responsibility

Our responsibility is to perform a limited assurance engagement and to express a conclusion on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025. We conducted our engagement in accordance with the International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information'. That standard requires that we plan and perform our procedures to obtain limited assurance whether anything has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 was not prepared, in all material respects, in accordance with the suitable Criteria.

Based on risk and materiality considerations, we performed our procedures to obtain sufficient and appropriate assurance evidence. The procedures selected depend on the assurance practitioner's judgement. A limited assurance engagement under ISAE 3000 (Revised) is substantially less in scope than a reasonable assurance engagement in relation to both the risk assessment procedures, including an understanding of internal control, and the procedures performed in response to the assessed risks. Consequently, the nature, timing and extent of procedures for gathering sufficient appropriate evidence are deliberately limited relative to a reasonable assurance engagement and therefore less assurance is obtained with a limited assurance engagement than for a reasonable assurance engagement.

We performed the following procedures, among others:

- assessing the suitability of the suitable Criteria in the given circumstances as the basis for preparing the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, as mentioned in the chapter «EPRA Reporting » for the individual EPRA performance measures;
- evaluating the appropriateness of quantitative and qualitative methods and reporting policies used, and the reasonableness of estimates made by Swiss Prime Site AG;
- inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures; and
- assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of derivations and calculations from the underlying IFRS-figures according to the audited consolidated financial statements of Swiss Prime Site AG as at 31 December 2025 or if applicable other internal source data.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

2 Independent practitioner's limited assurance report on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 to Management of Swiss Prime Site AG, Zug



Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 73 to 79) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2025 is not prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA BPR in the version published in September 2024 .

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Management of Swiss Prime Site AG, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 and no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.

We permit the disclosure of our report, in full only and in combination with the suitable Criteria, to enable the Management to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or liability to any third parties on our part. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Management of Swiss Prime Site AG for our work or this report.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 3 February 2026

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Dividendenertrag	2.1	258 000	146 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	11 833	13 011
Übriger betrieblicher Ertrag		2 159	1 395
Total Betriebsertrag		271 992	160 406
Finanzaufwand	2.3	– 11 731	– 11 466
Personalaufwand		– 2 790	– 1 967
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	– 10 255	– 10 310
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		– 870	– 4 077
Total Betriebsaufwand		– 25 646	– 27 820
Jahresgewinn vor Steuern		246 346	132 586
Direkte Steuern		–	–
Jahresgewinn	4	246 346	132 586

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2024	31.12.2025
Aktiven			
Flüssige Mittel		100	–
Wertschriften mit Börsenkurs		259	297
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	258 127	146 847
Aktive Rechnungsabgrenzungen		970	949
Total Umlaufvermögen		259 456	148 093
Finanzanlagen	2.6	57 198	79 598
Beteiligungen	2.7	2 650 059	2 650 061
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 610	2 019
Total Anlagevermögen		2 709 867	2 731 678
Total Aktiven		2 969 323	2 879 771
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–	156
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	296 630	25 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	3 989	3 065
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 327	5 118
Total kurzfristiges Fremdkapital		305 946	33 339
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	676 614	706 768
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		–	3 367
Total langfristiges Fremdkapital		676 614	710 135
Total Fremdkapital		982 560	743 474
Aktienkapital	2.11	154 615	160 469
Reserven aus Kapitaleinlagen	2.11	762 646	912 143
Reserve für eigene Aktien		45	157
Gesetzliche Gewinnreserve		202 249	202 249
Freiwillige Gewinnreserve		161 240	161 127
Eigene Aktien	2.12	–1	–1
Gewinnvortrag	4	459 623	567 567
Jahresgewinn	4	246 346	132 586
Total Eigenkapital		1 986 763	2 136 297
Total Passiven		2 969 323	2 879 771

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio resp. Disagio von Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe/-darlehen amortisiert.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zugeteilten Aktien dem Personalaufwand belastet. Eine allfällige Differenz zum Buchwert wird dem Finanzergebnis zugewiesen.

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (IFRS), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu Revisionshonoraren sowie auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 146.000 Mio. [CHF 258.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2025. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 383	10 661
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 270	2 125
Übrige Finanzerträge	180	225
Total	11 833	13 011

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Darlehenszinsen	– 5 145	– 6 168
Zinsaufwand Wandelanleihen/-darlehen	– 5 433	– 4 509
Amortisation Kosten Wandelanleihen/-darlehen	– 1 071	– 611
Übriger Finanzaufwand	– 82	– 178
Total	– 11 731	– 11 466

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Verwaltungsaufwand	– 7 270	– 8 459
Kapitalsteuern	– 109	– 113
Übriger betrieblicher Aufwand	– 2 876	– 1 738
Total	– 10 255	– 10 310

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	120	23
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	258 007	146 824
Total	258 127	146 847

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	50 000	75 000
Darlehen gegenüber Dritten	250	650
Beteiligungen unter 20%	6 948	3 948
Total	57 198	79 598

2.7 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	124	27.2	131	32.0
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 82 353 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Schweiz				
Akara Property Development AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	200	100.0	n.a.	n.a.
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in EUR 1 000		Grundkapital in EUR 1 000	
Deutschland				
Fundamenta Group Deutschland AG, München	50	100.0	50	100.0

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in EUR 1 000		Grundkapital in EUR 1 000	
Luxemburg				
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg	12	100.0	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg	13	100.0	13	100.0

¹ Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2025

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2025
Wandelanleihen/-darlehen	296 630	–
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	–	25 000
Total	296 630	25 000

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	342	357
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3 647	2 708
Total	3 989	3 065

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Wandelanleihen/-darlehen	275 000	275 000
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	75 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	301 614	356 768
Total	676 614	706 768

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Bis fünf Jahre	401 614	706 768
Über fünf Jahre	275 000	–
Total	676 614	706 768

Wandelanleihen/-darlehen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	275.000
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.630	275.000
Wandelpreis	CHF	100.35	85.12
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176 (SPS23)

2.11 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 80 234 375 [77 307 546] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 2.00].

Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 082 918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4 424 872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden. Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art. 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.

Im Rahmen der Akquisition der Fundamenta Group wurde im Vorjahr das Aktienkapital von CHF 153.437 Mio. auf CHF 154.615 Mio. und die Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 715.308 Mio. (nach Ausschüttung aus Reserven) auf CHF 762.646 Mio. erhöht.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 300.000 Mio. (brutto), um das Immobilienportfolio weiter profitabel auszubauen und gleichzeitig einen konservativen Finanzierungsansatz mit einer starken Eigenkapitalbasis beizubehalten. Das Aktienkapital wurde von CHF 154.615 Mio. auf CHF 160.469 Mio. und die Kapitalreserven um CHF 287.899 Mio. erhöht.

Die Kapitaleinlagereserven enthalten Abgrenzungen für die Emissionsabgabe aus den oben beschriebenen Sachverhalten in Höhe von CHF 3.367 Mio. Die Abgabe wird erst nach Ablauf des Kapitalbands (2028) fällig und ist daher von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) noch nicht genehmigt.

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 12 [7] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 1 495 [507] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Transaktionskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2024 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2025 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	9	–	7
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	90.26	8 815	118.15	7 100
Aktienbezogene Vergütungen	90.25	– 8 817	118.12	– 7 095
Total eigene Aktien per 31.12.	–	7	–	12

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können, belaufen sich auf CHF 3.300 Mio. [CHF 4.871 Mio.].

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 5 139.907 Mio. [CHF 4 600.642 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Finance AG.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. März 2026 eine Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie. Basierend auf den per 3. Februar 2026 80 232 868 dividendenberechtigten Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 280.816 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.750 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.750 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Ausschüttung einer ordentlichen Dividende		
Gewinnvortrag	459 623	567 567
Jahresgewinn	246 346	132 586
Total Bilanzgewinn	705 969	700 153
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	–	–
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	–	–
Ausschüttung einer Dividende	– 138 402	– 140 408
Vortrag auf neue Rechnung	567 567	559 745
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		
Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	762 646	912 143
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 138 402	– 140 408
Vortrag auf neue Rechnung	624 244	771 735



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 83 bis 90) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten 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.

Unser Prüfungsansatz

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art,

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 27 Millionen
Bezugsgrösse	Total Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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 Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

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: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2026

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 793.5	13 087.7	13 074.6	13 053.5	13 919.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	426.7	431.3	437.8	463.5	456.8
Leerstandsquote	%	4.6	4.3	4.0	3.8	3.7
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.1	3.1	3.2	3.0
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	52.0	9.1	–	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	119.4	125.6	42.5	–	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	119.5	132.1	126.5	124.3	11.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	18.2	52.0	49.7	70.8	83.6
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	749.5	774.4	701.9	663.4	553.4
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	730.0	618.4	311.7	539.6	635.1
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	706.7	559.4	302.8	531.3	629.6
Gewinn	CHF Mio.	498.9	404.4	236.0	360.3	382.5
Eigenkapital	CHF Mio.	6 409.7	6 569.3	6 537.4	6 677.9	7 067.1
Eigenkapitalquote	%	47.5	47.7	47.4	48.2	48.1
Fremdkapital	CHF Mio.	7 089.7	7 201.9	7 240.9	7 163.4	7 628.8
Fremdkapitalquote	%	52.5	52.3	52.6	51.8	51.9
Gesamtkapital	CHF Mio.	13 499.3	13 771.2	13 778.3	13 841.2	14 695.9
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 430.0	5 505.4	5 692.5	5 560.5	5 868.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.2	40.0	41.3	40.2	39.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	39.3	38.8	39.8	38.3	38.1
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	0.8	0.9	1.2	1.1	0.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	5.8	5.0	4.6	4.3	3.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.0	6.2	3.6	5.4	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.3	2.3	3.2	3.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	442.4	364.9	430.6	403.8	354.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 108.7	– 214.3	– 292.7	82.9	– 533.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 361.8	– 244.0	– 137.0	– 484.8	186.9
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	404.8	389.6	553.3	417.6	412.7
Gewinn	CHF Mio.	293.7	300.6	459.8	291.6	316.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.7	6.8	4.5	4.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.6	3.9	2.7	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Aktienkurs am Periodenende	CHF	89.65	80.15	89.85	98.80	123.20
Aktienkurs Höchst	CHF	99.90	98.32	91.10	98.80	123.20
Aktienkurs Tiefst	CHF	85.00	73.70	72.95	82.80	99.10
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.57	5.27	3.08	4.67	4.79
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.87	3.92	5.99	3.78	3.96
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	101.22	102.96	102.05	103.51	105.56
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	84.37	85.64	85.21	86.38	88.08
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.35	3.40	3.40	3.45	3.50
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.7	4.2	3.8	3.5	2.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	7.0	-7.3	17.3	14.3	28.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	8.3	-7.1	5.2	7.5	20.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	5.9	1.8	6.7	1.5	11.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 810.7	6 149.0	6 893.2	7 638.0	9 884.9
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1667	1779	674	497	210
Vollzeitäquivalente	FTE	1474	1567	570	436	192
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 970 364	76 718 604	76 718 604	77 307 546	80 234 375
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 260	-13 216	-4 115	-951	-2 561
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 968 104	76 697 074	76 714 489	77 134 821	79 784 660
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-655	-14 719	-50	-514	-1 507
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 969 709	76 703 885	76 718 554	77 307 032	80 232 868

¹ Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten.

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF ¹	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 792 212	470 982	3.8	925 044	1544 650	13.3	48.9	6.8	6.7	21.2	3.1
Total Bauland	41 510	164	-	49 075	19 567	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1085 750	6 003	-	29 240	21 713	12.2	60.4	17.1	-	7.4	2.9
Gesamttotal	13 919 472	477 149		1003 359	1585 930	13.1	48.5	6.8	6.5	20.8	4.3
Mietausfall aus Leerständen		-17 761									
Subtotal Segment		459 388	3.7								

¹ Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften 01.01. – 31.12.2025 (pro Rata)

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025						Nutzflächenübersicht							
	Solmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	658		Verkauf per 02.12.2025										
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1279	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	3 243	2.7	Alleineigentum	2009		6 029	8 992	–	91.4	4.6	–	2.7	1.3
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	2 114	8.8	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	28.8	52.1	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1 402	–	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	903	5.9	Alleineigentum	1870/2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1 442	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 277	13.0	71.8	7.7	–	7.5	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 344	–	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1 608	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	2 936	–	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	–	16.0	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 099	8.7	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 719	–	75.8	–	–	24.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	601	13.8	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 208	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	192	21.2	Alleineigentum	1990		980	910	–	84.2	–	–	13.9	1.9
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Businesspark	9 995	1.1	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	–	64.0	–	–	18.6	17.4
Basel, Hochbergerstrasse 60 F-I/Stücki Park	13 079	8.1	Alleineigentum	2023		10 859	31 431	–	41.6	0.1	–	58.3	–
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	8 882	9.1	Alleineigentum	2009	2019–2021	45 966	44 829	20.2	14.4	56.9	–	7.9	0.6
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	10 274	4.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 614	–	53.5	43.1	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80	2 464	6.3	Stockwerk-eigentum	1999		19 214	8 510	–	82.7	–	–	15.3	2.0
Basel, Rebgrasse 20	3 270	0.3	Alleineigentum	1973	1998/2021	3 713	8 881	47.2	11.8	14.9	–	15.7	10.4
Basel, Steinenvorstadt 11	318	1.7	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	–	–	–	21.5
Bern, Genfergasse 14	4 535	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6 170	12.6	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	45 880	0.3	18.2	–	–	81.5	–
Bern, Schwarztorstrasse 48	1 896	0.4	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 624	1.9	Alleineigentum	1970/2020	2020	14 036	20 479	8.1	–	35.3	–	1.3	55.3
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8 539	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	6 147	6.8	Alleineigentum im Baurecht	1975/1985	2013	19 374	25 362	–	71.5	2.3	–	25.2	1.0
Biel, Solothurnstrasse 122	422		Verkauf per 17.10.2025										
Brugg, Hauptstrasse 2	150		Verkauf per 16.12.2025										
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1 505		Verkauf per 04.12.2025										
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44 ¹	6 021	2.6	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 075	22.8	56.8	3.5	–	15.8	1.1
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	315	–	Stockwerk-eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	–	–	5.0	–	26.1	68.9
Conthey, Route Cantonale 11	1 545	4.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 296	62.1	20.5	0.7	–	14.0	2.7
Conthey, Route Cantonale 4	850	12.2	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 783	79.5	–	3.1	–	16.5	0.9
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	–		Verkauf per 20.01.2025										
Genève, Centre Rhône-Fusterie	5 500	–	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 157	76.4	–	–	–	23.6	–
Genève, Place du Molard 2–4 ¹	6 442	2.0	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	820	24.3	Alleineigentum	1969	1989	1321	1656	2.1	45.7	11.4	–	5.7	35.1
Genève , Route de Meyrin 49 ¹	1321	–	Alleineigentum	1987		9 890	10 263	–	85.4	–	–	12.8	1.8
				1974/									
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2 404	6.7	Alleineigentum	1985	1994	591	3 512	37.5	24.1	0.5	–	3.9	34.0
			Alleineigentum Kauf per 01.04.2025										
Genève , Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	2 697	–		1919	2001	1 439	10 076	–	100.0	–	–	–	–
Genève , Rue des Alpes 5	960	3.0	Alleineigentum	1860		706	2 617	9.4	37.3	1.4	–	1.0	50.9
Genève , Rue du Rhône 48–50 ¹	18 155	2.5	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	–	12.9	2.2
			Alleineigentum im Baurecht										
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	14 855	3.2		2002		20 597	35 699	51.9	0.7	29.2	–	16.4	1.8
			Alleineigentum im Baurecht										
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	2 029	7.1		2003		5 344	12 665	0.2	40.6	45.1	–	14.1	–
			Alleineigentum im Baurecht										
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	581	0.1		2000		7 484	1 572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
			Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum										
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	15 336	34.1		2024		5 170	31 783	10.9	78.9	–	–	10.2	–
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 094	0.4	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 113	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne , Rue du Pont 5 ¹	7 146	0.1	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
			Stockwerkeigentum										
Lutry , Route de l'Ancienne Cibleterie 2	1 361	–		2006		13 150	3 271	69.4	7.6	2.1	–	18.1	2.8
			Alleineigentum im Baurecht										
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	2 003	–		2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	2 981	5.5	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.3	10.8	1.9	–	21.5	0.5
			Stockwerkeigentum										
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	3 839	–		1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern , Schwanenplatz 3	793	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 269	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern , Weggisgasse 20, 22	688	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 628	19.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 485	33.9	37.3	9.9	–	15.9	3.0
Monthey , Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	1 397	–	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	–	–	–	100.0	–	–
			Alleineigentum im Baurecht										
Münchenstein , Genuastrasse 11	1 559	–		1993		7 550	9 999	–	24.6	–	–	74.7	0.7
			Alleineigentum im Baurecht										
Münchenstein , Helsinkistrasse 12	500	–		1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	98.6	–
			Verkauf per 15.07.2025										
Oftringen , Aussenparkplatz Spitalweid	18												
			Verkauf per 05.12.2025										
Oftringen , Baurecht Spitalweid	175												
				2006/									
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 660	0.2	Alleineigentum	2020	2020	38 640	23 888	78.3	–	0.5	–	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	1 703	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten , Bahnhofquai 20	2 129	1.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	309	8.5	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten , Frohburgstrasse 15	584	4.6	Alleineigentum	1961	1998	596	1 866	–	78.6	–	–	21.4	–
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 172	–	Alleineigentum	2015		6 159	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	8 036	9.2	Alleineigentum	1965	2000	101 924	78 769	–	15.8	–	–	80.9	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	961	0.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0
Otelfingen , Industriestrasse 35	244	27.9	Alleineigentum	1985		3 237	2 980	–	18.8	–	–	56.4	24.8
			Alleineigentum im Teilbaurecht										
Paradiso , Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	3 317	–		2024		3 086	8 337	–	–	–	100.0	–	–
Payerne , Route de Bussy 2	1 273	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	–	–	10.9	1.2
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	6 928	17.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 844	–	70.2	6.3	–	21.7	1.8
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	2 982	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
			Alleineigentum Kauf per 19.08.2025										
Prilly , Route des Flumeaux 46/48	1 781	–		2022		9 895	13 290	–	92.7	–	–	7.3	–
Richterswil , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2 225	–	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	–	–	–	100.0	–	–

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Romanel, Chemin du Marais 8	560		Verkauf per 19.05.2025	1992/									
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	7 364	5.4	Alleineigentum	2003	2021	18 845	24 649	–	76.7	8.3	–	8.7	6.3
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau²	4 538	1.9	Alleineigentum	2025		7 897	14 125	–	52.8	–	–	37.7	9.5
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	534	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark¹	2 301	–	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 438	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	16 213	0.8	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 231	56.4	9.9	9.3	–	21.8	2.6
Thônex, Rue de Genève 104–108	4 888	0.8	Alleineigentum	2008		9 224	11 456	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	697	0.3	Alleineigentum	1953	2001	875	3 538	18.0	66.9	1.8	–	10.0	3.3
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 366	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	3 638	20.5	Alleineigentum	2007		10 170	13 193	–	83.3	–	–	15.8	0.9
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	8 468	4.2	Alleineigentum	1999/ 2000/ 2004	2023	15 069	36 820	–	70.8	0.5	–	26.0	2.7
Winterthur, Untertor 24	385		Verkauf per 04.12.2025										
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	7 836	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	1 674	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	663	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/ Opus 1	6 342	0.4	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	8 116	0.6	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	338	–	Alleineigentum	1889	2025	1 367	2 851	–	66.1	7.0	–	17.4	9.5
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9 632	0.2	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 672	0.1	Alleineigentum	2019		9 021	18 547	4.4	89.2	–	–	6.4	–
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1 670	3.0	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3 498	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1 889	0.1	Alleineigentum	1898	2007	230	1 129	10.8	74.5	–	–	14.4	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 69a	227	–	Alleineigentum Kauf per 18.12.2025	1897	2007/ 2025	269	1 346	46.4	51.4	–	–	2.2	–
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 927	–	Alleineigentum	1966– 1968	2013– 2016	1 347	5 786	–	85.9	2.1	–	11.0	1.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	7 855	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4 328	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	1 277	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6 830	2.0	Alleineigentum	1979	2013– 2015	8 270	24 860	1.7	68.4	4.0	–	23.1	2.8
Zürich, Flurstrasse 89	531	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1 815	3.6	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1 411	1.8	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 910	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	25 167	0.1	Alleineigentum	2011		10 451	48 054	0.7	87.5	5.4	–	6.3	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	903	2.9	Alleineigentum	1929– 1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	4 224	1.0	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2 931	12 189	5.6	77.8	1.4	–	14.7	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	3 352	8.9	Alleineigentum	2021		7 692	17 393	1.3	43.3	–	–	54.6	0.8

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	992	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1630	1829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	3 201	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	7 369	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2 728	4.3	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 306	–	71.2	–	–	22.8	6.0
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	10 474	–	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	–	86.5	–	–	10.9	2.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 413	0.4	Alleineigentum	1985		1 740	5 871	39.0	27.1	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 734	0.4	Alleineigentum	1927	2007	1 970	5 992	55.1	23.5	2.2	–	15.9	3.3
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	6 744	–	Alleineigentum	2011		6 195	20 583	–	86.6	4.1	–	9.3	–
Zürich, Pfingstweidstrasse 110	625	–	Alleineigentum Kauf per 01.12.2025	2016		5 974	19 364	–	92.0	–	–	8.0	–
Zürich, Querstrasse 6	197	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	376	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Siewerdtstrasse 8	1 131	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 743	8.2	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 830	3.9	71.1	15.3	–	6.1	3.6
Zürich, Steinhühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3 622	6.6	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 509	12.7	65.7	–	–	17.4	4.2
Zürich, Steinhühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2 462	–	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	1 981	6.5	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 949	9.4	64.8	–	–	25.8	–
Zürich, Vulkanstrasse 126¹	50	–	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	470 982	3.8				925 044	1544 650	13.3	48.9	6.8	6.7	21.2	3.1
Augst, Rheinstrasse 54	–		Verkauf per 05.12.2025										
Dietikon, Bodacher	23	–	Alleineigentum			13 293	1 375	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	–	–	Alleineigentum			4 249	4 240	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	–	Alleineigentum			3 740	4 324	–	–	–	–	–	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	–	Alleineigentum			10 183	372	–	79.0	–	–	–	21.0
Spreitenbach, Joosacker 7	43	–	Alleineigentum			16 256	7 896	–	–	–	–	–	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	53	–	Alleineigentum			1 354	1 360	–	–	–	–	–	100.0
Total Bauland	164	–				49 075	19 567	–	1.5	–	–	–	98.5
Basel, Steinvorstadt 5	329	–	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	–	–	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	1 912	–	Alleineigentum im Baurecht			8 237	14 031	–	90.4	2.0	–	3.4	4.2
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A	–		Verkauf im 2025										
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243²	–	–	Alleineigentum	1942– 2003		13 978	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli²	3 762	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	3 436	–	–	99.8	–	–	0.2
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	6 003	–				29 240	21 713	12.2	60.4	17.1	–	7.4	2.9
Gesamttotal	477 149					1 003 359	1 585 930	13.1	48.5	6.8	6.5	20.8	4.3

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.² Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainerv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.

Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug

Büro Zürich

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich

Büro Genf

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Genf

Tel. +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss