



SWISS PRIME SITE

— JAHRESMAGAZIN

# REVIEW

## 2025

ECKWERTE

Das Jahr 2025  
in Zahlen

SEITE 8

MANAGEMENT-  
INTERVIEW

Im Gespräch mit  
der Gruppenleitung

SEITE 10

GESCHICHTEN,  
DIE UNS BEWEGEN

JED Neubau:  
Nachhaltigkeit als  
Bauprinzip

SEITE 28

FAKTEN

Wichtigste finanzielle  
und nichtfinanzielle  
Zahlen und Fakten

SEITE 41







# Die Immobilien- plattform im Wachstum

Dieses Jahresmagazin gibt Einblicke in unsere Unternehmensentwicklung und zeigt auf, wie wir im Jahr 2025 langfristig und nachhaltig Wert für unsere Stakeholder geschaffen haben.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

## **Coverbild**

Der Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren ist der Schlussstein der Areal-Entwicklung. Die moderne Architektur, unter Einsatz der nachhaltigen 2226-Bauweise, prägt das Gesicht des neuen Areals. Diese Entwicklung führt zum attraktiven Campus mit hoher Aufenthaltsqualität für die Mieter und das ganze Quartier.

# Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

«Heute sind wir das führende unabhängige Immobilienunternehmen der Schweiz mit einer umfassenden Expertise im Schweizer Immobilienmarkt und einem einzigartigen Know-how.»

## **Ton Büchner**

Verwaltungsratspräsident  
Swiss Prime Site

Im vergangenen Geschäftsjahr hat Swiss Prime Site die vor mehreren Jahren eingeleitete strategische Neuausrichtung erfolgreich abgeschlossen. Mit der Neupositionierung des Jelmoli-Gebäudes und der damit verbundenen Schliessung des operativen Warenhausbetriebes per Ende Februar 2025 geht die klare Fokussierung unseres Geschäftsmodells auf das Immobiliengeschäft einher. Heute sind wir das führende unabhängige Immobilienunternehmen der Schweiz mit einer umfassenden Expertise im Schweizer Immobilienmarkt und einem einzigartigen Know-how. Der alleinige Fokus auf die zwei Segmente – eigene Immobilien und Asset Management – gibt uns nicht nur strategische Klarheit, sondern hilft uns auch, uns auf unsere Kernkompetenzen zu konzentrieren und Wachstumspotenziale konsequent zu nutzen.

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Februar verdeutlicht die konsequente Umsetzung unserer Wachstumsstrategie auch in unserem Stammgeschäft, den direkt gehaltenen Immobilien. Im Jahresverlauf konnten wir so Zukäufe von drei Büroimmobilien an besten Lagen abschliessen, die optimal in unser Portfolio passen, und dieses weiter stärken – und so bereits im ersten Jahr wert- und ergebnissteigernd für unsere Aktionärinnen und Aktionäre wirken.

Ein Zeichen unserer Stärke und Resilienz ist, dass es uns trotz des temporären Wegfalls bedeutender Mieterträge durch den Umbau des Jelmoli-Gebäudes und weiterer Liegenschaften gelungen ist, die Mieterträge aus unserem Immobilienportfolio dank Mehrerträgen nahezu stabil zu halten. Unser zweites Standbein, das Asset Management, profitierte nicht nur vom günstigen Marktumfeld mit tiefen Zinsen, sondern hat sich endgültig als grösster unabhängiger Anbieter etabliert und geniesst im Markt eine hohe Glaubwürdigkeit. Entsprechend gewannen wir Marktanteile und zogen rekordhohe Neugelder von rund CHF 1 Mrd. an und steigerten per Jahresende unsere verwalteten Vermögen erstmals auf über CHF 14 Mrd.

Das zahlungswirksame Ergebnis, gemessen am «Funds of Operations» FFO I, konnte Swiss Prime Site absolut weiter steigern. Mit einem gegenüber dem Vorjahr stabilen FFO I von CHF 4.22 pro Aktie liegen wir zudem deutlich über unserer Zielspanne von CHF 4.10 bis CHF 4.15 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025. Entsprechend schlagen wir der Generalversammlung am 12. März 2026 eine höhere Dividende von CHF 3.50 pro Aktie zur Ausschüttung vor.

Operativ blicken wir also auf ein starkes und erfreuliches Jahr zurück. Und auch das Umfeld bleibt stabil – wenn auch volatiler: Obwohl sich die Konjunktur in der Schweiz im Zuge unsicherer und instabiler globaler Entwicklungen abgekühlt hat, zeigte sich die Schweizer Wirtschaft einmal mehr robust. Unsicherheit wirkt sich in der Regel jedoch nachteilig auf das wirtschaftliche Klima aus. Wir beobachten, dass Unternehmen grössere Investitionen in Produktionskapazitäten auch hierzulande überdenken – sei es zeitlich oder auch betreffend Umfang. Jedoch sind die Exporte im zweiten Halbjahr weniger gesunken als erwartet und – für uns sehr wichtig – die Dienstleistungsbranchen entwickeln sich deutlich besser als das produzierende Gewerbe.

Im Vermietungsmarkt akzentuieren sich die regionalen Unterschiede, und Mikrolagen mit besonderen Nutzungen in Clustern werden wichtiger. Während an Toplagen die Leerstände tief bleiben und die Mieten steigen, sehen wir eine schwächere Nachfrage in Randregionen. Gerade auch vor diesem Hintergrund bewährt sich unser in den letzten Jahren deutlich akzentuierter Fokus auf erstklassige Zentrumsanlagen. Für unsere Objekte beobachten wir weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage und Bereitschaft der Mietenden, attraktive Preise für hochwertige Flächen zu bezahlen. Dies äussert sich im abgelaufenen Jahr auch in einer rekordtiefen Leerstandsrate von 3.7%.

Die globalen makroökonomischen Unsicherheiten führten aber auch zu einem verstärkten Kapitalzufluss in den stabilen Schweizer Immobilienmarkt, der dank niedriger Zinsen gegenüber festverzinslichen Anlagen zusätzlich an Attraktivität gewonnen hat. Dabei machten tiefe Leerstände und stabile Erträge insbesondere das Wohnsegment zum bevorzugten Anlageziel institutioneller Investoren.

Von der Stabilität des Schweizer Immobilienmarktes haben wir auch als Schuldner profitiert. Im September haben wir als erstes Schweizer Immobilienunternehmen äusserst erfolgreich eine Anleihe über EUR 500 Mio. im Euroraum begeben. Die grosse Nachfrage und achtfache Überzeichnung unterstreicht nicht nur unsere starke Bonität, sondern auch das Vertrauen in unser attraktives Geschäftsmodell. Mit dem nun geschaffenen Zugang zum ausserordentlich breiten und tiefen Euromarkt haben wir unsere Finanzierungsquellen entscheidend diversifiziert und etwaige Risiken weiter reduziert.

Trotz aller globaler Tendenzen bleibt Nachhaltigkeit ein wichtiges Element unserer Unternehmensstrategie. So haben wir auch 2025 wiederum grosse Fortschritte bei unserer Nachhaltigkeitsstrategie erzielt, insbesondere in der Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks. Um diese Entwicklung weiter voranzutreiben, arbeiten wir gemeinsam mit anderen Akteuren der Branche intensiv an einem Rahmenwerk für Scope 3-Emissionen im Immobiliensektor.

Nach zehnjähriger Amtszeit haben wir per Ende 2025 René Zahnd als unseren CEO verabschiedet. René hat unser Unternehmen durch tiefgreifende Veränderungen geführt und war entscheidend für die erfolgreiche Neupositionierung von Swiss Prime Site als fokussiertes Immobilienunternehmen. Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danke ich ihm für seinen jahrelangen unermüdlichen und erfolgreichen Einsatz und wünsche ihm für die Zukunft alles Gute.







«Nach der erfolgreichen Neu-  
ausrichtung und Konzentration auf  
unsere Kernsegmente eigene  
Immobilien und Asset Management  
wollen wir die vielfältigen  
Wachstumschancen in diesen  
Bereichen entschlossen nutzen.»

**Ton Büchner**  
Verwaltungsratspräsident  
Swiss Prime Site

Mit Marcel Kucher haben wir den idealen internen Nachfolger gefunden. Seit Juli 2021 ist Marcel als CFO prägendes Mitglied der Gruppenleitung, das unsere strategische Neupositionierung mit vorangetrieben hat. Daher bin ich überzeugt, dass er zusammen mit Anastasius Tschopp als weiteres Mitglied der Gruppenleitung und CEO unseres Asset Management-Geschäfts nicht nur für Kontinuität und Stabilität sorgen, sondern auch unsere Wachstumsstrategie erfolgreich weiterverfolgen und wichtige Impulse für die Zukunft setzen wird. Die Suche nach einer Nachfolge für die Position des CFO läuft. Das Ergebnis geben wir so bald wie möglich bekannt.

Als Verwaltungsratspräsident ist mir ein offener und regelmässiger Austausch mit allen unseren Stakeholdern ein grosses Anliegen und die Rückmeldungen unserer Aktionäre versuchen wir bestmöglich zu be-

rücksichtigen. Im vergangenen Jahr haben wir vor diesem Hintergrund unser Vergütungssystem angepasst und noch stärker am langfristigen Erfolg ausgerichtet. Mehr Details dazu finden Sie im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts.

Ich bin überzeugt, dass wir strategisch für die Zukunft sehr gut aufgestellt sind, und freue mich, gemeinsam mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, mit dem Management und allen Mitarbeitenden den eingeschlagenen Weg fortzusetzen. Nach der erfolgreichen Neuausrichtung und Konzentration auf unsere Kernsegmente eigene Immobilien und Asset Management wollen wir die vielfältigen Wachstumschancen in diesen Bereichen entschlossen nutzen. Mit einer soliden Plattform und einem engagierten Team sind wir bestens positioniert, um unsere Ziele zu erreichen und weiter zu wachsen.

Im Namen des Verwaltungsrats danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre sowie Kundinnen und Kunden für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen täglich mit unseren Partnern dazu bei, nachhaltig Werte für sämtliche Stakeholder zu schaffen. Auch bei ihnen möchte ich mich herzlich für ihren Einsatz bedanken. Nur so ist unser Erfolg möglich.

**Ton Büchner**  
Verwaltungsratspräsident



Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site wird publiziert als Onlinebericht und als digitaler Bericht in Dokumentform. Der Kurzbericht «Review» gibt Einblicke in den Jahresverlauf. Wir sprechen so unsere Anspruchsgruppen multimedial an.



MEHR ZU DEN  
PUBLIKATIONEN

## 10

### «Unser Ergebnis ist das Resultat der Kraft unserer Plattform.»

Die Gruppenleitung mit René Zahnd, CEO, Marcel Kucher, CFO, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, über das vergangene Jahr und zu den Perspektiven.





## 36

### Destination Jelmoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens

Mitten im Herzen von Zürich entsteht mit der «Destination Jelmoli» ein zukunftsweisendes Projekt, das Geschichte, Architektur und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet.



## 28

### JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip

Mit dem Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren setzen wir neue Massstäbe für nachhaltiges Bauen und zeigen, wie ESG-Ziele konsequent umgesetzt werden können.

#### ECKWERTE

- 8 **Wichtigste Kennzahlen**
- 9 **Ratings und Benchmarks**

#### INTERVIEW

- 10 **mit der Gruppenleitung**

#### FINANZKOMMENTAR

- 14 **von Marcel Kucher**

#### WER WIR SIND

- 18 **Verwaltungsrat**
- 19 **Gruppenleitung**
- 20 **Unsere Strategie**
- 24 **Übersicht Asset Management**

#### GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

- 28 **JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip**
- 32 **YOND Campus: vom Industriegelände zum inklusiven Innovationscampus**
- 36 **Destination Jelmoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens**
- 38 **Einblicke**
- 46 **Informationspolitik**
- 47 **Impressum**

## 41

### Kennzahlen

Zusammenstellung der wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Eckwerte des Unternehmens.

# Überzeugendes Ergebnis 2025

#1

**Grösste kotierte Schweizer  
Immobilien-gesellschaft**

13.9

**CHF Mrd.**  
Wert Immobilienportfolio

14.3

**CHF Mrd.**  
Verwaltete Vermögen  
Asset Management

132

**Gebäude**

457

**CHF Mio.**  
Mietertag

84

**CHF Mio.**  
Ertrag Asset Management

2040

**Ziel Klimaneutralität**

91

**Prozent**  
Mietflächen mit Nachhaltigkeits-  
zertifikat

72

**Prozent**  
Mietflächen mit Green Leases

~2000

**Mietende**

3.7

**Prozent**  
Leerstandsquote

38.1

**Prozent**  
Finanzierungsquote  
des Immobilienportfolios (LTV)

4.22

**CHF**  
FFO I pro Aktie

3.50

**CHF**  
Dividende pro Aktie 2025<sup>1</sup>

10

**CHF Mrd.**  
Marktkapitalisierung

<sup>1</sup> Vorschlag an die Generalversammlung



# Starke Bonität und Benchmark-führend

Swiss Prime Site wird von führenden Ratinganbietern in den Bereichen Bonität, ESG und Nachhaltigkeit sowie Unternehmenskultur beurteilt und bewertet.

## Kreditrating/Bonität

Die Ratingagentur Moody's hat das langfristige Emittentenrating von Swiss Prime Site mit einem A3 und einem stabilen Ausblick bewertet. Das erhaltene Rating bestätigt die starke Bonität von Swiss Prime Site.

# MOODY'S

A3/stabil (Skala: Aaa bis C)

## Immobilien-Assessment

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Im Assessment 2025 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe. Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele in der variablen Vergütung der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die Unternehmenssteuerung.



GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★★ 2025

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

## ESG-Ratings

Die von den ESG-Rating-Anbietern Inrate, ISS ESG, MSCI und Sustainalytics vergebenen Ratings für Swiss Prime Site wurden stetig verbessert. Seit Ende 2021 sind zudem die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kreditmargen an das ISS ESG-Rating gekoppelt, d. h., die ESG-Performance hat direkten Einfluss auf die zu bezahlenden Zinsen. Dies ermöglicht Swiss Prime Site in Ergänzung zu den bereits emittierten Green Bonds eine weitere Integration der finanziellen und nichtfinanziellen Ziele.

# MSCI



AAA (Skala: AAA bis CCC)

# ISS ESG



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)

# Inrate

B+ (Skala: A+ bis D-)

# SUSTAINALYTICS

Low Risk

## Unternehmenskultur

Swiss Prime Site wurde als Great Place to Work ausgezeichnet. Diese Zertifizierung ist eine Auszeichnung für eine hervorragende Unternehmenskultur und wird nach einem gesicherten Verfahren mit evidenzbasierten Standards vergeben.



Great Place to Work

# «Unser Ergebnis ist das Resultat der Kraft unserer Plattform.»

Im vergangenen Jahr erzielte Swiss Prime Site ein überzeugendes operatives Ergebnis. Mit der Schliessung des Warenhauses Jelmoli wurde die vor einigen Jahren gestartete strategische Neuausrichtung erfolgreich abgeschlossen, und das Unternehmen blickt zuversichtlich in die Zukunft. Nach zehn Jahren im Amt trat René Zahnd Ende des Jahres als CEO zurück. Im Interview spricht er gemeinsam mit Marcel Kucher, der nach vier Jahren als CFO Anfang 2026 seine Nachfolge übernimmt, sowie mit Anastasius Tschopp, dem CEO des Asset Management-Geschäfts, über die Höhepunkte des Geschäftsjahres und erklärt, worauf er in seiner zehnjährigen Amtszeit besonders stolz ist.

**Marcel, du hast Anfang 2026 nach vier Jahren als CFO die Position des CEO übernommen. Was sind deine Pläne?**

**Marcel Kucher (MK):** Zusammen mit René durfte ich unsere strategische Neuausrichtung in den letzten Jahren massgeblich prägen und vorantreiben. Swiss Prime Site ist mit den zwei Standbeinen eigene Immobilien und Asset Management sehr gut aufgestellt und hervorragend im Markt positioniert, das zeigt auch unser starkes Ergebnis im vergangenen Geschäftsjahr 2025. Natürlich diskutieren wir im Führungsteam laufend mögliche Verbesserungen und Optionen, unser Wachstum wertstiftend zu beschleunigen, und tauschen uns hierzu auch mit dem Verwaltungsrat aus. Eine Revolution wird es aber nicht geben.

**Stichwort Ergebnis, wie zufrieden seid ihr mit der Leistung im vergangenen Jahr?**

**MK:** Ich bin sehr zufrieden. Unsere operative Leistung gemessen am Funds from Operations (FFO) hat unsere Prognose vom Jahresanfang von CHF 4.10 bis CHF 4.15 pro Aktie deutlich übertroffen. Temporär weggefallene Mieteinnahmen, etwa durch den Umbau des Jelmoli-Gebäudes, konnten fast vollständig kompensiert werden. Gleichzeitig haben wir unsere Effizienz weiter verbessert.

**René Zahnd (RZ):** Dem kann ich nur beipflichten. Das Resultat widerspiegelt die Kraft unserer Plattform. Wir finden kontinuierlich weitere Synergien und die Leistung des Asset Managements wird nun immer stärker sichtbar.

**Das Asset Management hat ein weiteres Rekordjahr hinter sich, was sind die Gründe, Anastasius?**

**Anastasius Tschopp (AT):** Wir ernten nun die Früchte unserer Marken- und Wachstumsstrategie. Die in den letzten Jahren getätigten Zukäufe haben unsere Franchise gestärkt und sind nun komplett im Ergebnis enthalten. Wir konnten rekordhohe Neugelder von CHF 1 Mrd. gewinnen und sahen eine enorme Nachfrage über unsere gesamte Produktpalette hinweg. Nicht nur im Wohnbereich, sondern auch in Produkten mit höherem Gewerbeanteil. Für uns ist das ein grossartiger Vertrauensbeweis! Gleichzeitig stiegen die Erträge um 18% auf CHF 84 Mio., auch das ein neuer Rekord für uns.

**Wie stark wurde das Resultat im Asset Management vom günstigen Makroumfeld getrieben?**

**AT:** Klar, das Tiefzinsumfeld hat uns zusätzlichen Schub gegeben. Aber die Nachfrage nach Immobilienanlagen ist auch strukturell getrieben. Zudem geniessen wir als grösster unabhängiger Anbieter eine sehr hohe Glaubwürdigkeit im Markt und unsere Produkte überzeugen mit einer starken Performance. Wir gewinnen deshalb auch Marktanteile.

**Ist das Anlegerinteresse im Asset Management nur vorübergehend?**

**AT:** Nein, davon gehe ich nicht aus. Jährlich fliessen etwa CHF 17 Mrd. in die Schweizer Pensionskassen, wovon rund CHF 4 Mrd. in heimische Immobilien investiert werden. Das dürfte auch künftig so bleiben. Immobilien erzielen langfristig und über den Zinszyklus hinweg eine stabile jährliche Rendite in Schweizer Franken. Gerade angesichts des langen Anlagehorizonts der Pensionskassen ist das äusserst attraktiv und nur schwer mit anderen Anlageklassen nachzuahmen.





Marcel Kucher

«An den erstklassigen Lagen sehen wir weiterhin eine sehr gute Nachfrage und steigende Mieten. Das zeigte sich in unserem auf Prime Liegenschaften ausgerichteten Portfolio.»

**Marcel Kucher**

**Trotz globaler Unsicherheiten, Zollstreit und einer konjunkturellen Eintrübung erscheint der Schweizer Immobilienmarkt einmal mehr als Hort der Stabilität. Täuscht der Eindruck?**

**MK:** Unsicherheit ist nie gut und wir haben auch in der Schweiz eine Abschwächung der Konjunktur gesehen. Aber ja, der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich einmal mehr als sehr robust. Wichtigster Faktor ist unsere Standortattraktivität. Unsere hohe Produktivität kompensiert scheinbar hohe Lohnkosten, hinzu kommen stabile politische Rahmenbedingungen, und in Kombination zieht das qualifizierte Arbeitskräfte an. Solche strukturellen Faktoren ändern sich auch nicht so schnell. Für uns relevant: die Dienstleistungsbranche – wo wir stark exponiert sind – ist weniger betroffen von der Unsicherheit im Vergleich zum verarbeitenden Gewerbe. Und von der sehr hohen Nachfrage nach Wohnen wird ja aktuell überall berichtet.

**Die wirtschaftliche Abschwächung in der Schweiz hat also keine Spuren im Bürosegment hinterlassen?**

**MK:** An erstklassigen Lagen sehen wir weiterhin eine sehr gute Nachfrage und steigende Mieten. Das zeigte sich in unserem auf Prime Liegenschaften ausgerichteten Portfolio mit einem Like-for-like-Wachstum von 2.0% klar: Bei neuen Mietverträgen oder bei Mietverlängerungen konnten wir oftmals zu attraktiveren Mieten abschliessen. Die Mietenden haben zwar hohe Ansprüche, was den Ausbaustandard, die Lage oder die Grösse betrifft, sind sie aber erfüllt, dann ist die absolute Miethöhe nicht das alleinige Kriterium. An peripheren Lagen wird es jedoch anspruchsvoller.

**Swiss Prime Site hat im vergangenen Jahr ihre Strategie der Portfolio-Optimierung weiter vorangetrieben. Einerseits wurden nochmals zahlreiche Liegenschaften verkauft, andererseits wurde frisches Kapital aufgenommen, um Objekte zu kaufen. Wie passt das zusammen?**

**MK:** Wir wollen auch in unserem angestammten Geschäft mit den eigenen Immobilien Wachstumschancen wahrnehmen, solange sie wertsteigernd sind – das sehen auch viele unserer Aktionärinnen und Aktionäre so. Dazu gehört, dass wir die Potenziale unserer Liegenschaften optimal nutzen und entwickeln, um den Ertrag zu steigern. Dazu gehört aber auch der gezielte Verkauf von Objekten, die aufgrund ihrer Lage, Nutzungsart oder Grösse nicht mehr in unser Portfolio passen und für die andere die besseren Eigentümer sind. Ebenso prüfen wir laufend den Erwerb attraktiver und geeigneter Immobilien. Oberstes Kriterium ist stets die nachhaltige Wertschöpfung.

«Blicke ich zurück, bin ich stolz, was wir bei Swiss Prime Site in den letzten zehn Jahren erreicht haben und wie wir uns erfolgreich strategisch neu positioniert haben.»

**René Zahnd**



René Zahnd

### Warum die Kapitalerhöhung gerade im Februar?

**MK:** Mit den Zinssenkungen der SNB ab Mitte 2024 öffnete sich für uns im letzten Februar ein Opportunitätsfenster, um in einer Phase der Zinssenkungen attraktive Objekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben, da es typischerweise einige Quartale dauert, bis sich Zinssenkungen in höheren Immobilienpreisen niederschlagen. Die Mittel waren entsprechend ausschliesslich für Ankäufe gedacht – unsere Verschuldungsquote wollen wir stabil halten. Im Jahresverlauf konnten wir nun drei sehr attraktive Liegenschaften erwerben und die Gelder wie geplant wert- und ergebnissteigernd investieren. Zudem gelang es uns, durch einen Asset-Tausch eine Gebäudearrondierung an Bestlage an der Zürcher Bahnhofstrasse im Tausch gegen zwei Objekte in Nicht-Fokus-Regionen umzusetzen.

### Zufrieden mit den Zukäufen?

**MK:** Absolut, mit den drei Zukäufen in Genf, Lausanne und Zürich haben wir unser Portfolio an erstklassigen Liegenschaften weiter gestärkt. Sämtliche Transaktionen erfolgten mit einer Rendite deutlich über

unserer Portfoliorendite und wirken wertsteigernd zum inneren Wert pro Aktie sowie ergebnissteigernd auf den Funds from Operations. Besonders freut mich, dass wir die Käufe in einem sehr kompetitiven Transaktionsmarkt exklusiv abwickeln konnten. Das unterstreicht unsere Stellung als führendes Immobilienunternehmen in der Schweiz und den Wert unserer Plattform.

### Im September ist Swiss Prime Site erstmals in den europäischen Bondmarkt gegangen und hat erfolgreich eine Euro-Anleihe begeben. Was war der Grund?

**MK:** Wir hätten die Mittel auch im Schweizer Markt aufnehmen können. Wir besitzen auch auf der Passivseite ein grosses Know-how und haben breiten Zugang zum Schweizer Bank- und Kapitalmarkt. Wir verfolgen jedoch seit Jahren konsequent eine Strategie der Diversifikation unserer Finanzierungsquellen. Daher war der Schritt in den europäischen Kapitalmarkt naheliegend. Der Zugang zum sehr liquiden Euromarkt – wir sprechen hier in etwa über das zwanzigfache Emissionsvolumen gegenüber dem Frankenmarkt – gibt uns weitere Flexibilität. Dadurch

reduzieren wir Abhängigkeiten und optimieren gleichzeitig unsere Finanzierungskosten.

### Keine Angst vor dem Währungsrisiko?

**MK:** Wir haben das Währungsrisiko vollständig abgesichert. Zudem war der Zeitpunkt günstig, wir haben zu ähnlich günstigen Konditionen Geld aufgenommen wie im Schweizer Markt.

### War das jetzt eine einmalige Sache oder wird Swiss Prime Site auch künftig an den Eurobond-Markt gehen?

**MK:** Wir hatten ein grossartiges Echo auf die Anleihe. Sie war achtfach überzeichnet, und zwar ohne Abstriche beim Preis. Das zeigt, dass wir auch im Euroraum ein begehrter Schuldner sind. Nicht nur wegen unserer Bonität, sondern auch wegen unserem Geschäftsmodell. Nun, da wir die Option haben, werden wir sie auch künftig nutzen. Ein weiterer Vorteil ist, dass wir dadurch auch unsere Investorenbasis verbreitern konnten. Unsere Basis bleibt aber der Franken und wir werden auch in Zukunft 80% oder mehr unserer Finanzierungen im Frankenmarkt aufnehmen.





Anastasius Tschopp

«Wir konnten rekordhohe Neugelder von CHF 1 Mrd. gewinnen und sahen eine enorme Nachfrage über unsere gesamte Produktpalette hinweg.»

**Anastasius Tschopp**

### Was ist für diese Investoren interessant an Swiss Prime Site?

**MK:** Generell sehen wir, dass der Schweizer Markt attraktiv ist, auch für ausländische Investoren. In Zeiten anhaltender geopolitischer Unsicherheiten spüren wir einen Safe-Haven-Effekt. Die Schweizer Wirtschaft ist resilient und die politischen Verhältnisse stabil, das mögen Investoren.

### Wenn so viel Kapital in den Immobilienmarkt fließt, warum bleibt seit Jahren der Wohnraum knapp?

**RZ:** Bauen wird immer mehr reguliert und teurer. Es wird zu wenig gebaut, weil es fast nicht mehr möglich ist, ohne Einsprachen und Verzögerungen grössere Bauprojekte zu realisieren. Einsprachen werden oft aus reiner Verzögerungstaktik ergriffen. Für uns als Bauherrin ist dies mit hohen Risiken und Kosten verbunden. Die Kosten müssen schliesslich von den Mieterinnen und Mietern berappt werden. Zudem ist aufgrund der Geografie der Schweiz und der Raumplanung der Boden, auf dem gebaut werden kann, stark beschränkt. Die Verdichtung ist aber mit grossen Hürden verbunden. Auch das hemmt die Bautätigkeit.

### Wie beurteilst du die Forderungen nach noch mehr Regulierung im Immobilienbereich?

**RZ:** Ich bezweifle, dass wir mit zusätzlichen Einschränkungen und stärkerer Regulierung das Problem lösen können. Eine flexiblere Ausgestaltung der Bauzonen wäre zum Beispiel hilfreich, damit unterschiedliche Nutzungen zugelassen sind, dann wäre auch die Umnutzung von leerstehenden Büros in Wohnungen einfacher. Hier haben wir Projekte in den Regionen Brugg, Basel und Genf erfolgreich umgesetzt. Was uns dabei besonders erfreut: Wir schaffen nicht nur Wohnraum, sondern durchmischen dazu noch unsere Quartiere. Das ist unsere Vision: nachhaltige Lebensräume.

**MK:** Für uns als bedeutende Bauherrin ist Planungssicherheit zentral. Heute sind die Risiken von Rekursen kaum abzuschätzen, eine Standardisierung und Verkürzung der Bewilligungsverfahren sowie eine Einschränkung der Rekursmöglichkeiten würden sicher helfen.

### Abschliessend, René: Nach zehn Jahren als CEO von Swiss Prime Site bist du Ende 2025 ausgeschieden. Was waren für dich die Höhepunkte dieser Zeit?

**RZ:** Für mich ist es schwierig, einzelne Meilensteine hervorzuheben. Blicke ich zurück, bin ich stolz, was wir bei Swiss Prime Site in den letzten zehn Jahren erreicht haben und wie wir uns erfolgreich strategisch neu positioniert haben. Aus einem Konglomerat mit Retail und Altersheimen wurde ein fokussiertes Immobilienunternehmen. Ich bin überzeugt, dass Swiss Prime Site für die Zukunft sehr gut aufgestellt ist. —

# Starkes Gruppenergebnis mit rekordhohem Wachstum im Asset Management

Swiss Prime Site hat im Geschäftsjahr 2025 eine starke operative Leistung erbracht und ein stabiles Ergebnis (FFO I) pro Aktie erwirtschaftet. Der Mietertrag im Immobiliensegment erwies sich als sehr resilient und ging trotz der Schliessung von Jelmoli und weiterer grösserer Umbauten nur leicht zurück. Der Bereich Asset Management profitierte von einem attraktiven Marktumfeld mit hohem Anlegerappetit – mit daraus resultierendem rekordhohem Neugeldzufluss und einem zweistelligen Ertragswachstum.



**Marcel Kucher**

CFO und CEO Swiss Prime Site  
ab 1. Januar 2026

Das Geschäftsjahr 2025 markiert mit der planmässigen Schliessung von Jelmoli im Februar den erfolgreichen Abschluss unserer strategischen Fokussierung auf das Immobiliengeschäft. Mit der Konzentration auf die beiden Kernbereiche Immobilien und Asset Management hat Swiss Prime Site ein klares Profil erhalten und sich im Markt als führendes Pure-Play-Immobilienunternehmen etabliert.

Diese Fokussierung hat unser Geschäftsmodell vereinfacht und ermöglicht uns Synergien zu bergen. Die starke operative Entwicklung und das Wachstum im vergangenen Geschäftsjahr 2025 zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. So haben wir gruppenweit mit Kapitalerhöhungen von

rund CHF 1.3 Mrd. und einem Transaktionsvolumen von rund CHF 2.4 Mrd. neue Rekordmarken erreicht, was eindrücklich aufzeigt, wie rasch und agil wir als Gruppe reagieren können, wenn wir Marktopportunitäten im Interesse unserer Anleger identifizieren.

Das zahlungswirksame Ergebnis (Funds from Operations, FFO I) stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3.2% auf CHF 336.3 Mio. pro Aktie resultierte ein gegenüber dem Vorjahr stabiler FFO I von CHF 4.22, was deutlich über unserer Guidance von CHF 4.10 bis CHF 4.15 für das Geschäftsjahr 2025 liegt. Dies insbesondere, da wir ein attraktives Like-for-like-Wachstum erzielen konnten und wir unsere Kosten weiterhin im Griff haben.

Aufgrund der starken operativen und finanziellen Leistung wird der Generalversammlung am 12. März 2026 eine Dividendenerhöhung um CHF 0.05 auf CHF 3.50 pro Aktie vorgeschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von über 80% des FFO I.

## **Immobilien mit resilienter Topline dank fortgesetztem Mietwachstum**

Besonders erfreulich ist, dass sich unsere Mieterträge im Segment Immobilien trotz

des temporären Wegfalls von bedeutenden Mieterträgen im Jahresvergleich fast stabil präsentierten. Die Mindereinnahmen durch die Schliessung von Jelmoli im Februar und der damit verbundene Umbau, ebenso wie weitere umfassende Sanierungen grosser Liegenschaften – etwa am Talacker und an der Fraumünsterpost in Zürich –, konnten beinahe vollständig durch zusätzliche Erträge kompensiert werden.

So gelang es uns, neue Mietverträge abzuschliessen oder zu verlängern, die meist deutlich über den Bestandsmieten liegen. Dies unterstreicht eindrücklich die Qualität unseres Portfolios und unserer Kundenorientierung sowie die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen, flexiblen und grossen Mietflächen in Zentrumslagen.

Vor diesem Hintergrund resultierte ein Mietertrag von CHF 456.8 Mio., was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 1.4% entspricht. Auf vergleichbarer Basis (EPRA like-for-like) – also u.a. unter Ausklammerung des Jelmoli-Effektes – resultierte ein Wachstum von 2.0% (VJ: 3.3%). Der Rückgang ist einzig auf die reduzierten inflationsbedingten Indexierungseffekte zurückzuführen. Real erzielten wir ein Mietzinswachstum von 1.6%.

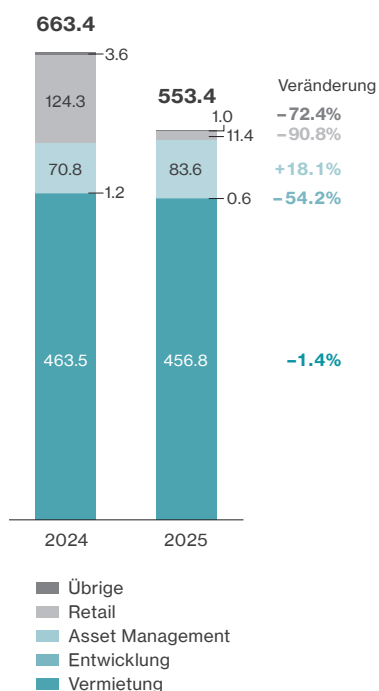


Die Leerstandsquote konnte, nach einem temporären Anstieg Mitte Jahr, zum Jahresende 2025 auf ein neues Rekordtief von 3.7% nach 3.8% im Vorjahr reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) erhöhte sich per Jahresende auf 5.3 Jahre und lag damit über dem Vorjahreswert von 4.8 Jahren. Wesentliche Treiber dieser positiven Entwicklung waren die Verlängerungen der Mietverträge mit EY an der Hardbrücke in Zürich um 10 Jahre sowie mit Globus an den Standorten Genf (um 10 Jahre), Lausanne (um 8 Jahre) und Luzern (um 7 Jahre).

Auf der Kostenseite sank der Immobilienaufwand auf CHF 62.5 Mio. nach CHF 66.1 Mio. im Vorjahr. Demgegenüber erhöhte sich der Personalaufwand im Immobiliensegment gegenüber 2024 um 13.6% (primär, weil wir das bereits vor zwei Jahren begonnene Insourcing nun abgeschlossen haben) und der sonstige Betriebsaufwand sank um 0.8%. Insgesamt konnte der Betriebsaufwand im Immobiliensegment im Vergleich zum Vorjahr um 2.4% auf CHF 94.2 Mio. gesenkt werden. Die Aufwandquote, gemessen an der EPRA Cost Ratio, belief sich auf 18.0% nach 17.3% im Vorjahr. Dies im Vergleich zum Mittelfristziel einer EPRA Cost Ratio von unter 16% bis Ende 2028.

### Betriebsertrag

in CHF Mio.



Der Betriebsertrag des Immobiliensegments vor Abschreibungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 15.1% auf CHF 590.3 Mio. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die höheren Neubewertungsgewinne im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

### Weitere Wertsteigerung des Immobilienportfolios und fortgesetztes aktives Portfolio-management

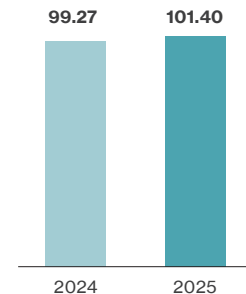
Per Ende 2025 stieg der Wert des Portfolios im Immobiliensegment um 6.6% auf CHF 13.9 Mrd. Die Wertsteigerung ist insbesondere auf die gezielten Zukäufe von Liegenschaften, auf wertsteigernde Investitionen sowie auf positive Neubewertungseffekte zurückzuführen. Haupttreiber für die Neubewertungsgewinne waren höhere Mieten bei neuen Mietverträgen bzw. Vertragsverlängerungen und die Reduktion des durchschnittlichen Diskontsatzes um um 27 Basispunkte auf 3.77% (ermittelt durch den unabhängigen Bewerter). Diese Reduktion spiegelt die aktuelle Dynamik im Schweizer Immobilienmarkt.

Die im Februar 2025 im Rahmen einer Kapitalerhöhung aufgenommenen Mittel in Höhe von CHF 300 Mio. wurden bis zum Jahresende vollständig und wie geplant wertsteigernd investiert. Die erzielten Renditen lagen dabei deutlich über der durchschnittlichen Portfoliorendite. Konkret konnten wir in Genf den ehemaligen Hauptsitz von SGS am Place des Alpes erwerben. In Lausanne kauften wir im August ein vielfältig genutztes Bürogebäude beim Bahnhof Prilly und im Dezember den Hauptsitz der Schweizer Börse in Zürich-West. Zudem gelang es uns, durch einen Asset-Tausch eine Gebäudearrondierung an Bestlage an der Zürcher Bahnhofstrasse im Tausch gegen zwei Objekte in Nicht-Fokus-Regionen umzusetzen. Die Transaktionen unterstreichen unseren Fokus auf erstklassige und zentral gelegene Büroliegenschaften und zeigen, dass wir auch in einem kompetitiven Markt attraktive und wertsteigernde Zukäufe tätigen können.

Im Rahmen unserer laufenden Portfolio-optimierung haben wir im vergangenen Jahr zehn Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 129.1 Mio. veräussert. Dadurch und unter Berücksichtigung der Zukäufe reduzierte sich die Gesamtzahl der Immobilien per Ende 2025 auf 132 Objekte

### EPRA NTA

in CHF pro Aktie



nach 139 im Vorjahr. Die Verkäufe betrafen vor allem kleinere Liegenschaften, hauptsächlich im Retailbereich, sowie einige Projektentwicklungen, in deren Rahmen sich Büro in Wohnen umnutzen liess, um – im Rahmen des Capital-Recyclings – den strategischen Fokus noch stärker auf grössere kommerzielle Objekte an zentralen Standorten zu legen. Hier sehen wir die spannendsten Mietpotenziale, und entsprechend haben wir unser Portfolio in den vergangenen Jahren vermehrt auf diese Standorte konzentriert.

Parallel dazu investierten wir insbesondere in zukunftsweisende Entwicklungsprojekte in Zürich, unter anderem in den Erweiterungsbau auf dem YOND Campus, den Umbau von Jelmoli sowie die Sanierung der historischen Fraumünsterpost und des Talackers.

### Asset Management mit starkem Wachstum

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Asset Management seinen Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Die verwalteten Vermögen stiegen zum Jahresende auf CHF 14.3 Mrd., nach CHF 13.3 Mrd. im Vorjahr. Wesentlich dazu beigetragen haben rekordhohe Neuemissionen und Neugelder in der Höhe von insgesamt CHF 1 Mrd. Über die gesamte Produktpalette hinweg war die Nachfrage stark – nicht nur aufgrund des aktuell attraktiven Zinsumfeldes für Immobilienanlagen, sondern auch dank der überzeugenden Renditen und des Anlagefokus unserer Produkte.

Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung unserer drei Flagship-Produkte: Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) sowie die fast ausschliesslich auf Wohnen fokussierte Fundamenta Group Investment Foundation. Für diese Produkte wurden im Jahr 2025 fünf Kapitalerhöhungen durchgeführt, wobei Investoren frisches Kapital in Höhe von insgesamt CHF 756 Mio. zeichnen. Ein Teil dieser Mittel konnte bereits 2025 gewinnbringend investiert werden, während die Pipeline für weitere Zukäufe gut gefüllt ist. Darüber hinaus verfolgen wir in den meisten Fonds-Gefässen auch – wie im eigenen Portfolio – eine aktive Capital-Recycling-Strategie, wobei wir Objekte verkaufen, bei denen wir nur noch eine limitierte Wertschöpfung sehen, um diese Mittel in Zukäufe oder Entwicklungen zu investieren. Das steigert die Performance des Produkts und liefert zusätzlich Erträge für uns als Asset Manager.

Darüber hinaus konnten wir mit unserem jüngsten Anlageprodukt – dem kommerziellen Fonds SPSS IFC – im Dezember mit dem erfolgreichen Börsengang einen wichtigen Meilenstein erreichen und das attraktive Vehikel damit optimal für weiteres Wachstum positionieren. Der Fonds wurde noch im Dezember in die Indizes «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» aufgenommen, was ihn für weitere Investorengruppen attraktiv macht.

Der Betriebsertrag im Asset Management stieg im Jahresvergleich um 18.1% auf CHF 83.6 Mio. Der umsichtige Ansatz der Gruppe zeigt sich darin, dass rund zwei Drittel des Erlöses aus wiederkehrenden Erträgen in Form von Management Fees und nur ein Drittel aus transaktionsbezogenen Einnahmen wie Kauf- und Verkaufskommisionen oder Vertriebsgebühren stammt. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 1.7 Mrd. abgewickelt.

Mit der erstmaligen ganzjährigen Integration von Fundamenta hat sich die Asset Management-Sparte endgültig als führender unabhängiger Vermögensverwalter für Immobilienlösungen in der Schweiz etabliert.

Im Berichtsjahr konnten durch die vollständige Integration der Fundamenta Gruppe und das starke organische Wachstum weitere Synergien und Skaleneffekte realisiert

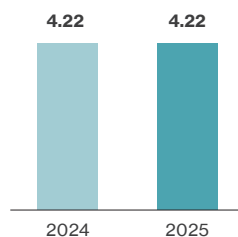
werden: Der Betriebsaufwand im Asset Management sank im Jahresvergleich leicht auf CHF 32.8 Mio. und der operative Betriebsertrag (EBITDA) stieg um 30.7% auf CHF 54.9 Mio. mit einer EBITDA-Marge von 66% nach 59% im Vorjahr.

### Stabiler Gewinn aus operativer Tätigkeit

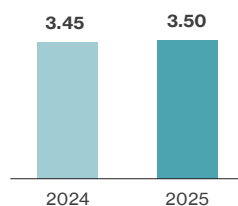
Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete Swiss Prime Site auf Konzernebene einen Betriebsertrag von CHF 553.4 Mio., verglichen mit CHF 663.4 Mio. im Vorjahr. Dieser Rückgang ist nahezu ausschliesslich auf die Schliessung von Jelmoli im Februar 2025 zurückzuführen, wodurch die Erträge aus dem Retailgeschäft wegfielen. Unter Ausklammerung dieses Effektes resultierte ein vergleichbarer Betriebsertrag von CHF 537.0 Mio. nach CHF 523.5 Mio. bzw. ein Wachstum von 2.6%.

Gleichzeitig konnte der Betriebsaufwand – insbesondere durch den Wegfall der Jelmoli-bezogenen Kosten und zusätzliche Effizienzsteigerungen in der Immobilienbewirtschaftung – signifikant reduziert werden. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Betriebsaufwand um 42.3% auf CHF 148.2 Mio. – auf einer bereinigten Basis ohne Jelmoli um 2.8%.

### FFO I (fortgeführte Geschäftsbereiche) in CHF pro Aktie



### Dividendenvorschlag in CHF pro Aktie



Der Betriebsertrag (EBITDA), bereinigt um Neubewertungseffekte und Beiträge aus Immobilienverkäufen, belief sich im Jahr 2025 auf CHF 410.1 Mio. und lag damit geringfügig unter dem Vorjahreswert von CHF 415.1 Mio.

Dank niedrigeren Finanzierungskosten und eines optimierten Steueraufwands stieg der konsolidierte Reingewinn auf CHF 382.5 Mio. nach CHF 360.3 Mio., was einer Zunahme um 6.2% entspricht. Der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 4.79 nach CHF 4.67 im Vorjahr. Unter Ausklammerung dieses Effektes resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 3.96 nach CHF 3.78 im Vorjahr.

### Breit diversifizierte Finanzierung zu attraktiven Konditionen

Swiss Prime Site zeichnet sich durch eine starke Eigenkapitalbasis, hohe Liquiditätsreserven und breit diversifizierte Finanzie-





Der JED Campus wurde mit dem Neubau komplettiert. Mit zahlreichen zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie Freizeitaktivitäten und Gastronomie bietet der Campus Mehrwert für die Mietenden und den Standort Zürich-Schlieren.

«Wir blicken optimistisch auf das kommende Geschäftsjahr und erwarten ein weiterhin vorteilhaftes Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt.»

**Marcel Kucher**

dabei weiter diversifiziert und unsere Kapitalbasis noch widerstandsfähiger gemacht: Im September haben wir erstmals einen Eurobond im Umfang von EUR 500 Mio. erfolgreich begeben – und das zu äquivalenten Konditionen wie auf dem Schweizer Heimatmarkt. Die starke Überzeichnung (EUR 4.3 Mrd. in nur 3 Stunden) zu attraktiven Konditionen unterstreicht das Vertrauen der Investoren in Swiss Prime Site und die hohe Qualität unseres Immobilienportfolios.

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie weiter vorangetrieben. Insgesamt begaben wir CHF 777 Mio. in Form sogenannter Green Bonds und konnten das gesamte Volumen auf grüne Neuankäufe sowie auf die laufenden Umbauprojekte zuweisen.

Dank des aktuell niedrigen Zinsumfeldes sowie des risikobewussten variablen Anteils der Finanzierungen sind die durchschnittlichen Finanzierungskosten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz belief sich auf 0.94%, nach 1.10% im Vorjahr.

#### **Zuversicht für das Geschäftsjahr 2026**

Swiss Prime Site blickt optimistisch auf das kommende Geschäftsjahr 2026 und erwartet ein weiterhin vorteilhaftes Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt. Die niedrigen Zinsen in der Schweiz sorgen für attraktive Finanzierungsbedingungen und mangels alternativer, gleichwertiger Anlagemöglichkeiten dürfte die Nachfrage nach Immobilien auch im nächsten Jahr hoch bleiben und die Preise stützen. Zusätzlich wird der stabile Schweizer Immobilienmarkt vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten als sicherer Hafen wahrgenommen, was insbesondere institutionelle Investoren anzieht.

Von diesem Marktumfeld profitiert vor allem die Asset Management-Sparte von Swiss Prime Site. Mit einer breit diversifizierten und umfassenden Produkt- und Dienstleistungspalette bietet das Unternehmen privaten und institutionellen Anlegern die Möglichkeit, breit gestreut in Wohn- und Gewerbeimmobilien mit attraktiven Festrenditen zu investieren. Mittelfristig strebt Swiss Prime Site an, die verwalteten Vermögen (Assets under Management) bis Ende 2027 auf über CHF 16 Mrd. zu steigern und ein EBITDA von über CHF 75 Mio. zu erwirtschaften.

Für das Immobiliensegment rechnet das Unternehmen im Jahr 2026 mit deutlich steigenden Mieterträgen. Die im Jahr 2025 getätigten Zukäufe werden den Mietertrag insgesamt um rund CHF 17 Mio. erhöhen. Die Stärkung der Kapitalbasis erlaubt zudem eine leichte Reduktion der geplanten Immobilienverkäufe im Rahmen des laufenden Capital Recyclings. Entsprechend rechnet Swiss Prime Site nun direkt und indirekt mit knapp CHF 20 Millionen höheren Mieterträgen aus der Kapitalerhöhung ab 2026. Darüber hinaus wird mit einem weiter leicht rückläufigen Leerstand gerechnet. Das mittelfristige Ziel, bis 2028 einen Mietertrag von CHF 500 Mio. zu erreichen, befindet sich bereits in greifbarer Nähe.

Auf Gruppenebene wird für das Geschäftsjahr 2026 eine weitere Steigerung des operativen Ergebnisses erwartet. Zudem rechnet Swiss Prime Site mit einem FFO I pro Aktie zwischen CHF 4.25 und CHF 4.30. Wie jedes Jahr wollen wir damit eine stabile bis wachsende Dividendenausschüttung möglich machen. Dies bei einem weiterhin stabilen Verschuldungsgrad von unter 39% und damit mit einem gleichbleibenden Risikoappetit. —

rungsquellen aus. Diese solide und konservative Finanzierungsstruktur wurde auch 2025 mit einem erneuerten Moody's A3-Rating bestätigt.

Im Immobiliensegment lag die Finanzierungsquote (Loan-to-Value, LTV) zum Jahresende bei 38.1% nach 38.3% im Vorjahr. Das verzinsliche Fremdkapital ohne Leasingverbindlichkeiten belief sich zum Bilanzstichtag auf CHF 5.6 Mrd., nach CHF 5.3 Mrd. im Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen betrug 3.9 Jahre nach 4.3 Jahren.

Der Anstieg der Finanzierungsverbindlichkeiten erklärt sich hauptsächlich durch das Portfoliowachstum aus den Zukäufen, wobei, ergänzend zum Eigenkapital, zusätzliche Fremdmittel zur Beibehaltung des Leverage aufgenommen wurden. Im Rahmen unserer umsichtigen Finanzierungsstrategie haben wir unsere Finanzierungsquellen



# Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der europäischen Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.



**Detlef Trefzger**  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2024

**Thomas Studhalter**  
Vizepräsident  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2018

**Gabrielle Nater-Bass**  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2019

**Reto Conrad**  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2023

**Barbara A. Knoflach**  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2021

**Ton Büchner**  
Präsident  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2020

**Brigitte Walter**  
Unabhängiges Mitglied  
seit 2022

Angaben zu den entsprechenden Ausschüssen der jeweiligen Verwaltungsräte finden sich im Teil «Corporate Governance».

# Gruppenleitung

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich zusammen aus dem CEO und dem CFO sowie dem CEO des Asset Management-Bereichs Swiss Prime Site Solutions.



**Marcel Kucher**  
CFO und CEO Swiss Prime Site  
ab 1. Januar 2026

**René Zahnd**  
CEO Swiss Prime Site  
bis 31. Dezember 2025

**Anastasius Tschopp**  
CEO Swiss Prime Site Solutions  
und Deputy  
CEO Swiss Prime Site  
ab 1. Januar 2026

# Unsere Strategie

Swiss Prime Site steht seit mehr als 25 Jahren für die Schaffung und Gestaltung von Lebensräumen, wo Menschen wohnen, arbeiten und ausgehen. Wir präsentieren uns heute als das führende Immobilienunternehmen der Schweiz, welches mit seiner Erfahrung und Grösse eine nachhaltigere und wertvollere Nutzung von Gebäuden in der Zukunft ermöglicht.

Unsere breite Erfahrung in der Entwicklung und Vermietung von Immobilien hat langjährige Beziehungen zu unseren Mietern und Partnern entstehen lassen. Sie bildet die Grundlage für unser tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse – heute wie morgen – und gibt uns die Fähigkeit, Trends vorauszusehen und mitzugestalten.

Unsere Grösse mit rund CHF 28 Mrd. Immobilienvermögen bringt uns entscheidende Vorteile, um unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, können vielseitige Produkte und Lösungen

anbieten und können Standards setzen für nachhaltige Gebäude. Wir schöpfen durch unser Handeln langfristigen, nachhaltigen Wert für unsere Kunden und die breitere Gesellschaft.

Unsere Expertise wollen wir so breit wie möglich einsetzen. Daher haben wir eine Plattform geschaffen, auf der wir eigene wie auch externe Mittel in Immobilien investieren können. Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: auf der einen Seite der Geschäftsbereich «Immobilien», in dem wir eigene Mittel in kommerzielle Immobilien investieren, auf der anderen Seite der Geschäftsbereich «Asset Management», in dem wir externe Mittel von Anlegern insbesondere in Wohnimmobilien investieren.

Wir profitieren dabei im Marktvergleich von Grössenvorteilen und dienen einem sehr breiten Spektrum von Investoren und Kunden. Unsere besonderen Kompetenzen im aktiven Portfolio Management, in der Entwicklung und in der Nachhaltigkeit können wir über unser gesamtes Portfolio synergetisch anwenden. Darüber hinaus profitieren wir von Skaleneffekten in Zentralfunktionen wie Finanzen, IT und weiteren Bereichen.

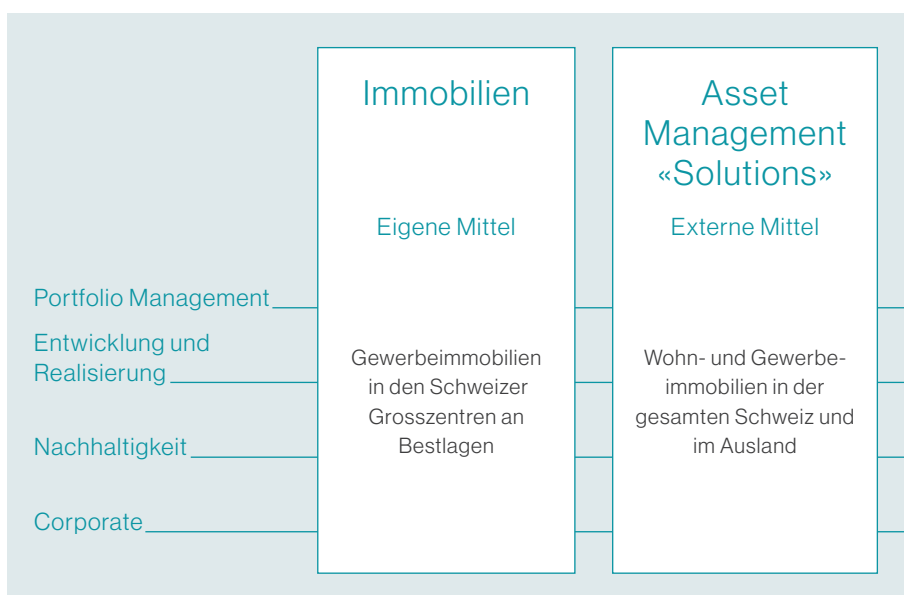
## Geschäftsbereich Immobilien

Der Geschäftsbereich Immobilien, zusammengefasst in Swiss Prime Site Immobilien, vermietet und investiert in Gewerbeimmobilien, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren Zürich, Genf, Basel und Bern. Das Immobilienvermögen beträgt aktuell rund CHF 14 Mrd., mit einer breit diversifizierten Abdeckung an Nutzungsarten. Dabei machen Büroimmobilien den grössten Teil aus, gefolgt von Verkaufs-, Logistik- und Infrastrukturimmobilien sowie weiteren Nutzungsarten.

Wir investieren vor allem in grössere Gebäude und Areale an zentralen Lagen, wo wir durch Mischnutzungen ein sehr breites Mieterspektrum ansprechen. Unsere Mieterschaft mit rund 2 000 Einzelmietern ist so breit verteilt und das Portfolio lässt sich durch konzentriert liegende Objekte und Areale effizient bewirtschaften.

Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaf-

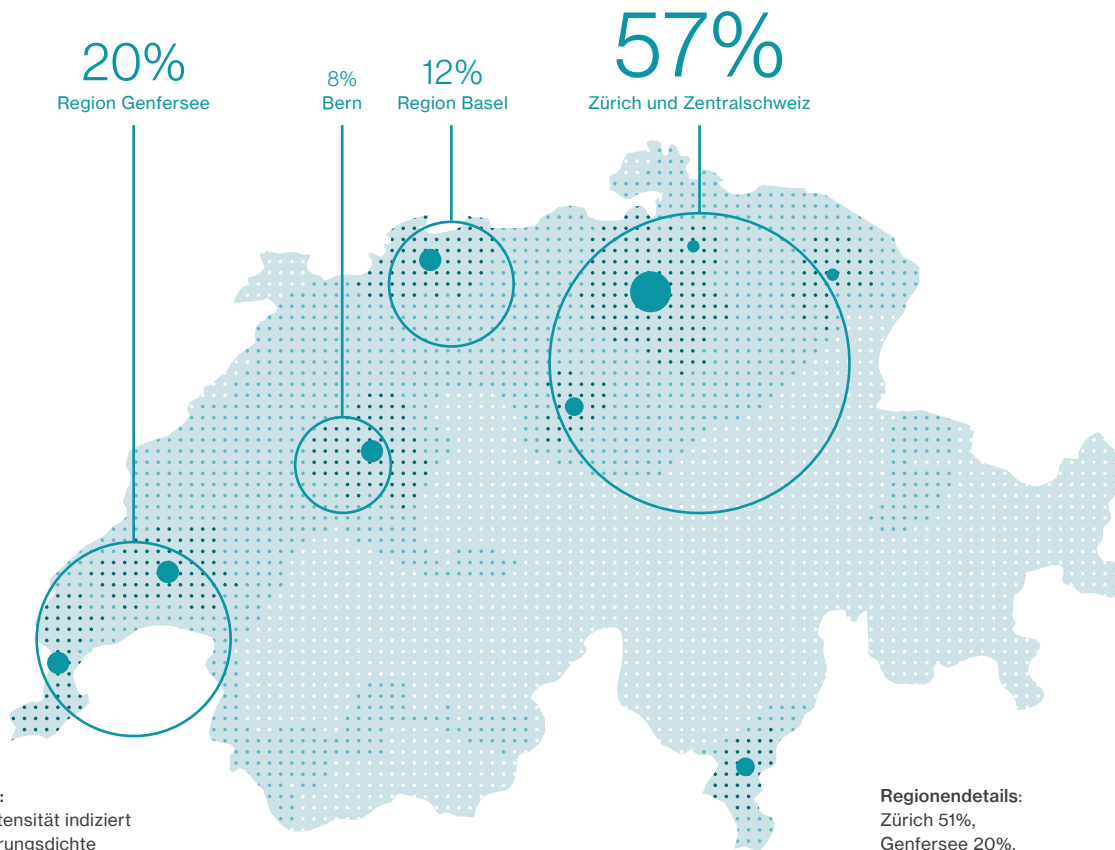
### Eine Plattform. Zwei Säulen.





## Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2025



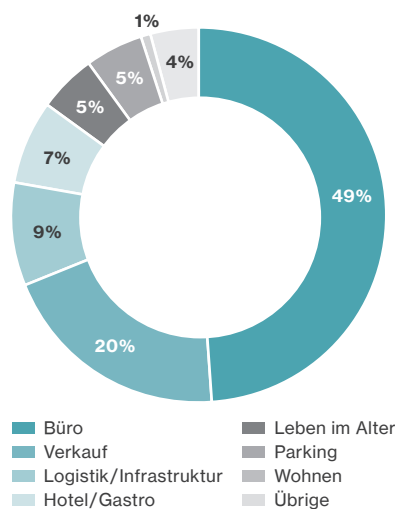
### Regionendetails:

Zürich 51%,  
Genfersee 20%,  
Nordwestschweiz 12%,  
Bern 8%,  
Zentralschweiz 6%,  
Ostschweiz 2%,  
Südschweiz 1%

fen. Unser Portfolio ist dadurch kontinuierlich auf einem modernen Stand und verfügt über eine sehr hohe Gebäudequalität. Um Risiken zu minimieren, entwickeln wir grundsätzlich nur für das eigene Portfolio, arbeiten mit Generalunternehmen zusammen und starten den Bau von Neuentwicklungen erst bei einem Vorvermietungsstand von mindestens 50%.

Wir verwalten unser Portfolio aktiv und mit einer starken Eigenkapitalbasis. Das bedeutet, dass wir unser Wachstum vor allem aus eigener Kraft finanzieren sowie Zu- und Verkäufe dort tätigen, wo diese zur Portfoliooptimierung beitragen. Unsere wesentlichen Parameter in der Evaluation sind jeweils das Ertrags- und Wertpotenzial, die Lage sowie die Nutzungsart. Mit einer disziplinierten Anlagestrategie verkaufen wir auch Objekte, bei denen wir nur noch geringes Potenzial sehen und die nicht optimal zum Gesamtportfolio passen. Insgesamt sollen unsere Entwicklungen und Zukäufe auch über Verkäufe finanziert werden, so dass wir permanent über eine starke Eigenkapitalbasis verfügen. Wir nennen diese Strategie «Capital Recycling».

## Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag per 31.12.2025

## Portfolio in Zahlen

CHF 13.9 Mrd.

Immobilienvermögen

132

Anzahl Immobilien

1.6 Mio. m<sup>2</sup>

Vermietungsfläche

~2000

Mietende

## Geschäftsbereich Asset Management



Der Geschäftsbereich Asset Management, zusammengefasst unter Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von CHF 14.3 Mrd. und eine Entwicklungspipeline von CHF 1.9 Mrd. Swiss Prime Site Solutions ist der führende unabhängige Asset Manager in der Schweiz mit einer Fondsleitungslizenz der Finanzmarktaufsicht (FINMA).

Unser Produktangebot umfasst (1) diverse Fondslösungen – offene und geschlossene Fonds – mit differenzierten Anlagestrategien, (2) Mandate in Form von Anlagestiftungen oder anderen Rechtsformen, ausgerichtet auf Pensionskassen, und (3) vielfältige Beratungslösungen für externe Investoren. Das verwaltete Portfolio mit einer diversifizierten Anlageallokation und einem Fokus auf Wohnliegenschaften erstreckt sich über die gesamte Schweiz sowie selektiv ins Ausland.

Durch die breite Produkt- und Dienstleistungspalette sprechen wir verschiedene Investoren und deren Präferenzen an. Die externen Kapitalgeber sind vor allem institutionelle Investoren und Pensionskassen. Der Asset Management-Bereich generiert ein profitables Wachstum durch gebührenbasierte Erträge, ohne dass wir eigenes Kapital einsetzen müssen.

Auch in diesem Bereich sind unsere Immobiliendienstleistungen umfassend und wir decken den gesamten Immobilienlebenszyklus ab, von Kauf, Entwicklung über Vermietung und Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf. Zu einem Grossteil sind die Produkte in

Wohnimmobilien investiert. Für Pensionskassen ist dies häufig eine präferierte Kategorie mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil. Im Gegensatz zum Geschäftsbereich Immobilien werden auch Objekte entwickelt und gekauft, welche sich ausserhalb der wirtschaftlichen Grosszentren befinden und wo das Ertragspotenzial besonders attraktiv sein kann.

In den vergangenen Jahren haben wir die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site

auf unser Kerngeschäft Immobilienanlagen fokussiert. Wir haben dabei nicht zum Kerngeschäft passende Bereiche verkauft. So etwa 2020 die auf «Leben im Alter» ausgerichtete Tertianum Gruppe sowie 2023 Wincasa, ausgerichtet auf Gebäudebewirtschaftung. Den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli wurde im Februar 2025 beendet und das Gebäude wird derzeit für die externe Vermietung von Büro- und Retailflächen umgebaut und repositioniert.

### Asset Management in Zahlen

# CHF 14.3 Mrd.

Assets under Management (AuM)

# 10

Anlageprodukte

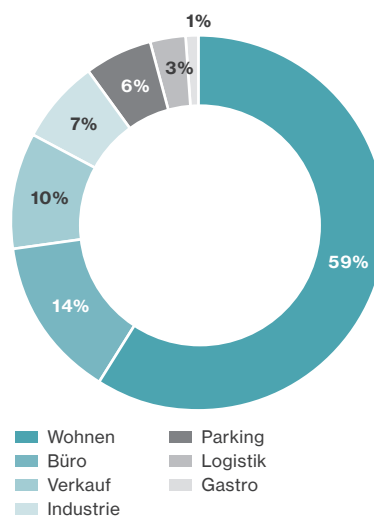
# ~ 630

Anzahl Immobilien

# ~ 2600

Investoren

### AuM nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag per 31.12.2025

## Nachhaltigkeit

Seit den Gründungsjahren von Swiss Prime Site ist Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil unserer Strategie und wesentlich in unserem Geschäfts- und Wertschöpfungsmodell. Unsere Vision ist es, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Wir glauben, dass nur Gebäude, welche nachhaltig gebaut und betrieben werden können, zukünftig Bestand haben. Wir als Immobilienunternehmen können einen signifikanten Beitrag zur Abwendung des Klimawandels leisten und sind uns dieser Verantwortung bewusst. Im Zentrum stehen für uns hierbei das nachhaltige Bauen und Entwickeln sowie die nachhaltige Nutzung und der nachhaltige Betrieb. Für beide Felder haben wir klare, ambitionierte Ziele definiert – hierzu gehört im Bau der Einsatz von mehr als 50% erneuerbaren Rohstoffen bis 2030 und im Betrieb die Klimaneutralität bis 2040. Unsere engagierten Mitarbeitenden sind jeden Tag bestrebt, die dafür notwendigen Massnahmen konsequent umzusetzen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie validieren und kalibrieren wir regelmässig im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse mit einem umfassenden Einbezug all unserer Anspruchsgruppen. Die wesentlichen Themen erstrecken sich hierbei ebenso über soziale, wirtschaftliche und Governance-Felder, wobei wir jeweils dedizierte Ansätze verfolgen.

Wir informieren umfassend über unsere Nachhaltigkeitsstrategie, unsere Fortschritte und unsere Leistungen in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

## Finanzierungsstrategie

Immobilien sind ein kapitalintensives Geschäft, und so bildet eine starke Finanzierung die Basis unserer operativen Tätigkeiten. Hierbei zielen wir insbesondere auf eine hohe Flexibilität, Risikominimierung, Kostenoptimierung und auch auf die Verknüpfung mit der Nachhaltigkeit ab.

Unsere Ansätze sind wie folgt:

- niedriger Verschuldungsgrad
- hoher Anteil nicht verpfändeter Immobilien
- hohe Liquiditätsreserve
- breite Streuung der Finanzierungsquellen
- volle Verknüpfung der langfristigen Finanzierungen an die nachhaltige Verwendung der Mittel

Wir wollen für unsere Investoren eine attraktive Anlage darstellen, was wir auch mit einer kontinuierlichen Ausschüttung gewährleisten. Unsere Dividendenpolitik sieht vor, dass wir 80–90% unseres operativen Geldflusses (gemessen in der Kenngrösse FFO I) jährlich als Dividende auszahlen, wobei wir darauf abzielen, dass diese möglichst stabil bis steigend ist. —

Innenansicht des JED Campus, Zürich-Schlieren















# Übersicht Asset Management

Swiss Prime Site Solutions eröffnet Investoren Zugang zu einem umfassenden Angebot an Produkten und Dienstleistungen für Immobilienanlagen.

	Anlageprodukt	Rechtsform	Aufsicht	Gründungsjahr
Fondslösungen	<b>Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK)</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger	FINMA	2016
	<b>Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (IFC)</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger	FINMA und SIX	2021
	<b>FG Wohninvest Deutschland</b>	S.C.S. SICAV-SIF	CSSF	2017
Asset Management-Mandate	<b>Swiss Prime Site Anlagestiftung (SPA)</b>	Anlagestiftung	OAK	2015
	<b>Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF)</b>	Anlagestiftung	OAK	2019
	<b>Fundamenta Real Estate AG (FREN)</b>	Börsennotierte Aktiengesellschaft	SIX	2006
	<b>FG Wohnen Deutschland</b>	Deutscher Spezial-AIF	BaFin	2021
	<b>SPA Living+ Europe</b>	Anlagestiftung	OAK	2021
Beratungs-lösungen	<b>Real Estate Services Eigentümer Direktmandate</b>	Massgeschneiderte Mandatslösungen	–	2021
	<b>FG Promotion / Club Deals</b>	Aktiengesellschaft mit geschlossenem Aktionärskreis	–	2011

<sup>1</sup> Provisorische Zahlen per 31.12.2025

Anlegerkreis	AuM (CHF) <sup>1</sup>	Regionaler Fokus	Nutzungsart: Anteil Wohnen
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen	3.2 Mrd.	Schweiz	 51%
Private, professionelle und institutionelle Anleger	0.5 Mrd.	Deutschschweiz und Tessin	 0%
Qualifizierte Anleger	0.7 Mrd.	Deutschland	 84%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	4.5 Mrd.	Schweiz	 57%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	1.3 Mrd.	Schweiz	 71%
Private, professionelle und institutionelle Anleger	1.3 Mrd.	Deutschschweiz	 87%
Institutionelle Anleger	0.1 Mrd.	Deutschland	 91%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	0.1 Mrd.	Deutschland	 100%
Unternehmen, institutionelle und private Mandatsgeber	1.9 Mrd.	Schweiz	 59%
Qualifizierte Anleger	0.7 Mrd.	Deutschschweiz	 100%

# GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN







NICE 2 SEE U



# JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip



Moderne Arbeitsumgebung von  
der Mieterin FlexOffice im  
JED Neubau – flexible Bürolösungen  
für innovative Unternehmen.

Mit dem Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren setzen wir neue Massstäbe für nachhaltiges Bauen und zeigen, wie ESG-Ziele konsequent umgesetzt werden können. Das Ende 2024 in Betrieb genommene Gebäude umfasst rund 18 000 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Büro- und Laborflächen.



Es handelt sich dabei um ein zukunftsweisendes Bauwerk, das dem nachhaltigen 2226-Konzept des Architekturbüros Baumschlager Eberle folgt. Dieses Konzept ermöglicht es, vollständig auf aktive Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung zu verzichten. Stattdessen sorgen massive Wände, sensorgesteuerte Lüftungselemente und optimal platzierte Fenster für ein ganzjährig angenehmes Raumklima – ganz ohne konventionelle Gebäudetechnik.

Die offene, lichtdurchflutete Architektur wird durch mehrere begrünte Terrassen ergänzt, die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum schaffen. Diese grünen Rückzugsorte fördern nicht nur das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer, sondern leisten auch einen Beitrag zur Biodiversität und zum Mikroklima auf dem gesamten Campus. In Kombination mit dem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot auf dem Areal entsteht ein inspirierendes Umfeld, das den Austausch zwischen den Mietparteien sowie mit dem Quartier aktiv unterstützt.

«Der verwendete Zirkulit-Beton® verfügt über einen hohen Sekundärrohstoffanteil und bindet dauerhaft rund 83 Tonnen CO<sub>2</sub>.»

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Projekts: Der verwendete Zirkulit-Beton® verfügt über einen hohen Sekundärrohstoffanteil und bindet dauerhaft rund 83 Tonnen CO<sub>2</sub>. Auch die Regenwassernutzung und die extensive Dachbegrünung sind wichtige Elemente des ökologischen Gesamtkonzepts. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Ressourcenschonung bei, sondern verbessern auch die Energie- und Umweltbilanz des Gebäudes. Die hohe Qualität und Nachhaltigkeit des Neubaus wird durch die SNBS-Gold-Zertifizierung (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) unterstrichen. Ergänzt wird dies durch digitale Gebäudesimulationen, die bereits in der Planungsphase eine präzise Optimierung der Energieflüsse und des Nutzerkomforts ermöglichen.





Im Atrium  
des Neubaus  
laden möblierte  
Sitzecken zum  
Verweilen ein.



Die hohe Raum-  
höhe mit grossen  
Fenstern sorgt für  
lichtdurchflutete  
Aufenthaltsflächen.

«Seit 2019 konnten die portfolioeigenen CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits um über 40 Prozent reduziert werden – ein klares Zeichen für das Engagement in Richtung Klimaschutz.»

Wir verfolgen das Ziel, unser gesamtes Immobilienportfolio bis 2040 klimaneutral zu betreiben. Seit 2019 konnten die unternehmenseigenen CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits um 45 Prozent reduziert werden – ein klares Zeichen für das Engagement in Richtung Klimaschutz. Darüber hinaus sind wir Mitinitiantin der «Charta Kreislaufforientiertes Bauen». Mit dieser Selbstverpflichtung setzen wir uns ein, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe zu halbieren und die Wiederverwendbarkeit von Baumaterialien systematisch zu fördern.

Mit der Fertigstellung des Neubaus wird der JED Campus architektonisch und funktional komplettiert. Die Nutzung als Büro- und Laborgebäude ermöglicht eine flexible Raumgestaltung, die sich an die Bedürfnisse unterschiedlichster Mieter anpassen lässt. Damit entsteht ein attraktiver Standort für Unternehmen, Start-ups und Forschungseinrichtungen gleichermaßen – und ein lebendiger Ort, der das Quartier nachhaltig bereichert. —



## Facts & Figures

**Projekt:** JED Neubau  
**Bauherrin:** Swiss Prime Site  
**Architektur:** Baumschlager Eberle  
**Nutzung:** Büro, Labor  
**Nutzfläche:** 14 000 m<sup>2</sup>



MEHR ZUM  
JED CAMPUS



Mehrere begrünte Dachterrassen erweitern die Aufenthaltsfläche.



# YOND Campus: vom Industriegelände zum inklusiven Innovationscampus









In Zürich-Albisrieden wird in Ergänzung zum bestehenden und erfolgreich etablierten YOND-Gebäude mit der nächsten Realisierungsetappe der YOND Campus komplettiert. Das zukunftsweisende Entwicklungsprojekt, das Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und architektonische Qualität vereint, schafft Raum für lokal produzierendes Gewerbe, Technologieunternehmen sowie soziale Einrichtungen – eingebettet in ein durchmischtes und weiter aufstrebendes Quartier von Zürich.

Gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume und Gastronomieangebote im Erdgeschoss fördern den Austausch und die Begegnung für die Campus-Nutzer und die Quartierbevölkerung. Nebst öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen tragen die angrenzenden Strassen- und Platzräume zur Aktivierung und Verzahnung mit der Umgebung bei. Der YOND Campus bietet insgesamt Arbeitsplätze für weit über 2500 Personen und trägt damit zur Entwicklung Albisriedens aktiv bei.

Das Areal blickt auf eine lange industrielle Geschichte zurück: 1924 gründete Siemens & Halske die «Telephonwerke Albisrieden AG», später «Albiswerk Zürich AG», die zeitweise über 2000 Mitarbeitende beschäftigte und das Quartier nachhaltig prägte. Nach mehreren Umstrukturierungen entstand 1996 die heutige Siemens Schweiz AG, die weiterhin ihren Hauptsitz auf dem Areal hat. Nach seiner etappenweisen Fertigstellung ab 2028 wird der Campus aus mehreren Gebäuden bestehen: Neben zwei Neubauten gehören dazu das Bestandsgebäude YOND 04 sowie ein weiteres, saniertes Gebäude mit industriellem Charakter, das die historische Vergangenheit des Ortes widerspiegelt.

Flexible Nutzungskonzepte, Aufenthaltsbereiche und vertikale Grünräume machen das Areal zu einem vielseitigen Ort für Arbeit und Begegnung. Der Standort richtet sich an urbane Produktion und Gewerbe und bietet Raum für Unternehmen unterschiedlicher Art. Mit dieser grossen Nutzungsflexibilität leistet der Campus einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Quartiers. Die entstehende Business-Community basiert auf gemeinsamen Werten und ist lokal verankert.

Ein besonderes Highlight ist die Integration sozialer Einrichtungen unserer Mieterin Züriwerk, die Arbeits- und Lebensräume für Menschen mit Unterstützungsbedarf schafft. Der YOND Campus versteht sich als inklusives Ökosystem, das Unternehmen und Menschen unterschiedlichster Hintergründe durch Arbeit, Begegnung und gemeinschaftliche Infrastruktur verbindet – und zeigt, wie Immobilienentwicklung echten gesellschaftlichen Mehrwert schaffen kann.

Als Mitinitiantin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» verpflichten wir uns, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe zu halbieren und bis 2040 ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu betreiben. Entsprechend folgt die Architektur dem Prinzip «Sanieren statt neu bauen» und setzt auf Recycling, Wiederverwendung und modulare Bauweise. Materialien wie Recycling-Beton und Holz reduzieren graue Emissionen und erhöhen die Kreislauffähigkeit. Der YOND Campus ist ein konkretes Beispiel für die Kreislaufwirtschaft: Die Gebäude sind über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltig nutzbar und bleiben am Ende ihres Lebenszyklus recycelbar oder weiterverwendbar. Damit wird der Campus zum Modell für zirkuläres Bauen – funktional, zukunftsfähig und gesellschaftlich relevant. —



Maximale Deckenhöhe für optimale Belichtung und Flexibilität.

«Flexible Nutzungskonzepte, Aufenthaltsbereiche und vertikale Grünräume machen das Areal zu einem vielseitigen Ort für Arbeit und Begegnung.»



Die moderne Fassade reiht sich nahtlos in das städtische Gefüge ein.



## Facts & Figures

**Projekt:** YOND Campus

**Bauherrin:** Swiss Prime Site

**Architektur:** SLIK Architekten

**Nutzung:** Handel/Dienstleistung, Büro

**Nutzfläche:** 35 000 m<sup>2</sup>



MEHR ZUM  
YOND CAMPUS

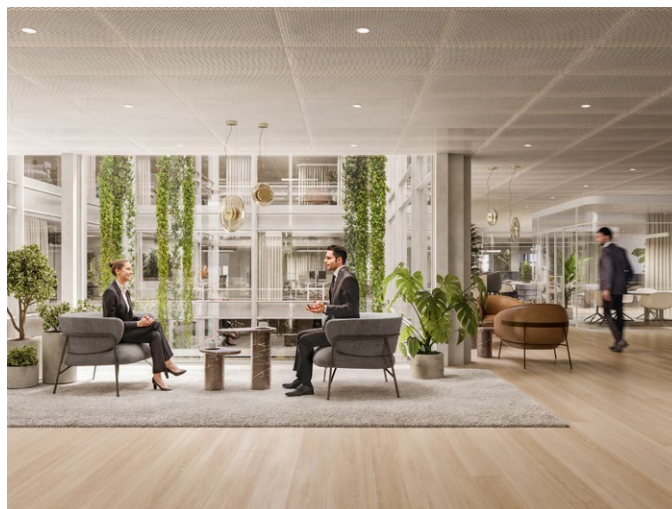




# Destination Jelvoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens

Mitten im Herzen von Zürich entsteht mit der «Destination Jelvoli» ein zukunftsweisendes Projekt, das Geschichte, Architektur und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet. Wir transformieren das traditionsreiche Jelvoli-Haus an der Bahnhofstrasse in eine multifunktionale Destination, die Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Freizeit vereint und damit neue Standards für innerstädtische Nutzungskonzepte setzt.





Durch die Wiederöffnung der historischen Lichthöfe gelangt zusätzliches Tageslicht in die Büroflächen.

Der ikonische Gebäudekomplex wird zur modernen Destination mit einem innovativen Mix aus Retail, Gastronomie, Office und Freizeit.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird seit April 2025 umfassend saniert. Die architektonische Leitung übernimmt das Büro Ilmer Thies Architekten. Die unteren drei Etagen werden künftig von Manor als Mieterin genutzt, die dort einen Flagship Store mit einem kuratierten Markenportfolio und einem vielfältigen Restaurationsbereich eröffnen wird. In den oberen Geschossen entstehen rund 13 000 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen mit zwei neuen Innenhöfen an historischer Position sowie eine repräsentative Lobby, die das ikonische Atrium und architektonische Erbe von Tilla Theus aufnimmt und neu interpretiert. Ergänzt wird das Angebot durch den Fitnessclub mit Spa, Holmes Place, sowie ein Gastronomiekonzept auf dem Dachgeschoss, das damit neu öffentlich zugänglich wird und einen atemberaubenden Ausblick auf Zürich bieten wird. Die laufende Ausschreibung für die Gastronomie richtet sich an Betreiber mit überregionalem oder internationalem Renommée.

Neben den von der Gastronomie bedienten Aussenbereichen sind auch flexibel nutzbare Terrassen für Veranstaltungen und Begegnungszonen vorgesehen.

Die Vision des Projekts wird seit Frühling 2025 im «Window to the Future» entlang der Seidengasse künstlerisch inszeniert – ein Vorgeschmack auf die künftige Positionierung des Jelmoli-Hauses als lebendiger Begegnungsort mit Strahlkraft über die Stadtgrenzen hinaus.

Mit der «Destination Jelmoli» entsteht ein Leuchtturmprojekt für die urbane Transformation, das nicht nur architektonisch, sondern auch konzeptionell neue Massstäbe setzen soll – als Impulsgeber für die Weiterentwicklung innerstädtischer Prime Lagen. —



## Facts & Figures

**Projekt:** Destination Jelmoli  
**Bauherrin:** Swiss Prime Site  
**Architektur:** Ilmer Thies Architekten  
**Nutzung:** Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness & Spa  
**Nutzfläche:** 33 500 m<sup>2</sup>



MEHR ZUR  
DESTINATION  
JELMOLI



## Erschliessung des europäischen Bondmarkts

Im September 2025 haben wir erfolgreich den europäischen Bondmarkt erschlossen. Mit der erstmaligen Platzierung einer Euro-Anleihe über EUR 500 Mio. bei einer Laufzeit von 6 Jahren zu einem attraktiven Zinssatz setzten wir damit ein klares Zeichen für finanzielle Stärke. Die Anleihe wurde, wie für Schweizer Emittenten auf dem europäischen Anleihemarkt üblich, über die Emissionsgesellschaft ELM B.V. begeben und von Swiss Prime Site AG

garantiert. Moody's bewertet die Anleihe mit A3, was unserem Emittenten-Rating entspricht. Der Nettoerlös aus der Transaktion wird zur Finanzierung oder Refinanzierung von förderfähigen Projekten und Vermögenswerten gemäss der Definition im Green Finance Framework von Swiss Prime Site verwendet.



MEHR  
ERFAHREN

## Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit

Unsere ESG-Berichterstattung wurde im Berichtsjahr erneut mit dem «Swiss Sustainability Reporting Excellence Award» von PwC ausgezeichnet – eine bedeutende Anerkennung unseres Engagements für Transparenz und Qualität. Der Award unterstreicht, dass wir nicht nur umfassend, sondern auch nach höchsten Standards berichten. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2025 erstmals ein ESG-Booklet veröffentlicht, das die wichtigsten Kennzahlen, Massnahmen und Fortschritte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance kompakt zusammenfasst. Damit schaffen wir für unsere Stakeholder einen klaren Überblick und fördern den Dialog zu nachhaltiger Unternehmensentwicklung.



MEHR  
ERFAHREN



## Unternehmertum fördern, für die Wirtschaft der Zukunft

Bei Swiss Prime Site steht Corporate Engagement nicht nur auf dem Papier – es wird gelebt. Als Unternehmenspartner von YES (Young Enterprise Switzerland) setzen wir auch 2025 unser Engagement im Rahmen des «Company Programme» fort. Neben finanzieller Unterstützung bilden die Volunteering-Einsätze unserer Mitarbeitenden das Herzstück unseres Engagements: Sie begleiten Jugendliche beim Aufbau ihres «Mini-Unternehmens», teilen Wissen und Erfahrungen und fördern Schlüsselkompetenzen wie Auftrettsicherheit, Teamarbeit, Kommunikation und Organisation. Damit geben sie den Jugendlichen wertvolle Werkzeuge für ihre Zukunft und leisten damit einen spürbaren Unterschied. Im letzten Programmjahr haben sich 1500 Schülerinnen und Schüler auf ihre unternehmerische Reise im Company Programme begeben – ein neuer Rekord! Beim Nationalen Finale im Zürcher Hauptbahnhof präsentierten die 25 besten Mini-Unternehmen ihre Ideen mit beeindruckender Professionalität und Leidenschaft. Ein besonderer Höhepunkt für uns war die Verleihung des Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award an «KIWOKO – Kinder Wollen Kochen», deren kreative Vision Kinder spielerisch für gesunde Ernährung begeistert.

Mit diesem Engagement fördern wir die Wirtschaft von morgen und schaffen Sinn für heute. Wir sind überzeugt: Solche Initiativen stärken nicht nur junge Talente, sondern auch die Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit des Schweizer Wirtschaftsstandorts.



MEHR  
ERFAHREN



## Eröffnung BERN 131

In Bern-Wankdorf haben wir im September 2025 unsere Dienstleistungsimmobilie BERN 131 feierlich eingeweiht. Ein Leuchtturmprojekt in Sachen Nachhaltigkeit und Bauqualität. Das von Atelier 5 entworfene und durch Losinger Marazzi SA realisierte Gebäude überzeugt unter anderem durch die energieeffiziente Holz-Hybridbauweise und den Einsatz lokaler Ressourcen. Ein besonderer Moment war die Übergabe des Labels «Schweizer Holz» durch die Lignum Holzwirtschaft Bern, das bestätigt: Mindestens 80% des verwendeten Holzes stammen aus Schweizer Wäldern und

wurden hier verarbeitet. Swiss Prime Site ist stolz, mit BERN 131 ein weiteres Projekt zu realisieren, das unsere strategischen Ziele in den Bereichen Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und gesellschaftlicher Mehrwert eindrucksvoll verkörpert. Wir danken allen Projektpartnern für die hervorragende Zusammenarbeit und wünschen den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern viel Freude und Inspiration in ihrem neuen Umfeld.



MEHR  
ERFAHREN



## Börsengang des Fondsprodukts SPSS Investment Fund Commercial (IFC)

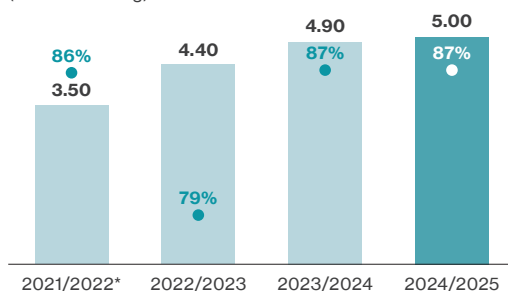
Der Investment Fund Commercial (IFC) von Swiss Prime Site Solutions wurde 2021 als verlässliches Income-Produkt für Investoren geschaffen. Nach vier Jahren starker Performance folgte nun der nächste Schritt: die Kotierung an der SIX Swiss Exchange. Die Börsenkotierung erhöht Transparenz, Visibilität und Handelbarkeit und öffnet den Fonds auch für Privatanleger. Damit setzt IFC seine Strategie fort, Vertrauen und Reichweite weiter auszubauen.

Der Fokus liegt klar auf Cashflow: kontinuierliche Ausschüttungen und stabile Erträge. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds in ertragsstarke Gewerbeimmobilien an Sekundärlagen. Diese Standorte bieten höhere Cashflow-Renditen als Premiumlagen und gehören zu den Kernkompetenzen des Fondsmanagements.

Immobilien sind derzeit besonders attraktiv: Sie bieten ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil – stabiler als Aktien und renditestärker als Obligationen. Der SPSS IFC setzt auf 100% Schweizer Gewerbeimmobilien und erzielte im letzten Geschäftsjahr rund 5% Dividendenrendite. Seit der Lancierung übertraf der Fonds seine Ausschüttungsziele, reduzierte Leerstände auf unter 3.5% und steigerte die Mieterträge um knapp 3%. Diese aktive Bewirtschaftung führte zu einer Outperformance von rund 16% gegenüber dem SWIIT-Index.

### Ausschüttung pro Anteil und Ausschüttungsquote SPSS IFC

(seit Lancierung)



■ Ausschüttung/Anteilsschein (CHF)  
● Ausschüttungsquote in %

\* Verkürztes Geschäftsjahr



MEHR  
ERFAHREN

#### KEY FACT

Fondsname  
ISIN / Valor  
Lancierung  
Kotierung  
Anlagefokus  
Strategie  
Zielrendite  
Fondsvolumen  
(30.09.25)  
Fondsleitung

#### DETAILS

Swiss Prime Site Investment Fund Commercial (SPSS IFC)  
CH11390990M / 113 909 906  
17. Dezember 2021  
09.12.2025 (SIX Swiss Exchange)  
100% kommerzielle Immobilien, schweizweit diversifiziert  
Core+  
+4.5 bis 5.5% p. a. Cashflow-Rendite  
CHF 467 Mio.  
Swiss Prime Site Solutions (FINMA-reguliert)

## Grundsteinlegung YOND Campus

Im Herbst letzten Jahres haben wir den Grundstein für die nächste Entwicklungsphase des YOND Campus in Zürich-Albisrieden gelegt. Das Projekt sieht eine gewerbliche Nutzung der Mietflächen aus den Branchen Handel und Dienstleistungen über eine Gesamtfläche von 35 000 m<sup>2</sup> vor. Mit einem Investitionsvolumen von CHF 150 Mio. und einem erwarteten Gesamtmietertag von CHF 8.7 Mio. setzen wir auf langfristige Wertschöpfung. Die Architektur folgt dem Prinzip des bereits bestehenden YOND-Gebäudes: robuste Tragstrukturen,

Zwischengeschosse in Holzbauweise und eine leistungsfähige Logistikinfrastruktur. Das Ensemble wird durch publikumsorientierte Nutzungen ergänzt, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und lebendigen Quartiersentwicklung. Dies unterstützt auch das Zürcher Sozialunternehmen Stiftung Züriwerk, das zu den künftigen Mietenden zählt und den Campus als inklusiven Ort der Zusammenarbeit stärkt – mit positiver Wirkung auf das gesamte Quartier.



MEHR ÜBER  
DAS PROJEKT



## Wachstum durch Innovation, Vertrauen und Mut

Im Interview spricht Anastasius Tschopp über sein Führungsverständnis. In sieben Jahren ist die Asset Management-Sparte von Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Solutions, von 3 auf über 130 Mitarbeitende gewachsen, das verwaltete Vermögen stieg von CHF 1 Mrd. auf CHF 14.3 Mrd. Heute decken wir im Asset Management die gesamte Bandbreite an Immobilienanlageprodukten ab: von Anlagestiftungen über Fonds für Pensionskassen bis hin zu Angeboten für private Anleger. Diese Vielfalt macht uns flexibel und stark und wir wachsen weiter, das Ziel klar vor Augen: Assets under Management von über CHF 16 Mrd.



MEHR  
ERFAHREN



# Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 bzw. 31.12.2025	Veränderung in %
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
<b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern</b>				
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	-
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
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 <sup>1</sup>	CHF	103.51	105.56	2.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	86.38	88.08	2.0
EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40	2.1
<b>Immobilienportfolio</b>				
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	m <sup>2</sup>	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
<b>Mitarbeitende</b>				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	497	210	-57.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	436	192	-56.0

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

# Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	463 502	456 813
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	1 210	554
Ertrag aus Asset Management	70 824	83 588
Ertrag aus Retail	124 277	11 439
Andere betriebliche Erträge	3 608	997
<b>Betriebsertrag</b>	<b>663 421</b>	<b>553 391</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>113 712</b>	<b>216 930</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>1 060</b>	<b>977</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>10 076</b>	<b>6 533</b>
Immobilienaufwand	– 66 127	– 62 525
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	– 1 295	– 598
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	809	1 595
Warenaufwand	– 72 943	– 7 623
Personalaufwand	– 85 395	– 56 032
Sonstiger Betriebsaufwand	– 28 956	– 23 357
Abschreibungen und Wertminderungen	– 8 304	– 5 460
Aktivierte Eigenleistungen	5 219	5 782
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>– 256 992</b>	<b>– 148 218</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>531 277</b>	<b>629 613</b>
Finanzaufwand	– 87 396	– 143 440
Finanzertrag	778	3 715
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>444 659</b>	<b>489 888</b>
Ertragssteuern	– 84 409	– 107 420
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>	<b>360 250</b>	<b>382 468</b>
<b>Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF</b>	<b>4.67</b>	<b>4.79</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>4.52</b>	<b>4.79</b>

# Konzernbilanz

in CHF 1000

31.12.2024

31.12.2025

**Aktiven**

Flüssige Mittel	23 973	32 253
Wertschriften	356	297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30 877	38 740
Übrige kurzfristige Forderungen	1 064	3 233
Laufende Ertragssteuerguthaben	4 068	3 786
Vorräte	6 656	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	598	–
Rechnungsabgrenzungen	22 636	18 973
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	176 995	166 865
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>267 223</b>	<b>264 147</b>

Vorsorgeguthaben	19 250	649
Langfristige Finanzanlagen	12 321	9 371
Anteile an assoziierten Unternehmen	51 382	51 314
Renditeliegenschaften	12 577 455	13 914 705
Betriebsliegenschaften	533 814	76 104
Mobiles Sachanlagevermögen	1 258	1 037
Nutzungsrechte	5 453	4 488
Goodwill	307 077	307 077
Immaterielle Anlagen	57 269	53 431
Aktive latente Ertragssteuern	8 715	10 739
Übrige langfristige Finanzanlagen	–	2 795
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13 573 994</b>	<b>14 431 710</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 841 217</b>	<b>14 695 857</b>

**Passiven**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 408	30 458
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 039 781	954 184
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29 835	144 956
Anzahlungen	29 884	25 577
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	51 123	43 298
Rechnungsabgrenzungen	127 010	104 755
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1 311 041</b>	<b>1 303 228</b>

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 498 101	4 895 554
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	22 641	18 884
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	–	3 367
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 329 071	1 406 915
Vorsorgeverbindlichkeiten	2 506	856
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5 852 319</b>	<b>6 325 576</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 163 360</b>	<b>7 628 804</b>

Aktienkapital	154 615	160 469
Kapitalreserven	781 660	931 350
Eigene Aktien	– 45	– 158
Neubewertungsreserven	10 982	10 763
Gewinnreserven	5 730 645	5 964 629
<b>Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>	<b>6 677 857</b>	<b>7 067 053</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>13 841 217</b>	<b>14 695 857</b>



# Umweltkennzahlen

## Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio<sup>1</sup>

	Angaben in	2024	2025 <sup>5</sup>
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen <sup>2</sup>	Anzahl	123	120
Energiebezugsfläche <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1 735 451	1 730 289
Gesamtenergieverbrauch	MWh	282 866	240 672
Anteil erneuerbar	%	77.2	76.4
Anteil nicht erneuerbar	%	22.8	23.6
Anteil eigentümerkontrolliert <sup>3</sup>	%	65.3	67.0
Anteil mieterkontrolliert <sup>3</sup>	%	34.7	33.0
Anteil gemessener Energiedaten	%	48.5	57.0
Anteil hochgerechneter Energiedaten	%	51.5	43.0
Elektrizität	MWh	148 185	128 202
Anteil erneuerbar	%	97.7	97.6
Anteil nicht erneuerbar	%	2.3	2.4
Anteil eigentümerkontrolliert <sup>3</sup>	%	35.1	39.3
Anteil mieterkontrolliert <sup>3</sup>	%	64.9	60.7
Wärme	MWh	134 681	101 972
Anteil eigentümerkontrolliert <sup>3</sup>	%	98.6	98.4
Anteil mieterkontrolliert <sup>3</sup>	%	1.4	1.6
Heizöl	MWh	5 594	4 352
Gas	MWh	42 328	36 146
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	13.6	17.3
Anteil nicht erneuerbar	%	86.4	82.7
Fernwärme	MWh	68 063	45 899
Anteil erneuerbar	%	72	64.5
Anteil nicht erneuerbar	%	27.7	35.5
Elektrizität Wärmepumpe	MWh	18 696	4 450
Anteil erneuerbar	%	100	98.7
Anteil nicht erneuerbar	%	0.0	1.3
Umweltwärme Wärmepumpe	MWh	N/A	11 125
Kälte	MWh	N/A	10 498
Fernkälte	MWh	N/A	8 757
Anteil erneuerbar	%	N/A	63.6
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	36.4
Elektrizität Kälteerzeugung	MWh	N/A	1 741
Anteil erneuerbar	%	N/A	100
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	0.0
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	163.0	139.1
Elektrizitätsintensität	kWh/m <sup>2</sup>	85.4	74.1
Wärmeintensität	kWh/m <sup>2</sup>	77.6	58.9

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio<sup>1</sup>

	Angaben in	2024	2025 <sup>5</sup>
Total CO <sub>2</sub> -Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	20 624	49 110
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	8 220	6 462
Anteil Heizöl	%	12.4	16.0
Anteil Gas	%	87.6	84.0
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	4 296	5 062
Anteil Fernwärme	%	95.8	97.8
Anteil Elektrizität	%	4.2	2.2
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio	t CO <sub>2</sub> e	8 108	37 586
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO <sub>2</sub> e	N/A	6 336
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO <sub>2</sub> e	N/A	25 030
3.3 Vorgelagerte Energieaktivitäten	t CO <sub>2</sub> e	7 216	5 726
3.5 Abfall im Immobilienbetrieb	t CO <sub>2</sub> e	N/A	65
3.13 Mieterkontrollierter Energiebezug	t CO <sub>2</sub> e	892	429
CO <sub>2</sub> -Intensität (Scope 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	11.9	10.2
CO <sub>2</sub> -Intensität (Scope 1, 2 und 3.13)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	7.7	6.9
CO <sub>2</sub> -Intensität (Scope 1 und 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	N/A	6.7
Abfall <sup>4</sup>	t	7 916	11 285
Anteil nicht gefährlich	%	99.6	98.0
Anteil gefährlich	%	0.4	2.0
Abfallintensität <sup>4</sup>	t/m <sup>2</sup>	5.4	8.0
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	641 345	636 457
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.4	0.4

<sup>1</sup> Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

<sup>2</sup> Bezieht sich auf das Portfolio per 31.12.

<sup>3</sup> Dieser Wert wurde für 2024 korrigiert.

<sup>4</sup> Die Abfalldaten und -intensität beziehen sich nicht auf die gesamte EBF, sondern auf die Fläche aller Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten (Vorjahreswert angepasst).

<sup>5</sup> Eine Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ist aufgrund von Methodikanpassungen (vgl. Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen) gegenüber dem Vorjahr nicht für jede Umweltkennzahl gegeben.

Swiss Prime Site verpflichtet sich zu einer offenen und transparenten Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen, insbesondere Investorinnen und Investoren, Finanzanalystinnen und -analysten, Medienschaffenden, Kundinnen und Kunden, Zulieferern sowie den Mitarbeitenden.

Swiss Prime Site informiert umfassend und zeitnah über wesentliche Entwicklungen in ihren Geschäftsaktivitäten. Dafür genutzt werden klassische und digitale Kommunikationskanäle. Die Bekanntmachung kursrelevanter Tatsachen wird gemäss der Ad-hoc-Publizitätspflicht der SIX Swiss Exchange sichergestellt. Die offiziellen Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen erfolgt unter anderem durch den jährlichen Geschäftsbericht (inkl. Finanz- und Nachhaltigkeitsbericht), den jährlichen Halbjahresbericht und die jährliche Ordentliche Generalversammlung. Des Weiteren pflegt Swiss Prime Site den Austausch mit ihren Interessengruppen auch in Form von Veranstaltungen wie Konferenzen und Roadshows sowie Einzelgesprächen.

Die beiden Abteilungen Kommunikation und Investor Relations stellen die Informationsaktivitäten für die Anspruchsgruppen sicher. Diese und weitere Kontakte sind unter [www.sps.swiss/kontakt](http://www.sps.swiss/kontakt) aufgeführt.

Die wichtigste Quelle für alle Informationsanfragen bildet die Website des Unternehmens, [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss). Dort werden unter anderem die Unternehmensstrategie und die Corporate-Governance-Struktur des Unternehmens dargestellt, Informationen über die Geschäftsbereiche zur Verfügung gestellt und weitere relevante Unternehmens- und Branchenthemen beleuchtet. Finanzberichte, Präsentationen, Medienmitteilungen sowie alle Informationen rund um die Generalversammlung sind ebenfalls verfügbar und können heruntergeladen werden. Via [www.sps.swiss/aboservice](http://www.sps.swiss/aboservice) ist die Registrierung für den automatischen Erhalt der Mitteilungen von Swiss Prime Site möglich.

## **12. März 2026**

Generalversammlung Geschäftsjahr 2025

## **20. August 2026**

Halbjahresbericht 2026 mit Bilanzmedienkonferenz



## Impressum

### Gesamtverantwortung | Redaktion

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

### Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv 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](mailto:info@sps.swiss) | [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)