



SWISS PRIME SITE

HALBJAHRESBERICHT

REPORT

2025



STÖCKI PARK
60
Besuch
Miete

Inhalt

2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Bericht zum 1. Halbjahr 2025
5	Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2025
9	Einblicke
13	Konzernrechnung
13	Konzernerfolgsrechnung
14	Konzerngesamtergebnisrechnung
15	Konzernbilanz
16	Konzerngeldflussrechnung
17	Konzerneigenkapitalnachweis
18	Anhang der Konzernrechnung
18	Einleitung
18	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
21	Performance
23	Segmentberichterstattung
28	Immobilien
34	Finanzierung
40	Plattformkosten
41	Übrige Offenlegungen
44	Definition Alternative Performancekennzahlen
46	Bericht des Bewertungsexperten
57	Bericht der Revisionsstelle
58	EPRA Reporting
65	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
67	Objektangaben

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.- 30.06.2024 bzw. 30.06.2024	01.01.- 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	01.01.- 30.06.2025 bzw. 30.06.2025
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	232.0	463.5	225.5
EPRA like-for-like change relative	%	3.7	3.3	2.2
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	27.0	70.8	38.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	55.9	124.3	11.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	317.4	663.4	276.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	30.4	113.7	102.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	2.7	10.1	0.9
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	235.1	539.6	304.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	231.5	531.3	301.2
Gewinn	CHF Mio.	164.7	360.3	164.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.1	5.4	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	3.2	3.7
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.14	4.67	2.07
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	201.3	415.1	199.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	197.6	406.8	196.7
Gewinn	CHF Mio.	151.7	313.5	156.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.7	4.8	4.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.7	2.9	3.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.97	4.06	1.97
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	2.03	4.22	2.10
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 489.0	6 677.9	6 845.2
Eigenkapitalquote	%	46.4	48.2	48.6
Fremdkapital	CHF Mio.	7 488.8	7 163.4	7 235.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.9	38.3	38.4
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	101.00	103.51	102.18
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	83.94	86.38	85.32
EPRA NTA per share ²	CHF	96.27	99.27	98.01
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 147.2	13 053.5	13 310.0
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	815.9	210.9	1 037.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	154	139	137
Vermietbare Fläche	m ²	1 691 221	1 618 602	1 579 646
Leerstandsquote	%	3.6	3.8	4.0
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	4.04	3.81
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.2	3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	665	497	219
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	576	436	202

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

² Neu wird der Goodwill aus allen Segmenten in der Berechnung in Abzug gebracht. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.

Fokus auf zwei starke Säulen

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

Wir blicken im Jahr 2025 erst auf sechs Monate zurück, und doch fühlt es sich angesichts der weltpolitischen Ereignisse in vielerlei Hinsicht viel länger an: Bewährte, fast schon als selbstverständlich angesehene Grundsätze wurden in Frage gestellt, neue Handels- und reale Kriege führen zusammen mit komplexen politischen Verhältnissen zu globaler Unsicherheit. In diesem Umfeld erweist sich die Schweiz – und hier insbesondere die Immobilienbranche – als bewährter Anker.

Diese zunehmende Unsicherheit macht uns als grösste Schweizer Marktteilnehmerin für viele Investoren attraktiv, was die starke Entwicklung unseres Aktienkurses im ersten Halbjahr 2025 verdeutlichte. Zugute kommt uns in diesem Umfeld zusätzlich, dass wir als Swiss Prime Site die letzten Jahre zur Fokussierung auf das Immobiliengeschäft genutzt haben. Wir haben unser Portfolio auf «Prime» Standorte optimiert, das Asset Management ausgebaut und unsere Effizienz gesteigert. Im Vergleich zu den Jahren vor der Transformation wachsen wir nun stärker und rentabler, und dies auf einer stabilen finanziellen Basis.

Abschluss der Transformation ...

Im Februar fand diese Fokussierung mit der Schliessung des Warenhauses Jelmoli ihren Abschluss. Bis zum letzten Tag haben unsere Mitarbeitenden mit grossem Einsatz unsere Kundinnen und Kunden ins Zentrum gestellt. So hat das Warenhaus Jelmoli einen würdigen Abschied erhalten. Dank der langen Vorlaufzeit haben sich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, alle Mitarbeitenden beruflich neu orientieren können, was uns ausserordentlich freut. Damit wurde ein neues Kapitel für das Jelmoli-Haus aufgeschlagen. Unmittelbar nach der Schliessung konnten wir mit dem Umbau beginnen. Aktuell werden die Rückbauten sowie die Schadstoffsanierung durchgeführt. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft verwerten wir erhaltenswerte Baumaterialien wieder und führen sie in einen neuen Lebenszyklus über. Im Herbst werden die transformativen Bauarbeiten beginnen. Unser Ziel ist es, das ikonische Gebäude als einzigartige Destination und offenen Begegnungsort zu gestalten, mit einer begrünten Dachterrasse als besonderem Highlight. Mit dem Einzug der Warenhausgruppe Manor und ihrer langjährigen Tradition wird die «Destination Jelmoli» 2027 für die Zürcher Bevölkerung mit neuem Leben gefüllt.

... als Basis für nachhaltiges Wachstum

Mit dem vollständig auf Immobilien fokussierten Geschäftsmodell wollen wir zusätzliche Wachstumschancen wahrneh-

men, auch in unserem Stammgeschäft der direkt gehaltenen Immobilien in den grossen Städten und Ballungszentren. Entsprechend haben wir im Februar 2025 eine Kapitalerhöhung über CHF 300 Mio. durchgeführt. Sie war trotz eines Ausgabekurses deutlich über dem inneren Wert unserer Anteilscheine mehrfach überzeichnet. Wir wollen die Mittel in den nächsten Monaten wertsteigernd einsetzen und so nachhaltiges Wachstum im Sinne unserer Aktionäre ermöglichen. Der erste Ankauf am prestigeträchtigen «Place des Alpes», im Herzen von Genf, zeigt die Strategie exemplarisch: Nicht nur konnten wir mit der Transaktion ein sehr attraktives Gebäude übernehmen, sondern der Verkäuferin, dem weltweit führenden Konzern im Bereich Testen und Prüfen, SGS, in Baar, parallel auch ein neues Hauptquartier mit einem langjährigen Mietvertrag anbieten. Eine solche Win-win-Situation ergab sich auch bei einem zweiten Ankauf in Lausanne. Wir können dank unserer breiten Expertise und Verankerung im Markt attraktive Immobilien an besten Lagen erwerben, welche bereits kurzfristig positiv zum FFO (Funds from Operations) respektive der Dividende pro Aktie beitragen und langfristig attraktive Marktentwicklungschancen aufweisen. Dank dem «Sale & Leaseback» fliessen im Gegenzug dem Verkäufer Mittel zu, die dieser in das Wachstum seiner Firma investieren kann. Wir sind zuversichtlich, diesen Schwung im Transaktionsmarkt auch im zweiten Halbjahr beibehalten zu können.

Erstes Halbjahr 2025 im Zeichen des Aufbruchs

Ein weiterer zentraler Faktor für unser kontinuierliches Wachstum sind unsere Immobilienentwicklungen. Im ersten Halbjahr haben wir zahlreiche Bauprojekte gestartet. Neben dem Jelmoli-Haus führen wir derzeit Renovierungsarbeiten an der historischen Fraumünsterpost in Zürich sowie an einem ehemals von der UBS genutzten Gebäude direkt neben dem Paradeplatz aus. Die drei Projekte werden Ende 2025 (Paradeplatz), Ende 2026 (Fraumünsterpost) und Ende 2027 (Destination Jelmoli) wieder Mieterträge generieren. Mit Projekten wie diesen schaffen wir langfristig Werte für unser Portfolio

und für Sie als unsere Aktionäre, selbst wenn die laufenden Bauarbeiten kurzfristig zu einer leichten Reduktion der Mieterlöse führen. Die Fertigstellung von Entwicklungen in Genf, Basel und Zürich, die Akquisition in Genf sowie erfolgreiche Wiedervermietungen konnten diesen Rückgang jedoch weitgehend kompensieren.

Parallel profitierte unser zweites Standbein, das Asset Management, von den attraktiven Marktbedingungen sowie der vollen Konsolidierung der Akquisition des Immobilien Asset Managers Fundamenta. Dadurch konnte der EBIT-DA-Beitrag gegenüber dem Vorjahr um rund 65% auf CHF 24 Mio. gesteigert werden.

Zusammen mit tieferen Zinsen ermöglichen uns diese erfreulichen Entwicklungen entsprechend, das Ergebnis pro Aktie – gemessen an der Kennzahl FFO – trotz der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl Aktien von CHF 2.03 im Vorjahr auf CHF 2.10 zu steigern. Es freut uns sehr, dass wir dieses Ergebnis gemeinsam mit unserem engagierten und motivierten Team erreichen konnten. Nach der Fokussierung zeigt sich mehr denn je: Als Swiss Prime Site ziehen wir über alle Gefässe hinweg an einem Strang und profitieren von einem enormen Pool an Wissen und Erfahrung, was unsere Arbeit so erfolgreich macht.

Zwei-Säulen-Strategie im aktuellen Marktumfeld

Das Umfeld für Immobilien in der Schweiz hat sich in den letzten Monaten nochmals deutlich verbessert. Unsere vielschichtige Wirtschaft wächst trotz schwierigerer Exportverhältnisse auch dieses Jahr mit rund 1%, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP). Wir sehen weiterhin eine Zuwanderung von hochqualifizierten Fachkräften, welche in den unterschiedlichsten Branchen zu diesem Wachstum beitragen. Wir schaffen dort Flächen, wo sich diese Menschen gerne aufhalten. Sei es um zum Arbeiten, zum Wohnen, zum Einkaufen oder um auszugehen.

Darüber hinaus verbessern sich die Finanzierungsbedingungen durch die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank. Mit aktuell wieder null Prozent Leitzins werden Investitionen in Immobilien durch die tieferen Renditen alternativer Anlageklassen für unsere Anleger und Kunden, sprich die institutionellen Investoren, wieder deutlich attraktiver. Dies sind alles Faktoren, von denen Swiss Prime Site mit ihrer dualen Strategie doppelt profitieren kann: Direkt durch das eigene Portfolio von Gewerbeliegenschaften, das im ersten Halbjahr 2025 trotz positiver Neubewertungen von über CHF 100 Mio. erfahren hat, und indirekt durch das Fee-Einkommen des auf Wohnen ausgerichteten Asset Managements. Wir können unser Know-how breit einsetzen und

bieten Investoren, die Kapital in Schweizer Immobilien anlegen wollen, breitgefächerte Möglichkeiten. So konnten wir, neben der erwähnten Kapitalerhöhung von CHF 300 Mio. für unsere Bilanz, im Asset Management zusätzlich fast CHF 550 Mio. neues Kapital gewinnen. Dieses investieren wir in attraktive Immobilienzukäufe und Projektentwicklungen für unsere Investoren. Zum Halbjahr 2025 erhöhten sich die verwalteten Immobilienvermögen unserer Gruppe damit auf rund CHF 27 Mrd. (+2.3%), davon CHF 13.3 Mrd. im eigenen Portfolio und CHF 13.7 Mrd. im Asset Management.

Gut auf Kurs sind wir betreffend unserem ambitionierten Ziel, bis 2040 klimaneutral zu sein. Der modellierte Pfad auf Basis der bereits identifizierten und geplanten Massnahmen sollte uns eine Zielerreichung von rund 95% ermöglichen. Die wichtigsten Massnahmen sind Heizungersatz (Wärme und Warmwasser), Fassaden, Dach- und Kellerisolation sowie Solarinstallationen auf den Dächern. Um unser Ziel zu erreichen, werden wir in den kommenden Jahren neue Wege beschreiten und zusätzliche Potenziale nutzen.

Positiver Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2025 sind wir optimistisch: Wir planen weiterhin, Marktchancen wahrzunehmen und die verbleibenden Mittel aus der Kapitalerhöhung gewinnbringend anzulegen. Parallel haben wir eine grosse Einkaufspipeline für das Asset Management, mit welcher wir im Sinne unserer Investoren primär attraktive Wohnimmobilien und -projekte ankaufen. Die tieferen Zinsen helfen uns auf der Finanzierungsseite und ermöglichen nach Jahren der steigenden Zinsen zum ersten Mal wieder einen tieferen Finanzierungsaufwand. Dies alles unter der Prämisse einer konservativen Finanzierungs politik, welche sich durch ein wiederum bestätigtes Moody's A3-Rating sowie eine tiefe Verschuldungsquote (LTV) von etwas über 38% zum Halbjahr äussert.

Im Namen all unserer Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat sowie der Geschäftsleitung bedanken wir uns aufrichtig bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen. Wir bieten Ihnen als Swiss Prime Site Gruppe eine Investition in allen Regionen und Immobilienklassen der Schweiz – direkt oder indirekt. Gemeinsam mit unseren Mietenden, Kunden, Mitarbeitenden und Partnern möchten wir weiterhin nachhaltigen Wert schaffen – durch Lebensräume, die den Erwartungen einer modernen Gesellschaft entsprechen.



Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
CEO

Kontinuierliche Ergebnissteigerung mit starkem Momentum

Swiss Prime Site blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2025 zurück: Die sinkenden Zinsen haben den Immobilienmarkt deutlich belebt. Wir haben davon doppelt profitiert: Einerseits indem wir dank einer Kapitalerhöhung von über CHF 300 Mio. attraktive Immobilien ankaufen und damit den Ergebnisbeitrag weiter steigern konnten. Andererseits spürten wir den grösseren Anlageappetit auch im Bereich Asset Management und konnten hier diverse Kapitalerhöhungen im Umfang von rund CHF 540 Mio. durchführen.

Marcel Kucher

CFO Swiss Prime Site

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir die konsequente Fokussierung auf unsere Kernkompetenz «Immobilien» strategiekonform abgeschlossen. Der Schlusspunkt dieser Fokussierung war die vor zwei Jahren angekündigte Schliessung des Warenhauses Jelmoli per Ende Februar 2025. Seither operieren wir als reiner Immobilienkonzern mit zwei Standbeinen: «Immobilien» mit direkten Investitionen in kommerziell genutzte «Prime»-Immobilien an erstklassigen Lagen und das «Asset Management» für institutionelle Anleger, mit Fokus Wohnen sowie kommerzielle Immobilien in Sekundärstädten. Die Jelmoli-Schliessung ging dank des ausserordentlichen Einsatzes unserer Mitarbeitenden sehr würdig über die Bühne. Was uns besonders freut und auch für die Qualität unserer ehemaligen Kolleginnen und Kollegen spricht: Sie haben mit wenigen Ausnahmen alle eine neue berufliche Herausforderung gefunden und angenommen.

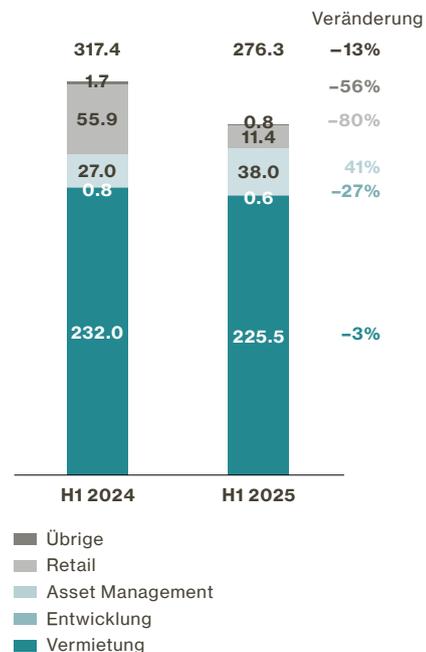
Die Schliessung von Jelmoli erklärt auch den Rückgang des konsolidierten Betriebsertrags um rund 13%. Unter Ausklammerung von Jelmoli resultierte ein leichtes Wachstum von knapp 2% über die beiden Segmente Immobilien und Asset Management hinweg.

Trotz des letztmaligen negativen EBITDA-Beitrags von Jelmoli im Umfang von rund CHF 2 Mio. (primär zur finalen Bereinigung des Lagers) sowie zahlreicher neuer Bauprojekten in unserem Immobilienportfolio können wir für das erste Halbjahr 2025 eine weitere Steigerung des Ergebnisses (gemessen im FFO I – Funds from Operations – pro Aktie) von 7 Rp. bzw. 3.4% auf neu CHF 2.10 ausweisen. Dazu beigetragen haben insbesondere drei kürzlich ins Portfolio übernommene

Anmerkung: Zahlen in eckigen Klammern stellen vergangene Vergleichswerte dar. Zahlen in runden Klammern weisen auf das Wachstum zu Vergleichswerten hin.

Betriebsertrag

in CHF Mio.



Entwicklungen, welche nun fast volle Mieterträge liefern: Alto-Pont Rouge in Genf, der JED Neubau in Schlieren bei Zürich sowie Stücki-Park in Basel. Gute Like-for-Like-Mietsteigerungen von rund 2.2% schlugen zusätzlich zu Buche. Ebenfalls zur positiven Entwicklung des FFO I beigetragen hat die deutliche Erhöhung des Ergebnisbeitrags des Asset Managements aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie des ganzjährigen Einbezugs der Fundamenta-Akquisition. Wir haben zudem die Effizienz weiter gesteigert und Synergien über unsere gesamte Plattform realisiert. Schliesslich sanken die Finanzierungskosten wieder, was auf eine freundlichere Zinslandschaft und unsere umsichtige Finanzierungsstrategie zurückzuführen ist.

Stabile Mieterträge trotz zahlreicher Bauprojekte

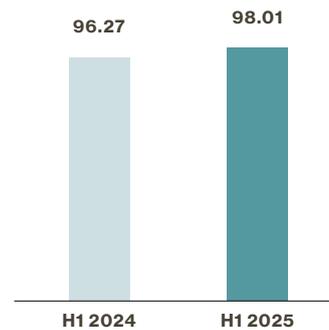
Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften reduzierte sich im ersten Halbjahr um 2.8% auf CHF 225.5 Mio. [232.0 im Vorjahr]. Die Reduktion stammt ausschliesslich aus neu begonnenen Bauprojekten bei in der Vorjahresperiode voll vermieteten Immobilien in Zürich (Destination Jelmoli, Fraumünsterpost sowie Talackerstrasse) sowie aus Verkäufen im zweiten Halbjahr 2024, welche 2025 ertragswirksam wurden. Insgesamt ergibt sich daraus eine Reduktion des Mietertrags von rund CHF 17 Mio. (davon rund CHF 9 Mio. temporär aus den Umbauprojekten sowie CHF 8 Mio. fix aus den Verkäufen). Wir konnten diese Rückgänge mit einem erfreulichen Wachstum auf vergleichbarer Basis (EPRA Like-for-Like) von 2.2% [3.7% per 30. Juni 2024] sowie den drei neu ins Portfolio aufgenommenen Entwicklungen grossmehrheitlich kompensieren. Beim Like-for-Like Wachstum sind rund 1.4%-Punkte auf den real höheren Mietzins zurückzuführen (d. h. exklusive Indexierung und Leerstandreduktion), was das hohe Mietzinspotenzial im Portfolio verdeutlicht. Die Leerstandsquote lag per Stichtag bei 4.0% und damit 0.2% über dem Jahresende [Vorjahr 3.8%]. Die Erhöhung des Leerstands geht ausschliesslich auf die per Januar 2025 neu ins Portfolio aufgenommene Entwicklung in Pont Rouge zurück, die aktuell mit 80% vermietet ist. Exklusive dieses Gebäudes konnte der Leerstand reduziert werden und lag bei 2.9%. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) belief sich per Juni 2025 stabil auf komfortable 4.9 Jahre [4.8 Jahre in der Vorjahresperiode]. Durch weitere Portfoliooptimierungen konzentrierte sich die Anzahl der Liegenschaften trotz des Ankaufs «Place des Alpes» in Genf nochmals leicht (zum Halbjahr befanden sich gemäss Wüest Partner 87% unseres Portfoliowertes im obersten Qualitätsquadrat). Neben der besseren Portfolioqualität lässt sich das Portfolio damit auch deutlich effizienter bewirtschaften. Entsprechend haben wir den direkten Immobilienaufwand um knapp 8% reduziert.

Attraktives Immobilienportfolio mit deutlicher Aufwertung durch höhere Nettoerträge

Unser Portfolio hatte Mitte 2025 einen Wert von CHF 13.3 Mrd. auf Fair Value-Basis [13.1]. Es zählt 137 Liegenschaften [139] mit einer nach wie vor sehr breit diversifizierten Mieterschaft von rund 2 000 Mietern. Zum Halbjahr verzeichneten wir Neubewertungen in unserem Portfolio von CHF +102.0 Mio. [+30.4], wobei der durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner durchschnittlich angewandte reale Diskontsatz praktisch unverändert blieb. Demnach ist das positive Bewertungsergebnis vor allem auf höhere Neuabschlüsse bei Mietverträgen, insbesondere in Zürich, zurückzuführen. An «Prime»-Lagen verzeichnen wir weiterhin eine hohe Nachfrage, welche wir in höhere Mieten umsetzen können. Mit den aus der Kapitaler-

EPRA NTA

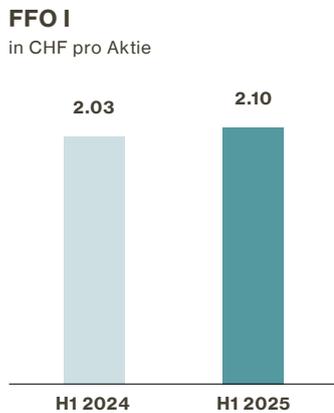
in CHF pro Aktie



höhung verfügbaren Mitteln werden wir die Portfolioqualität weiter steigern. Exemplarisch zeigt sich dies in unserem neusten Ankauf an der zentralen «Place des Alpes» mit Blick auf den Genfer See: Diese Immobilie weist gemäss Wüest Partner ein äusserst hohes Lagering von 4.9 (von 5) auf. Damit unterstützen die Neuankäufe die Weiterentwicklung unseres Prime Portfolios. Nach den umfangreichen Verkäufen des Vorjahres haben wir unsere Strategie, Entwicklungsprojekte durch Verkäufe von nicht ins Portfolio passenden Liegenschaften zu finanzieren (sogenanntes Capital Recycling resp. Upcycling), auf kleinerer Flamme fortgeführt und insgesamt 6 Liegenschaften zu einem Preis von CHF 70 Mio. verkauft. Dies mit einem Gewinn von 4.1% über dem letzten ermittelten Schätzwert; drei der sechs Verkäufe sind allerdings noch nicht im ersten Halbjahr vollzogen worden. Basierend auf den Aufwertungen ergibt sich ein EPRA NTA von CHF 98.01 pro Aktie – ein Wachstum von 1.8%.

Asset Management: Gewinn sprung durch Neuemissionen und volle Fundamenta-Konsolidierung

Für das Asset Management verlief das erste Halbjahr in zweierlei Hinsicht äusserst positiv: Erstens sind wir mit zahlreichen Neuemissionen wiederum stark gewachsen. Insgesamt wurden für die verschiedenen Gefässe CHF 540 Mio. an neuem Kapital gezeichnet. Diese verteilen sich auf zahlreiche Produkte, namentlich den Investment Fund Commercial (IFC), den Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) sowie die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA). Ein Teil der Neugelder konnte bereits im ersten Halbjahr investiert werden, wodurch die verwalteten Vermögen (AuM) auf insgesamt CHF 13.7 Mrd. [CHF 13.3 Mrd.] gestiegen sind. Zweitens wirkte sich 2025 die Übernahme der Immobiliensparte des spezialisierten Asset Managers Fundamenta für das ganze Halbjahr aus



(2024 erst ab April). Nach der vollständigen Integration konnten wir nochmals bedeutende Synergien heben. Kombiniert äusserte sich dies in einem Umsatzsprung von rund 40% auf knapp CHF 38 Mio. im ersten Halbjahr. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge blieb dabei trotz der zahlreichen Transaktionen mit 72% [75% per Jahresende 2024] hoch, was den defensiven und stabilen Charakter des Geschäftsmodells unterstreicht.

Das EBITDA stieg überproportional mit nach der erfolgreichen Vollintegration der Fundamenta nochmals deutlich gestiegenen Skaleneffekten um rund 65% auf knapp CHF 23.9 Mio. [CHF 14.6 Mio.], was sich in einer EBITDA-Marge von 63% [54%] spiegelt.

Operativer Gewinn stabil bei tieferen Finanzierungskosten: FFO I pro Aktie nimmt weiter zu

Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Neubewertungen und Verkäufen (EBITDA) blieb mit CHF 199.5 Mio. [CHF 201.3 Mio.] nahezu konstant zum Vorjahr.

Der direkte Immobilienaufwand reduzierte sich aufgrund des optimierten Portfolios und straffen Kostenmanagements deutlich um fast 8%. Auch insgesamt reduzierten sich die operativen Kosten unter Ausklammerung von Jelmoli um rund 1%. Dies trotz der vollen Konsolidierung von Fundamenta über die ganzen 6 Monate (nur 3 Monate im Jahr 2024). Daraus lassen sich erzielte Synergien von rund CHF 4 Mio. im ersten Halbjahr 2025 ableiten.

Die Zinsaufwände reduzierten sich nach Jahren steigender Kosten zum ersten Mal seit der Zinswende von 2022 wieder

deutlich. Sie lagen gegen Ende des ersten Halbjahres 2025 bei CHF 27.5 Mio. (nach CHF 33 Mio.), d. h. fast 17% tiefer als im Vorjahr. Mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.98% [1.16%] liegen wir – wenn auch knapp – seit Längerem wieder unter der Schwelle von einem Prozent. Der gesamte Finanzaufwand i. H. v. CHF 97 Mio. beinhaltet neben den Zinskosten vor allem auch nicht zahlungswirksame Fair Value-Anpassungen unserer Wandelanleihe von CHF 65 Mio.– dies resultierend aus dem signifikant höheren Kurs unserer Aktie zum Ende des Halbjahres. Insgesamt resultierte damit ein Ergebnis vor Neubewertungen und Verkäufen von CHF 156.3 Mio. [CHF 151.7 Mio.].

«Im ersten Halbjahr 2025 konnten wir den FFO I pro Aktie um 3.4% auf CHF 2.10 deutlich steigern.»

Das zahlungswirksame Ergebnis pro Aktie (FFO I, Funds From Operations) erhöhte sich damit um sehr erfreuliche 3.4% auf CHF 2.10 [CHF 2.03], eine Kombination aus einem stabilen operativen Gewinnbeitrag bei tieferen Finanzierungskosten und Steuern. Besonders hervorzuheben ist, dass die weitere Steigerung des FFO pro Aktie trotz der aufgrund der Kapitalerhöhung vom Februar 2025 höheren Anzahl Aktien erreicht werden konnte.

Kapitalerhöhung und stabile Finanzierungsstruktur

Im Februar 2025 haben wir eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 300 Mio. in einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren durchgeführt. Trotz einer Prämie von 19% auf den inneren Wert war sie mehrfach überzeichnet. Die Erträge wollen wir bis Ende des 1. Halbjahres 2026 in neue «Prime»-Immobilien investieren. Mit Blick auf die sinkenden Zinsen ist das Zeitfenster für Zukäufe attraktiv. Erste Akquisitionen am prestigeträchtigen Place des Alpes, mitten in Genf bzw. an attraktiver Lage in Lausanne-West, konnten wir bereits umsetzen. Dabei bauen wir auf unserer konservativen Finanzierungsstruktur mit starker Eigenkapitalbasis auf und streben weiterhin ein Moody's A3-Rating und damit einen Verschuldungsgrad von maximal 40% an. Die Kapitalerhöhung soll nicht zum Abbau von Schulden, sondern zum profitablen Wachstum eingesetzt werden und damit für alle Aktionäre wertsteigernd sein. Das Halbjahr schliessen wir mit einer stabilen Finanzierungsquote (Loan-to-Value, LTV) von 38.4% ab, gleichbleibend wie per Ende letzten Jahres.

Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing lag zum Stichtag bei CHF 5.4 Mrd. [CHF 5.3 Mrd.]. Es setzt sich wie bisher aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt zusammen. Wir haben Anfang Januar eine neue unbesicherte Anleihe im Umfang von CHF 210 Mio. mit einer Laufzeit von knapp 6.5 Jahren am Schweizer Kapitalmarkt begeben und damit die Ende Januar ausgelaufene Wandelanleihe abgelöst. Damit setzen wir die Strategie fort, uns langfristig und unbesichert zu finanzieren. Die Quote unserer unbelasteten Kredite erhöhte sich entsprechend leicht auf 88.1% [87.8% per Jahresende 2024], da wir auslaufende Hypotheken mit Liquidität zurückgeführt und nicht refinanziert haben. Wir verfügten per 30. Juni 2025 über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 913 Mio. [CHF 1054 Mio.], was uns zusammen mit dem unbelasteten Vermögen eine sehr hohe operative wie finanzielle Flexibilität garantiert.

Optimistischer Blick für den Rest des Jahres 2025

Wir blicken zuversichtlich auf die verbleibenden Monate des Jahres 2025: Der Schweizer Immobilienmarkt erfährt aktuell einen besonderen Schub. Treiber sind der Anlegerappetit, ausgelöst von den deutlichen Zinsrückgängen der letzten Monate sowie dem anhaltenden Wirtschaftswachstum und den geopolitischen Unwägbarkeiten. Mit den beiden Geschäftsbereichen «Immobilien» und «Asset Management» können wir optimal von diesem Schwung profitieren.

Im Segment «Immobilien» dämpft der Wegfall des Jelmoli Mietzinses die weiteren Anfang Jahr gestarteten Umbauten sowie Verkäufe aus 2024 die Mieteinnahmen leicht. Im zweiten Halbjahr 2025 rechnen wir damit, einen signifikanten Teil der restlichen Mittel aus der Kapitalerhöhung investieren zu können. Der Grossteil der daraus resultierenden zusätzlichen Mieten von rund CHF 17 Mio. wird allerdings erst 2026 voll anfallen. Operativ gehen wir für das Gesamtjahr 2025 nach wie vor von einem Rückgang der Leerstandsquote auf unter 3.8% und einem ansprechenden Like-for-Like Wachstum aus.

«Für das Jahresende rechnen wir mit einem FFO I pro Aktie am oberen Ende der prognostizierten Spanne von CHF 4.10 bis 4.15.»

Im Bereich «Asset Management» haben wir im ersten Halbjahr eine hohe Dynamik im Markt gesehen und erwarten, dass sich diese in der zweiten Jahreshälfte fortsetzt. Mit unserer Fonds- und Dienstleistungs-Palette können wir umfassend fast alle Investoren- und Immobiliertypen abdecken. Ebenso werden wir in der zweiten Jahreshälfte weitere Ankäufe auf der Basis der bereits erfolgten Kapitalerhöhungen tätigen können. Darüber hinaus gehen wir davon aus, bis Ende Jahr die vollen Synergien aus dem Ankauf der Fundamenta Gruppe im Umfang von rund CHF 8 Mio. heben zu können. Das Anfang Jahr genannte Ziel, bei den Assets under Management per Jahresende die Schwelle von CHF 14 Mrd. zu überschreiten, erachten wir aufgrund der guten Marktlage unterdessen als mehr als nur realistisch.

Auf konsolidierter Ebene prognostizieren wir einen nahezu stabilen Mietertrag, d. h., wir sollten einen Grossteil der temporär wegfallenden Jelmoli-Miete kompensieren können. Auch mit den zusätzlichen Aktien aus der Kapitalerhöhung rechnen wir mit einem FFO I pro Aktie am oberen Ende der prognostizierten Spanne von CHF 4.10 und 4.15. Mittelfristig sehen wir ein widerstandsfähiges Wachstum auf Mieterträge von über CHF 500 Mio. Wie am Capital Markets Day dargelegt, ergibt dies beim FFO ein Potenzial von mehr als 10%, was wiederum ein attraktives und vollständig operativ erwirtschaftetes Dividendenpotenzial impliziert.

Ein Blick hinter die Kulissen – CEO Talk mit René Zahnd

Im Rahmen der Sendung «CEO Talk» auf TeleZüri sprach unser CEO, René Zahnd, mit Wirtschaftsjournalist Martin Spieler über aktuelle Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt, unsere strategische Ausrichtung sowie gesellschaftliche Herausforderungen im Kontext der «10-Millionen-Schweiz». Im Zentrum des Gesprächs stand unter anderem unser Projekt «Destination Jelmoli» – ein zukunftsweisendes Beispiel für urbane Transformation und nachhaltige Immobilienentwicklung im Herzen Zürichs. Darüber hinaus bot das Interview spannende Einblicke in unsere

strategischen Überlegungen zur Resilienz unseres Portfolios, zur Rolle von Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung sowie zur Bedeutung langfristiger Partnerschaften. Persönliche Einschätzungen und Erfahrungen unseres CEO machten das Gespräch zu einem authentischen Blick hinter die Kulissen

unserer Vision – und unterstrichen unser Engagement, aktiv zur Gestaltung der gebauten Umwelt in der Schweiz beizutragen.



ZUM TALK



Capital Markets Day 2025 – Resilient Growth im Fokus

Am 15. Mai 2025 fand unser Capital Markets Day in Genf statt – eine wertvolle Gelegenheit, unsere Strategie, Vision und Wachstumsziele mit einem breiten Kreis von Stakeholdern zu teilen. Zahlreiche Investoren, Analysten und Medien-

vertreter folgten der Einladung, um sich vor Ort ein Bild von unserer langfristigen Ausrichtung zu machen.

Im Zentrum des Austauschs stand unsere Strategie des «Resilient Growth» – ein Ansatz, der auf Stabilität, Qualität und gezielte Weiterentwicklung setzt. Genf, als eine unserer Schlüsselregionen, spielte dabei eine zentrale Rolle: Wir prä-

sentierten ausgewählte Immobilien aus unserem Portfolio und unterstrichen die Bedeutung des Standorts für unsere zukünftige Entwicklung. Ein besonderes Highlight war die Vorstellung der neu erworbenen Liegenschaft «Place des Alpes» – ein ikonisches Objekt im Herzen Genfs. Mit dieser ersten bedeutenden Investition aus den zusätzlichen Mitteln der jüngsten Kapitalerhöhung haben wir unsere Präsenz in der Region gezielt gestärkt und ein klares Zeichen für unser Engagement im Westschweizer Markt gesetzt. Der Capital Markets Day bot nicht nur Einblicke in unsere strategische Ausrichtung, sondern auch Raum für persönlichen Austausch, Transparenz und Dialog. Die positive Resonanz unserer Stakeholder bestätigt uns darin, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzugehen – mit einem klaren Fokus auf nachhaltiges Wachstum, regionale Verankerung und langfristige Wertschöpfung.



ZUM REPLAY

Destination Jelmoli: ein neues Kapitel für ein Zürcher Wahrzeichen

Ende Februar 2025 markierte er das Ende einer Ära und zugleich den Beginn einer umfassenden Transformation: der letzte Betriebstag von Jelmoli als Warenhaus.

Das traditionsreiche Gebäude im Herzen von Zürich als moderne, urbane Destination mit einem innovativen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen und Freizeitangeboten.

Ein zentrales Element der Neupositionierung beinhaltet die

Neugestaltung der Dachlandschaft. In einem sorgfältig begleiteten Studienauftrag, unter Mitwirkung der Stadtzürcher Denkmalpflege, wurde das renommierte Büro VOGT Landschaftsarchitekten mit der Umsetzung beauftragt. Auf über 4 000 m² entsteht eine Freizeitoase mitten in der Stadt – mit hoher Aufenthaltsqualität, ökologischen Mehrwerten und Strahlkraft über Zürich hinaus. Mit der «Destination Jelmoli» schaffen wir einen Ort für Arbeit,

Genuss und Begegnung. Die hochwertigen Büroflächen in bester Lage stehen zur Vermarktung bereit – ein attraktives Angebot für Unternehmen, die Wert auf Standortqualität und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen.



MEHR ZUR
DESTINATION
JELMOLI



Erfolgreiche Kapitalerhöhung stärkt Wachstum des Akara Diversity PK

Der Immobilienfonds unseres Asset Managements «Akara Swiss Diversity Property Fund PK» (Akara Diversity PK) richtet sich an in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite

Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen. Mit einem Gesamtanlagevermögen von rund CHF 3.0 Mrd. verfolgt der Fonds eine breit diversifizierte Anlagestrategie mit Fokus auf Wohn- und kommerziell genutzte Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungs- und Bauprojekte in der ganzen

Schweiz. Die Bewertung der Anteile erfolgt auf NAV-Basis, ohne Agio oder Disagio – was die Volatilität reduziert und Transparenz schafft. Im Juni 2025 konnte die 15. Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Die Emission war überzeichnet, das angestrebte Volumen von CHF 85 Mio. wurde deutlich übertroffen. Die Fondsleitung reagierte damit auf die hohe Nachfrage im Rahmen der 14. Kapitalerhöhung sowie auf attraktive, teils exklusive Ankaufsoportunitäten. Eine nächste Investitionsmöglichkeit ist für das vierte Quartal 2025 vorgesehen.



MEHR ZU AKARA
DIVERSITY PK

Unternehmertum fördern, Zukunft gestalten

Seit über sechs Jahren engagieren wir uns als Unternehmenspartner von YES (Young Enterprise Switzerland) im Rahmen des «Company Programme». Auch 2025 setzen wir dieses Engagement fort – mit Volunteering-Einsätzen unserer Mitarbeitenden und finanzieller Unterstüt-

zung. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Förderung junger Talente und unternehmerischen Denkens und helfen mit, die nächste Generation von Entscheidungsträger:innen zu inspirieren und zu stärken.

1500 Schülerinnen und Schüler haben sich in diesem Programmjahr auf ihre unternehmerische Reise begeben – ein Rekord! Beim Nationalen Finale im Zürich Hauptbahn-

hof präsentierten die 25 besten Mini-Unternehmen ihre Ideen mit beeindruckender Professionalität und Leidenschaft. Ein besonderer Moment war für uns die Verleihung des Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award an KIWOKO – Kinder Wollen Kochen. Mit ihrer kreativen Vision, Kinder spielerisch für gesunde Ernährung zu begeistern, haben sie uns überzeugt. Solche Momente zeigen das enorme Potenzial der nächsten Generation. Unser CEO René Zahnd, Präsident von YES, unterstreicht mit seinem persönlichen Engagement die Bedeutung unternehmerischer Bildung für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Es ist inspirierend zu sehen, mit wie viel Herzblut diese jungen Talente ihre Ideen verfolgen – und genau deshalb engagieren wir uns mit voller Überzeugung für YES.



ZUM CORPORATE
ENGAGEMENT

Kreislaufwirtschaft fördern – Innovation im Bauwesen vorantreiben

Als führendes Immobilienunternehmen setzen wir uns aktiv mit den Herausforderungen rund um graue Emissionen, Ressourcenschonung und zirkuläres Bauen auseinander. Dabei ist klar: Die Transformation der Bau- und Immobilienbranche gelingt nur gemeinsam mit starken Partnern und mutigen Innovationen. Ein aktuelles Beispiel dafür ist ein Pilotprojekt unseres Partners Oxara. Mit dem nachhaltigen Bindemittel Oulesse® wurde kürzlich ein innovativer Pavillon realisiert – ein vielversprechender Schritt in Richtung CO₂-reduziertes Bauen. Das Material basiert auf mineralischen Ausbaumaterialien und ermöglicht eine

ressourcenschonende Alternative zu herkömmlichem Beton – ohne Zement, mit deutlich geringerer Umweltbelastung.

Im Interview erläutert Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site, warum sol-



che Materialien für uns eine zentrale Rolle spielen: «Wir wollen nicht nur über Nachhaltigkeit sprechen, sondern aktiv Lösungen mitgestalten. Materialien wie Oulesse® zeigen, wie sich ökologische Verantwortung und bauliche Qualität vereinen lassen.» Das Projekt steht exemplarisch für unseren Anspruch, Innovationen frühzeitig zu testen, Erkenntnisse zu teilen und gemeinsam mit Partnern neue Standards zu setzen. Denn nur durch Zusammenarbeit, Offenheit und Pioniergeist können wir die Bauwirtschaft zukunftsfähig gestalten – und einen messbaren Beitrag zur Dekarbonisierung leisten.



MEHR ZU
KREISLAUF-
WIRTSCHAFT

Energieeffizienz bei hohem Komfort

Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg ist nur möglich, wenn wir Verantwortung übernehmen – für die ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit und entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir deshalb gezielt auf Massnahmen, die sowohl ökologische Wirkung entfalten als auch wirtschaftlich sinnvoll sind.

Ein zentrales Handlungsfeld ist die Steigerung der Energieeffizienz in unserem Immobilienportfolio. Durch die automatisierte Erfassung und systematische Analyse von Energieverbrauchsdaten konnten wir über 400 Optimierungsmassnahmen identifizieren und erfolgreich umsetzen. Diese führten zu signifikanten Einsparungen bei Strom-, Wärme- und Kälteenergie – und das ohne Komforteinbussen für unsere Mieterinnen und Mieter.

Die Initiative zeigt exemplarisch, wie sich ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz miteinander vereinbaren lassen. Sie unterstreicht



unser Engagement für eine zukunftsfähige Immobilienbewirtschaftung, die auf Transparenz, Innovation und Wirkung setzt. Gleichzeitig schaffen wir die Grundlage für datenbasierte Entscheidungen und kontinuierliche Verbesserungen – ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Dekarbonisierung unseres Portfolios.

Mit Blick nach vorn werden wir unsere Aktivitäten weiter ausbauen: durch den Einsatz intelligenter

Gebäudetechnik, die Integration erneuerbarer Energien und die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietpartnern. Denn nur gemeinsam können wir die Energiewende im Gebäudesektor erfolgreich gestalten.



MEHR ZU
NACHHALTIGKEIT

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	231 999	225 523
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	760	554
Ertrag aus Asset Management	4	27 008	37 990
Ertrag aus Retail	4	55 870	11 439
Andere betriebliche Erträge	4	1 740	767
Betriebsertrag		317 377	276 273
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	30 412	102 037
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		560	493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	2 688	939
Immobilienaufwand	5.4	–33 000	–30 412
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–847	–598
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		809	1 595
Warenaufwand		–29 925	–7 623
Personalaufwand	7.1	–41 455	–29 612
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–14 050	–11 958
Abschreibungen und Wertminderungen		–3 681	–2 806
Aktivierete Eigenleistungen		2 571	2 852
Betriebsaufwand		–119 578	–78 562
Betriebsgewinn (EBIT)		231 459	301 180
Finanzaufwand	6.2	–37 191	–97 210
Finanzertrag	6.2	7 700	238
Gewinn vor Ertragssteuern		201 968	204 208
Ertragssteuern	7.3	–37 276	–39 997
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		164 692	164 211
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	2.14	2.07
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	1.95	2.07

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Gewinn		164 692	164 211
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	–347	1 373
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		68	–270
Neubewertung aus Personalvorsorge		2 991	–18 133
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–598	3 627
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		2 114	–13 403
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		–2 620	–2 347
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung		–24	2 316
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		529	5
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–2 115	–26
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–1	–13 429
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		164 691	150 782

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2024	30.06.2025
Aktiven			
Flüssige Mittel		23 973	24 479
Wertschriften		356	281
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		30 877	38 527
Übrige kurzfristige Forderungen		1 064	1 312
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 068	3 960
Vorräte		6 656	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	598	–
Rechnungsabgrenzungen		22 636	21 503
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	176 995	186 509
Total Umlaufvermögen		267 223	276 571
Vorsorgeguthaben		19 250	717
Langfristige Finanzanlagen		12 321	12 321
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 382	50 101
Renditeliegenschaften	5.2	12 577 455	13 286 158
Betriebsliegenschaften	5.2	533 814	75 348
Mobiles Sachanlagevermögen		1 258	1 120
Nutzungsrechte		5 453	5 064
Goodwill		307 077	307 077
Immaterielle Anlagen		57 269	55 374
Aktive latente Ertragssteuern		8 715	10 882
Total Anlagevermögen		13 573 994	13 804 162
Total Aktiven		13 841 217	14 080 733
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33 408	13 942
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 039 781	1 180 029
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		29 835	15 709
Anzahlungen		29 884	25 520
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		51 123	30 500
Rechnungsabgrenzungen		127 010	108 984
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 311 041	1 374 684
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 498 101	4 475 708
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	22 641	22 672
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		–	3 367
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 329 071	1 357 499
Vorsorgeverbindlichkeiten		2 506	1 622
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 852 319	5 860 868
Total Verbindlichkeiten		7 163 360	7 235 552
Aktienkapital	6.3	154 615	160 469
Kapitalreserven		781 660	930 863
Eigene Aktien		– 45	– 158
Neubewertungsreserven		10 982	9 792
Gewinnreserven		5 730 645	5 744 215
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 677 857	6 845 181
Total Passiven		13 841 217	14 080 733

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Gewinn		164 692	164 211
Abschreibungen und Wertminderungen		3 681	2 806
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	– 30 412	– 102 037
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	– 3 382	– 1 293
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 2 688	– 939
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 560	– 493
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 966	4 319
Finanzaufwand	6.2	37 191	97 210
Finanzertrag	6.2	– 7 700	– 238
Ertragssteueraufwand	7.3	37 276	39 997
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 11 410	– 7 650
Veränderung Vorräte		4 971	6 656
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		847	598
Veränderung Personalvorsorge		– 385	– 484
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		5 026	– 301
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 5 155	– 19 466
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		– 12 946	– 36 073
Ertragssteuerzahlungen		– 21 633	– 31 005
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		160 379	115 818
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 86 062	– 165 550
Devestitionen von Renditeliegenschaften		52 110	22 701
Investitionen in Betriebsliegenschaften		– 6 649	– 3 252
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		– 113	–
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel		– 143 334	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel		71 600	–
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		284	–
Investitionen in immaterielle Anlagen		– 448	– 57
Erhaltene Zinszahlungen		372	19
Erhaltene Dividenden		2 434	1 966
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 109 806	– 144 173
Ausschüttung an Aktionäre		– 260 842	– 276 804
Erwerb eigene Aktien		– 4 039	– 4 726
Emission Anleihen		249 245	209 616
Rückzahlung Wandelanleihe		–	– 296 630
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		200 171	456 110
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten		– 203 133	– 321 929
Geleistete Zinszahlungen		– 34 629	– 33 411
Kapitalerhöhung	6.3	–	300 000
Kosten Kapitalerhöhung ¹		– 485	– 3 365
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 53 712	28 861
Veränderung flüssige Mittel		– 3 139	506
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		22 069	23 973
Flüssige Mittel am Ende der Periode		18 930	24 479

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 1 000	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		-	-	-	-	164 692	164 692
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	-347	-	- 347
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	68	-	68
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	2 991	2 991
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-598	- 598
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	-2 620	-2 620
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	-24	-24
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	529	529
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	-279	278	-1
Gesamtergebnis		-	-	-	-279	164 970	164 691
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)		1 178	47 337	-	-	-	48 515
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 421	-	-	-130 421	-260 842
Aktienbezogene Vergütungen		-	-732	3 998	-	-	3 266
Erwerb eigene Aktien		-	-	-4 039	-	-	-4 039
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 593	1 593	-
Total per 30.06.2024		154 615	781 246	- 45	9 540	5 543 617	6 488 973
Total per 01.01.2025		154 615	781 660	- 45	10 982	5 730 645	6 677 857
Gewinn		-	-	-	-	164 211	164 211
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 373	-	1 373
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-270	-	-270
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-18 133	-18 133
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	3 627	3 627
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	-2 347	-2 347
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	2 316	2 316
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	5	5
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	1 103	-14 532	-13 429
Gesamtergebnis		-	-	-	1 103	149 679	150 782
Kapitalerhöhung	6.3	5 854	287 899	-	-	-	293 753
Ausschüttung an Aktionäre		-	-138 402	-	-	-138 402	-276 804
Aktienbezogene Vergütungen		-	-294	4 613	-	-	4 319
Erwerb eigene Aktien		-	-	-4 726	-	-	-4 726
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 293	2 293	-
Total per 30.06.2025		160 469	930 863	-158	9 792	5 744 215	6 845 181

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei Säulen: zum einen auf direkten Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, ergänzt um selektive Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Zum anderen fokussieren wir uns auf das Management von externen Real Estate Assets via Fonds, Vermögensverwaltungsmandate sowie auf externes Asset Management für Drittkunden.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Ausgabe von neuen Aktien im Umfang von CHF 300 Mio. (siehe Anhang 6.3)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 210 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Schliessung der operativen Tätigkeiten im Segment Retail per Ende Februar 2025 und Beginn mit 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
- 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 Halbjahresberichterstattung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften per 30. Juni 2025 in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) erstellt. Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung dargelegt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2024 betrachtet werden.

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. 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

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-Hierarchien	
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 Hierarchien 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.
- Per Halbjahr 2025 wurden keine Indikatoren festgestellt, die auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung des Goodwills hinweisen würden.

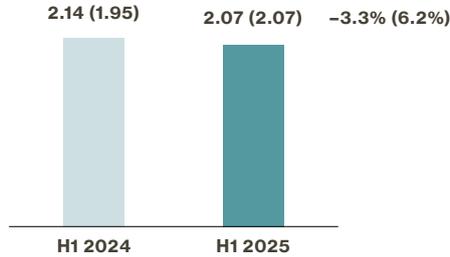
2.3.3 Latente Steuern

- 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.

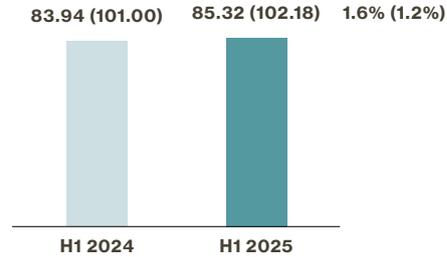
3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (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.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.14	2.07
Verwässerter Gewinn pro Aktie	1.95	2.07
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	101.00	102.18
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	83.94	85.32

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 1 000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	164 692	164 211
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 226	–
Verwässerungseffekt aus Bewertungserfolg aus eingebetteten Derivaten	– 6 191	–
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	161 727	164 211

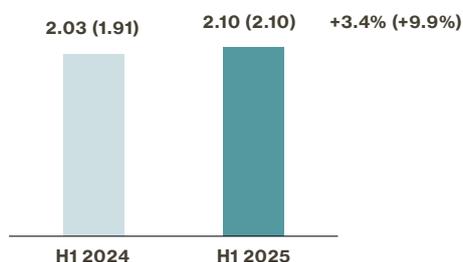
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Ausgegebene Aktien per 01.01.	76 718 604	77 307 546
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 15.04.2024 bzw. 25.02.2025	245 393	2 032 520
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	– 1 180	– 3 560
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	76 962 817	79 336 506
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	6 185 169	–
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	83 147 986	79 336 506

3.2 Funds From Operations (FFO)

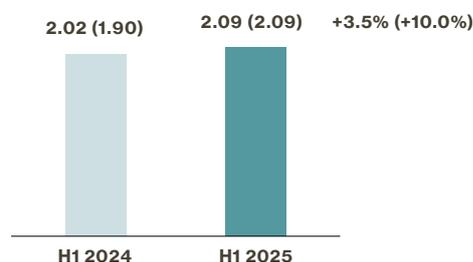
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Betriebsgewinn (EBIT)	231 459	301 180
Abschreibungen und Wertminderungen	3 681	2 806
Zahlungsunwirksame Warenaufwendungen ¹	–	2 560
Nicht operativer sonstiger Betriebsaufwand ²	–	1 800
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	–30 412	–102 037
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–2 688	–939
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–560	–493
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	–384	–484
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	–5 086	–3 769
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	–33 037	–27 520
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 806	1 983
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–9 279	–8 542
FFO I	156 500	166 545
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	2 688	939
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–3 966	–1 832
FFO II	155 222	165 652
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 962 817	79 336 506
FFO I pro Aktie in CHF	2.03	2.10
FFO II pro Aktie in CHF	2.02	2.09
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	83 147 986	79 336 506
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	1.91	2.10
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	1.90	2.09

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.–30.06.2025

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2025 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.7%	27.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.7%	8.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.7%
FFO I Rendite	4.6%	28.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.9%
Personalbestand/FTE	50	102	–	50	202	–	202

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2025 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	226 980	–	–	–	226 980	–1 457	225 523
davon von Dritten	225 523	–	–	–	225 523	–	225 523
davon von anderen Segmenten	1 457	–	–	–	1 457	–1 457	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	554	–	–	–	554	–	554
Ertrag aus Asset Management	–	37 990	–	–	37 990	–	37 990
Ertrag aus Retail	–	–	11 540	–	11 540	–101	11 439
Andere betriebliche Erträge	114	–	647	9 307	10 068	–9 301	767
Betriebsertrag	227 648	37 990	12 187	9 307	287 132	–10 859	276 273
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	102 037	–	–	–	102 037	–	102 037
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	493	493	–	493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	939	–	–	–	939	–	939
Immobilienaufwand	–29 412	–530	–1 023	–1 384	–32 349	1 937	–30 412
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–598	–	–	–	–598	–	–598
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	1 595	–	–	–	1 595	–	1 595
Warenaufwand	–	–	–7 623	–	–7 623	–	–7 623
Personalaufwand	–6 392	–11 126	–4 029	–8 232	–29 779	167	–29 612
Sonstiger Betriebsaufwand	–10 835	–2 455	–1 491	–5 932	–20 713	8 755	–11 958
Abschreibungen und Wertminderungen	–451	–2 045	–	–310	–2 806	–	–2 806
Aktivierte Eigenleistungen	2 852	–	–	–	2 852	–	2 852
Betriebsaufwand	–43 241	–16 156	–14 166	–15 858	–89 421	10 859	–78 562
Betriebsgewinn (EBIT)	287 383	21 834	–1 979	–6 058	301 180	–	301 180
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	287 834	23 879	–1 979	–5 748	303 986	–	303 986

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

Bilanzpositionen per 30.06.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	30.06.2025 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 309 966	-	-	-	13 309 966	-	13 309 966
Nutzungsrechte Leasing	238 049	650	-	4 414	243 113	-	243 113
Übrige Aktiven	231 384	426 139	-	114 025	771 548	-243 894	527 654
Total Aktiven	13 779 399	426 789	-	118 439	14 324 627	-243 894	14 080 733
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 163 599	271 676	-	-	5 435 275	-	5 435 275
Leasingverbindlichkeiten	238 049	656	-	4 429	243 134	-	243 134
Übrige Verbindlichkeiten	1 701 688	22 793	-	76 556	1 801 037	-243 894	1 557 143
Total Verbindlichkeiten	7 103 336	295 125	-	80 985	7 479 446	-243 894	7 235 552
Total Eigenkapital	6 676 063	131 664	-	37 454	6 845 181	-	6 845 181
Total Investitionen ins Anlagevermögen	173 814	-	-	57	173 871	-	173 871

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

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2024

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.–30.06.2024 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio ¹	38.3% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.0%	22.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.1%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	2.9%	7.1%	-24.0% ²	n.a.	n.a.	n.a.	2.9%
FFO I Rendite	5.0%	25.0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	42	132	362	40	576	n.a.	576

¹ LTV per 31.12.2024

² Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 1.488 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2024 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	241 664	-	5 863	-	247 527	-15 528	231 999
davon von Dritten	226 136	-	5 863	-	231 999	-	231 999
davon von anderen Segmenten	15 528	-	-	-	15 528	-15 528	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	760	-	-	-	760	-	760
Ertrag aus Asset Management	-	27 008	-	-	27 008	-	27 008
Ertrag aus Retail	-	-	55 882	-	55 882	-12	55 870
Andere betriebliche Erträge	143	-	1 773	7 535	9 451	-7 711	1 740
Betriebsertrag	242 567	27 008	63 518	7 535	340 628	-23 251	317 377
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	30 412	-	-	-	30 412	-	30 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-	-	560	560	-	560
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	2 688	-	-	-	2 688	-	2 688
Immobilienaufwand	-31 284	-253	-16 089	-1 357	-48 983	15 983	-33 000
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-847	-	-	-	-847	-	-847
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	809	-	-	-	809	-	809
Warenaufwand	-	-	-29 925	-	-29 925	-	-29 925
Personalaufwand	-5 360	-10 902	-17 977	-7 242	-41 481	26	-41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	-11 299	-1 255	-3 350	-5 388	-21 292	7 242	-14 050
Abschreibungen und Wertminderungen	-624	-1 650	-1 290	-117	-3 681	-	-3 681
Aktivierte Eigenleistungen	2 571	-	-	-	2 571	-	2 571
Betriebsaufwand	-46 034	-14 060	-68 631	-14 104	-142 829	23 251	-119 578
Betriebsgewinn (EBIT)	229 633	12 948	-5 113	-6 009	231 459	-	231 459
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	230 257	14 598	-3 823	-5 892	235 140	-	235 140

Bilanzpositionen per 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	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	1 596 899	27 666	46 380	51 595	1 722 540	-119 703	1 602 837
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 Anlagevermögen	189 216	198 160	-	311	387 687	-	387 687

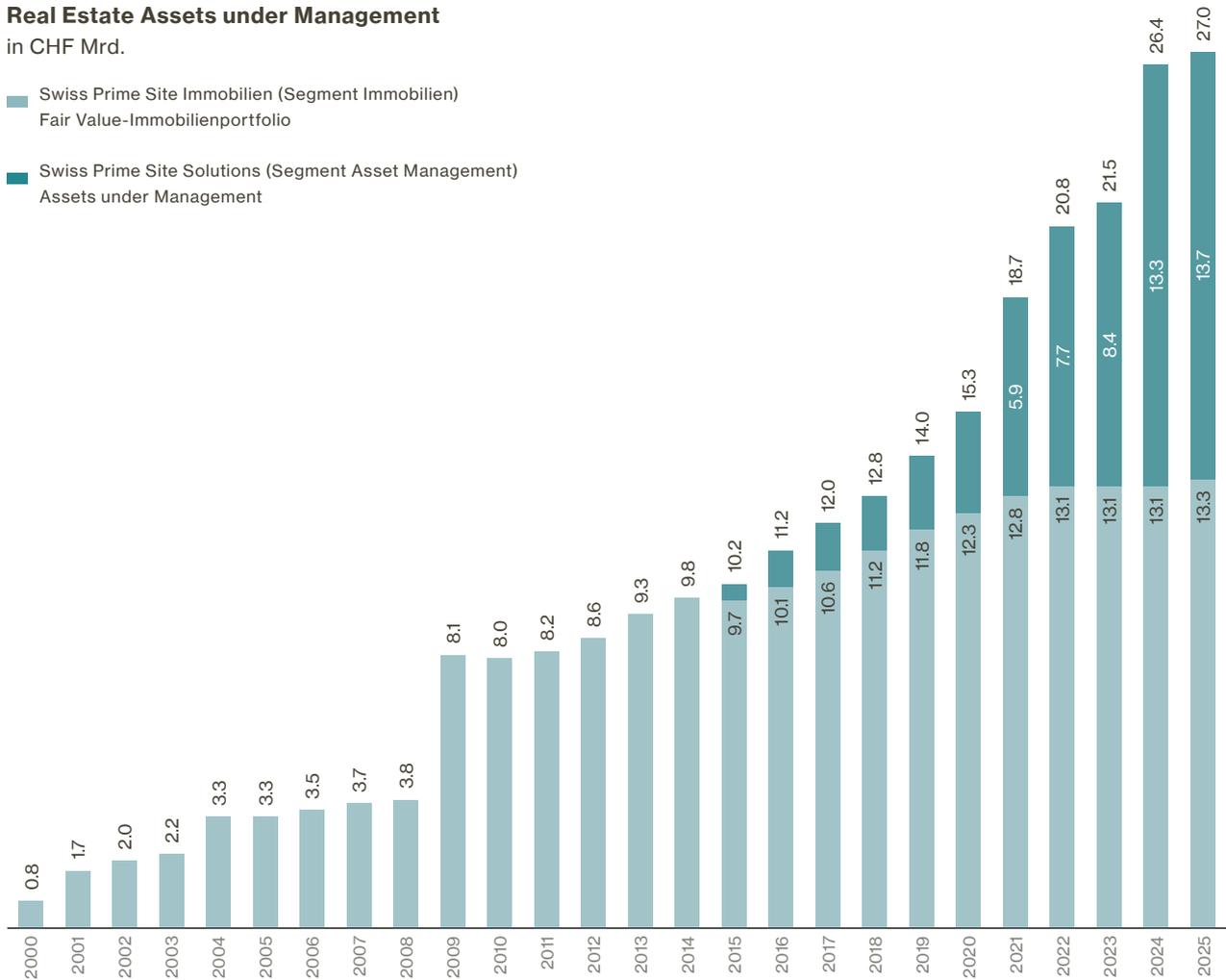
5 Immobilien

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

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 Marktkenntnis 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.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1000	Bestands- liegenschaf- ten (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaf- ten	Betriebs- liegenschaf- ten	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
Aktivierete 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	-1242	-332 389
Positive Fair Value-Anpassung	160 734	15 914	176 648	-	555	-	177 203
Negative Fair Value-Anpassung	-59 410	-	-59 410	-	-1109	-	-60 519
Fair Value-Anpassung¹	101 324	15 914	117 238	-	-554	-	116 684
Abschreibung Betriebsliegenschaften				-967			-967
Neubewertung Betriebsliegenschaf- ten, netto				1045			1045
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	82 681	-	82 681	-	-	-	82 681
Investitionen	50 400	32 263	82 663	3 252	3 788	-	89 703
Aktivierete Bauzinsen	350	1 080	1 430	-	-	-	1 430
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	880	413	1 293	-	-	-	1 293
Umklassierungen	-363 599	795 310	431 711	-462 764	31 053	-	-
Abgänge aus Verkauf	-	-	-	-	-22 647	-598	-23 245
Positive Fair Value-Anpassung	137 565	337	137 902	-	2 579	-	140 481
Negative Fair Value-Anpassung	-29 253	-2 393	-31 646	-	-5 259	-	-36 905
Fair Value-Anpassung¹	108 312	-2 056	106 256	-	-2 680	-	103 576
Abschreibung Betriebsliegenschaften				-327			-327
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				1373			1373
Total per 30.06.2025 (gemäss Bewerter)	12 010 789	1 037 320	13 048 109	75 348	186 509	-	13 309 966
Nutzungsrechte aus Leasing	238 049		238 049				238 049
Total Buchwert per 30.06.2025	12 248 838	1 037 320	13 286 158	75 348	186 509	-	13 548 015

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16-Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF -1.539 Mio. [CHF -2.972 Mio.].

- Im ersten Halbjahr 2025 haben wir eine Liegenschaft in Genève (Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6) gekauft.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2025 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 zu Bestandsliegenschaften respektive Liegenschaften in Bau/Entwicklungsareale um.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 30.06.2025

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	58.870	10 526.680	1 687.096	1 037.320
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.88 / 3.91	2.80 / 3.83	2.70 / 3.73	2.45 / 3.47
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	4.90 / 5.95	4.20 / 5.24	3.10 / 4.13
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	644 bis 1 259
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	50 bis 950	130 bis 1 000	230 bis 950
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 850	140 bis 7 400	330 bis 2 500
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 570	150 bis 245	82 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 200
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	100 bis 600	200 bis 230
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	30 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	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
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 dessen 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 14 [17 per 31. Dezember 2024] 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 je ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Zwei Liegenschaften sind Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei zwei Liegenschaften sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 30.06.2025

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz					
2.46%/3.48%	7.90%	10.60%	13.10%	16.10%	18.80%
2.57%/3.60%	3.30%	5.90%	8.50%	11.10%	13.70%
2.68%/3.71%	–0.90%	1.60%	4.10%	6.60%	9.10%
2.78%/3.81% (Bewertung per 30.06.2025)	–4.80%	–2.40%	–	2.10%	4.70%
2.89%/3.92%	–8.30%	–6.00%	–3.70%	–1.40%	0.80%
2.99%/4.02%	–11.60%	–9.40%	–7.20%	–5.00%	–2.80%
3.10%/4.13%	–14.70%	–12.60%	–10.40%	–8.30%	–6.20%
3.20%/4.23%	–17.50%	–15.50%	–13.50%	–11.40%	–9.40%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2024

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz					
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	30.06.2024 in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2025 in CHF 1 000	Anteil in %
Bis 12 Monate	415 700	18.2	413 600	18.1
1–2 Jahre	368 500	16.1	343 100	15.0
2–3 Jahre	292 500	12.8	286 300	12.5
3–4 Jahre	238 300	10.4	250 200	10.9
4–5 Jahre	193 900	8.5	201 400	8.8
Über 5 Jahre	773 700	34.0	792 100	34.7
Total	2 282 600	100.0	2 286 700	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	30.06.2024	30.06.2025
Tertianum	6.4	5.6
Swisscom	4.6	5.0
Magazine zum Globus	4.5	4.8
Coop	4.1	4.0
Zurich Insurance Group	2.5	2.7
Total	22.1	22.1

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 per Fertigstellung: ca. CHF 54 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2027

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 83 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2025

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 2027

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 192 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.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	1733	–
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	1598	1042
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–643	–103
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	2 688	939

Mit CHF 0.939 Mio. [CHF 2.688 Mio.] betrug der Erfolg aus Veräusserung 4.1% des Fair Values per 31. Dezember 2024 [5.3% des Fair Values per 31. Dezember 2023].

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir zwei Liegenschaften verkauft:

- je eine Bestandsliegenschaft in Dietikon (Bahnhofplatz 11 / Neumattstrasse 24) und Romanel (Chemin du Marais 8)

Folgende Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2024 verkauft:

- je eine Bestandsliegenschaft in Buchs (St. Gallerstrasse 5), Eyholz (Kantonsstrasse 79), La Chaux-de-Fonds (Boulevard des Eplatures 44), Spreitenbach (Müslistrasse 44), Uster (Poststrasse 10), Zuchwil (Dorfackerstrasse 45)

5.4 Immobilienaufwand

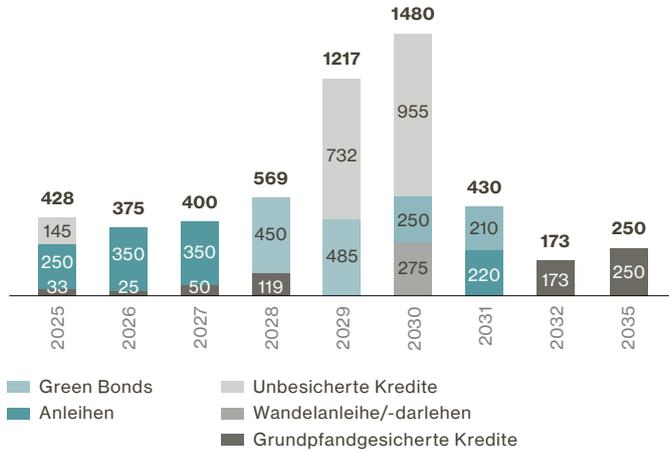
in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Unterhalt und Reparaturen	–6 310	–6 568
Nebenkosten zulasten Eigentümer	–10 434	–9 328
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	–3 737	–3 652
Reinigung, Energie und Wasser	–1 723	–993
Aufwand für Dritteleistungen	–10 796	–9 871
Total Immobilienaufwand	–33 000	–30 412

6 Finanzierung

6.1 Finanzverbindlichkeiten

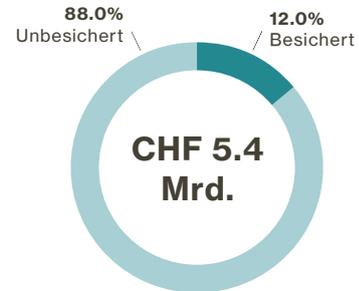
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2025



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2025



in CHF 1 000

	31.12.2024	30.06.2025
Grundpfandgesicherte Kredite	33 270	58 258
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	150 000	145 000
Anleihen	249 993	600 320
Wandelanleihen/-darlehen	599 080	368 885
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7 438	7 566
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 039 781	1 180 029
Grundpfandgesicherte Kredite	616 200	591 200
Unbesicherte Kredite	1 545 892	1 687 001
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 102 602	1 961 939
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	233 407	235 568
Derivative Finanzinstrumente	22 641	22 672
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 520 742	4 498 380
Total Finanzverbindlichkeiten	5 560 523	5 678 409

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzverbindlichkeiten) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV, «loan-to-value») 38.4% [38.3% per 31. Dezember 2024].
- Per 30. Juni 2025 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 912.998 Mio. [CHF 1 054.108 Mio. per 31. Dezember 2024]. 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 39.3% [39.2% per 31. Dezember 2024], der Zinsdeckungs-faktor 8.2 [7.1 per 31. Dezember 2024] und der Anteil an besicher-ten Krediten 11.9% [12.2% per 31. Dezember 2024]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.

Anleihen

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	350.000	350.000	300.000	150.000
Bilanzwert per 30.06.2025	CHF Mio.	249.996	350.324	350.501	299.717	149.720
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	249.992	350.511	350.643	299.663	149.677
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375	2.268
Laufzeit	Jahre	9	9	8	7	5
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	11.02.2028	18.09.2028
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)
Fair Value per 30.06.2025	CHF Mio.	249.975	350.910	353.675	297.600	156.975
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	249.600	350.350	355.075	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	Green Bond CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	185.000	300.000	250.000	210.000	220.000
Bilanzwert per 30.06.2025	CHF Mio.	184.699	299.639	249.412	209.642	218.609
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	184.662	299.598	249.350	0.000	218.498
Zinssatz	%	1.65	0.65	1.800	1.150	0.375
Laufzeit	Jahre	5	9	6	6	12
Fälligkeit	Datum	16.07.2029	18.12.2029	01.03.2030	20.06.2031	30.09.2031
Valorennummer		135 785 269 (SPS241)	58 194 773 (SPS200)	131 996 849 (SPS24)	140 547 198 (SPS25)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 30.06.2025	CHF Mio.	190.550	297.150	260.100	211.155	212.080
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	190.273	295.650	259.500	0.000	210.760

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 210 Mio. mit einem Zinssatz von 1.15% emittiert. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihe/-darlehen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 30.06.2025	CHF Mio.	0.000	275.000
Bilanzwert per 30.06.2025	CHF Mio.	0.000	368.885
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 30.06.2025	CHF Mio.	0.000	385.330
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	295.918	321.915

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2024 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	30.06.2025 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 in bar 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 Wandeloption 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 Berichtsperiode aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fließt das Wandeldarlehen nicht in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie ein.
- Per Halbjahr 2024 verwässerten die Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio. sowie das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. das Ergebnis und führten zu 6 185 169 möglichen zusätzlichen Aktien (gewichtet und ungewichtet). Die Wandelanleihe über CHF 300.00 Mio mit einem Wandelpreis von CHF 100.35 führte zu 2 955 954 möglichen Aktien, das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. mit einem Wandelpreis von 85.16 führte zu 3 229 215 möglichen Aktien.
- 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	30.06.2025 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 799 130	3 097 500
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 046 000	1 106 757
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	999 892	891 002
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	426 970	226 200
Total Finanzverbindlichkeiten	5 271 992	5 321 459

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2025 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	1 172 463	1 103 634	826	428 258	7 047	375 000	4 469	-	13 034	275 000	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 942	13 942	-	13 942	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	105 388	105 388	-	105 388	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15 709	15 709	-	15 709	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 240 140	4 431 255	18 703	-	21 889	-	39 482	400 000	85 950	2 105 701	22 030	1 737 500
Leasingverbindlichkeiten	243 134	383 413	1 847	1 990	1 863	1 942	3 691	3 470	10 813	9 020	122 065	226 712
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 790 776	6 053 341	21 376	565 287	30 799	376 942	47 642	403 470	109 797	2 389 721	144 095	1 964 212
Derivate mit negativem Fair Value	22 672	23 894	2 466	-	2 900	-	5 796	-	11 667	-	1 065	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	22 672	23 894	2 466	-	2 900	-	5 796	-	11 667	-	1 065	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 813 448	6 077 235	23 842	565 287	33 699	376 942	53 438	403 470	121 464	2 389 721	145 160	1 964 212

in CHF 1 000	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 Finanz- verbindlichkeiten 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 Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	118 305	118 305	-	118 305	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29 835	29 835	-	29 835	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten 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
Leasingverbind- lichkeiten	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
Derivate mit negativem Fair Value	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 4.2 Jahre [4.3 Jahre per 31. Dezember 2024].

6.2 Finanzerfolg

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 32 857	– 25 204
Zinsaufwand Leasing	– 1 953	– 1 852
Negative Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	–	– 65 175
Zinsaufwand aus designierten Sicherungsbeziehungen	– 180	– 2 316
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 1 490	– 1 309
Aktivierte Fremdkapitalkosten ¹	1 439	1 430
Anderer Finanzaufwand	– 2 150	– 2 784
Total Finanzaufwand	– 37 191	– 97 210

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.10% [1.18%] verwendet.

- Die negative Fair Value-Bewertung stammt aus der Waneloption des ausstehenden Wandelanlehens, das aufgrund der positiven Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen hat (für uns eine Verbindlichkeit). Im Falle einer Wandlung vor Fälligkeit würde für uns ein positiver Finanzerfolg entstehen, da der Zeitwert des Derivats erfolgswirksam aufgelöst werden würde.

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Zinsertrag	11	19
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	164	192
Zinsertrag aus designierten Sicherungsbeziehungen	204	–
Positive Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	7 150	–
Anderer Finanzertrag	171	27
Total Finanzertrag	7 700	238

6.3 Eigenkapital

- 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 Nettoerlöse werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 9 bis 12 Monate nach der Emission für Immobilienakquisitionen eingesetzt; innerhalb dieses Zeitraums können sie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden.
- Durch die Kapitalerhöhung wurde das Aktienkapital von CHF 154.615 Mio. auf CHF 160.469 Mio. und die Kapitalreserven um CHF 287.899 Mio. erhöht.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Löhne und Gehälter	– 34 728	– 24 252
Sozialversicherungsaufwand	– 2 964	– 1 837
Personalsvorsorge	– 2 570	– 1 767
Diverse Personalaufwände	– 1 193	– 1 756
Total Personalaufwand	– 41 455	– 29 612
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	665	219
Anzahl Vollzeitäquivalente per 30.06.	576	202

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 3 746	– 3 060
Sachversicherungen, Gebühren	– 824	– 456
Kapitalsteuern	– 1 090	– 1 229
Verwaltungsaufwand	– 2 860	– 2 702
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 4 108	– 3 601
Marketing	– 1 354	– 799
Inkasso- und Debitorenverluste	– 68	– 111
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 14 050	– 11 958

7.3 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 14 109	– 12 531
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	864	2 157
Total laufende Ertragssteuern	– 13 245	– 10 374
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	– 26 437	– 34 148
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3 577	1 676
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	489	479
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	– 1 488	2 337
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	– 172	33
Total latente Steuern	– 24 031	– 29 623
Total Ertragssteuern	– 37 276	– 39 997

8 Übrige Offenlegungen

8.1 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2024	30.06.2025
2025	116 955	90 165
2026	40 285	54 224
2027	3 810	7 621
2028	16	718
2029	602	602
2030	261	–
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	161 929	153 330

8.2 Konsolidierungskreis

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2025 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	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	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 %	30.06.2025 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 %	30.06.2025 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

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2025 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	Bürodienstleistungen	124	27.2	131	25.7

8.3 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	30.06.2025 Buchwert
Finanzaktiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					24 479
Forderungen					39 839
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					21 497
Langfristige Finanzanlagen			250	250	250
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	281			281	281
Langfristige Finanzanlagen			12 071	12 071	12 071
Finanzpassiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					29 649
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					105 388
Grundpfandgesicherte Kredite		655 113		655 113	649 458
Unbesicherte Kredite		1829 050		1829 050	1832 001
Wandelanleihen/-darlehen	385 330			385 330	368 885
Anleihen	2 580 280			2 580 280	2 562 259
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		22 672		22 672	22 672

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

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

8.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2024 Beteiligungs- quote in %	30.06.2025 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	13.6	13.0
BlackRock Inc., New York	9.7	10.1

8.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 19. August 2025 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte die Akquisition einer Liegenschaft in Lausanne als weiterer Schritt in der Realisierung unserer avisierten Akquisitionspipeline nach der Kapitalerhöhung.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2025 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 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 aus 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 aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsetrags 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, 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 aus 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 aus 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 30.06.2025

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 30. Juni 2025.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 30. Juni 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 vereinnahmen 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 30.06.2025

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 Renditeliegenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen 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 = E-BITDA) 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 Renditeliegenschaften 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 30.06.2025

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 30.06.2025 wurde folgende Liegenschaft akquiriert:

- Genf, Place des Alpes 1

Im Rahmen der Berichterstattungsperiode vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025 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 11 Liegenschaften im Bestand als «Bestand inklusive Entwicklungsprojekte» aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Vorprojekt und die Bewertungen berücksichtigen diesen Stand der Planung.

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

Dietikon	Bahnhofplatz 11, Neumattstrasse 24	CHF	10'230'000
Romanel	Chemin du Marais 8	CHF	12'420'000
Plan-les-Ouates	Chemin du Tourbillon	CHF	598'000

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2024 CHF 23'248'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Gruppe beinhaltet somit zum Halbjahr 2025 total 137 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 114 bestehenden Renditeliegenschaften (inklusive Neuakquisition), 7 Baulandparzellen, 11 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

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 entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von - 13'915 m² mit dem Fokus auf der Büronutzung verfügen und per Mitte 2025 bezugsbereit sein.
- Das baubewilligte Projekt «YOND Campus» im Zürcher Stadtteil Albisrieden ergänzt das bestehende Areal rund um die Immobilie YOND und stärkt das dynamische Ökosystem aus Dienstleistungsunternehmen, Kreativ- und Gewerbeschaffenden. Vorgesehen ist ein Neubau mit rund 35'000 m² Mietfläche, vorwiegend für gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen. Der Baustart ist im Q1 2025 erfolgt.
- Das Projekt «Destination Jelmoli» 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 30. Juni 2025

Per 30. Juni 2025 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Gruppe (total 137 Liegenschaften) mit CHF 13'309.966 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2024 um CHF 256.484 Mio., respektive um 1.96 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS Gesamtportfolio per 31.12.2024	CHF	13'053.482	Mio.
+ Bestand	CHF	140.834	Mio.
+ Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	6.108	Mio.
+ Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF	5.240	Mio.
+ Käufe Bestand	CHF	82.600	Mio.
- Verkauf Bestand	CHF	-23.248	Mio.
+ Bauländer	CHF	3.940	Mio.
+ Projekte	CHF	9.610	Mio.
+ Von Bestand zum Projekt	CHF	31.400	Mio.
SPS Gesamtportfolio per 30.06.2025	CHF	13'309.966	Mio.
Δ Delta	+	256.484	Mio.

Die Wertänderung auf den 113 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2025 betrug brutto +1.37 % (ohne Kauf (1), Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (11), Baulandparzellen (7), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (4), – total 24 Liegenschaften). Dabei wurden 85 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 28 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2025. Bei rund CHF 36.4 Mio. getätigten Investitionen in

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

diesem Zeitraum ergibt sich eine Nettowertänderung von +1.01 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Zu- und Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +0.81 %.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Gruppe-Portfolios rührt von sämtlichen Liegenschaftskategorien ausser den Verkäufen. Allgemein führten das wieder leicht gesunkene Zinsumfeld sowie auch die vielversprechenden Ertragsperspektiven zu einer Rückkehr der Zuversicht bei den Investoren, was sich in einer Stabilisierung der 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 Q2 2025

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wird derzeit vor allem durch die robuste Entwicklung der Binnenkonjunktur getragen. Das anhaltende Tiefzinsumfeld stimuliert sowohl den Konsum der Privathaushalte als auch die Investitionstätigkeit. Auch der Baumarkt zeigt Anzeichen einer deutlichen Erholung und dürfte 2025 zu den Haupttreibern der Schweizer Wirtschaft gehören. Gleichzeitig stellen die handelspolitischen Spannungen und das unsichere geopolitische Umfeld weiterhin bedeutende Risiken dar und belasten die Schweizer Exportwirtschaft. Über das gesamte Jahr 2025 dürfte das Wirtschaftswachstum mit einem erwarteten Plus von 1.3 Prozent daher unterdurchschnittlich ausfallen. Erst im Verlauf des kommenden Jahres dürfte eine Beschleunigung des Wachstums einsetzen – massgeblich bedingt durch eine Erholung der Exportnachfrage.

Schweizer Wirtschaft zeigt sich solide, aber wächst unterdurchschnittlich

Der Schweizer Arbeitsmarkt präsentiert sich solide. Zwar liegt das jährliche Beschäftigungswachstum derzeit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre, aber insbesondere die Sektoren öffentliche Verwaltung, Gesundheitswesen und Bildung verzeichnen weiterhin einen hohen Personalbedarf und sind für nahezu zwei Drittel der neu geschaffenen Stellen verantwortlich. Auch im Baugewerbe zeigen sich nach einer längeren Schwächephase klare Erholungstendenzen mit wieder zunehmender Beschäftigung. Angesichts anhaltender Unsicherheiten und der nur zögerlich einsetzenden konjunkturellen Erholung ist in den kommenden zwei Jahren jedoch lediglich mit einem unterdurchschnittlichen Beschäftigungswachstum zu rechnen – mit prognostizierten Zuwächsen von 0.8 Prozent im Jahr 2025 und 0.9 Prozent im darauffolgenden Jahr. Die Arbeitslosenquote dürfte dementsprechend ansteigen und laut SECO im Jahr 2026 bei 3.2 Prozent liegen.

Nachlassendes Beschäftigungswachstum

Die Beschäftigungsentwicklung ist eng mit dem Bevölkerungswachstum verknüpft. Da die Zahl neu geschaffener Arbeitsplätze nachlässt, hat sich der Wanderungssaldo im Jahr 2024 gegenüber dem hohen Vorjahreswert verringert. Vor diesem Hintergrund ist mit einer allmählichen Verlangsamung des Bevölkerungswachstums zu rechnen: Für 2025 wird ein Zuwachs von 0.9 Prozent erwartet, für

Das Bevölkerungswachstum verlangsamt sich

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

2026 ein solcher von 0.7 Prozent. Beide Werte liegen unter dem Zehnjahresdurchschnitt von +1.0 Prozent.

Zwischen März 2024 und Juni 2025 hat die SNB den Leitzins in sechs Schritten von 1.75 Prozent auf 0 Prozent gesenkt. Weitere Zinssenkungen sind nicht auszuschliessen, denn die Schweiz ist weiterhin dem Risiko einer Deflation ausgesetzt. Seit Jahresbeginn 2025 ist die Inflationsrate stetig gesunken und lag im Mai sogar leicht im negativen Bereich (-0.1 Prozent). Der Rückgang war laut SNB vor allem auf die Preisentwicklung im Tourismus und bei den Erdölprodukten zurückzuführen. Für das Gesamtjahr 2025 wird eine sehr niedrige Teuerung von lediglich 0.3 Prozent erwartet. Im Jahr 2026 könnte die Inflationsrate mit 0.6 Prozent zwar leicht ansteigen, würde damit jedoch weiterhin deutlich im unteren Bereich des von der SNB angestrebten Zielbands von 0 bis 2 Prozent verbleiben.

Die Leitzinsen wirken sich auf die durchschnittlichen Hypothekarzinsen der Banken aus, die wiederum den Referenzzinssatz für Mieten beeinflussen. Aufgrund der Zinssenkungen der SNB wurde der Referenzzinssatz im März 2025 gesenkt, was für viele Mieter eine Reduktion ihrer Mietkosten mit sich bringen wird. Im Durchschnitt dürften die Bestandsmieten im Jahr 2025 um 0.9 Prozent sinken.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die rückläufigen Zinsen wecken das Interesse institutioneller Investoren am hiesigen Immobilienmarkt erneut. Seit Jahresbeginn ist eine spürbare Belebung der Transaktionstätigkeit zu beobachten, die durch die jüngste Leitzinssenkung weiter an Dynamik gewinnen dürfte. Treiber dieser Entwicklung sind nicht nur die gesunkenen Kapitalkosten und der zunehmende Anlagedruck infolge tief rentierender Alternativen wie Obligationen – auch die Volatilität auf den Aktienmärkten sorgt dafür, dass Immobilieninvestments weiter an Attraktivität gewinnen.

Infolge der tiefen Zinsen und der stabilen Ertragsaussichten am Immobilienmarkt konnten indirekte Immobilienanlagen im ersten Halbjahr 2025 eine gute Performance erzielen. Im Zeitraum von Januar bis Ende Mai 2025 wuchs bei Immobilienaktiengesellschaften der Index um 16.7 Prozent (WUPIX-A), während kotierte Immobilienfonds 3.9 Prozent (WUPIX-F) zulegten. Die Aussichten bleiben vielversprechend. Das erneute Nullzinsumfeld, die weiterhin sehr grossen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie eine robuste Nutzernachfrage stärken die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen.

Baumarkt

Die Baupreise im Schweizer Hochbau haben sich zwar stabilisiert, bleiben aber auf einem hohen Niveau. Zwischen Februar 2021 und Februar 2023 legten die Baupreise um mehr als 13 Prozent zu. Erst seit etwa 2 Jahren verläuft diese Preiskurve wieder weitgehend flach. Im April 2025 verzeichnete der vom BFS publizierte Index für den Hochbau einen moderaten Anstieg um 0.6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung der Baupreise dürfte sich im Basisszenario auch weiterhin auf stabilem Niveau bewegen. Allerdings bleibt das Risiko externer Schocks bestehen – etwa im Falle einer erneuten Eskalation im Nahen und Mittleren Osten und den damit verbundenen Anstiegen der Ölpreise und potenziellen Störungen der Lieferketten.

Rückkehr zu Nullzinsen nach erneuter Leitzinssenkung

Sinkende Bestandsmieten

Steigende Transaktionstätigkeit am Schweizer Immobilienmarkt

Weiterhin gute Aussichten für den indirekten Anlagemarkt

Die Baupreise stabilisieren sich auf hohem Niveau

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

Nach mehreren Jahren real rückläufiger Bauinvestitionen (d.h. bereinigt um die Bauteuerung) hat der Schweizer Hochbau eine Trendwende vollzogen. Getragen wird diese Entwicklung von den niedrigen Zinsen, stabilisierten Baupreisen und gezielten Impulsen auf der Nachfrageseite. Wüest Partner prognostiziert für 2025 ein nominales Wachstum von 5.0 Prozent (Neubau: +3.4 Prozent, Umbau: +7.2 Prozent). Trotz der Trendwende bleibt das Investitionsniveau deutlich unter dem Rekordjahr 2017, denn der aktuelle Anstieg erfolgt von einem niedrigen Ausgangspunkt. Vor allem der Neubau von Mehrfamilienhäusern gewinnt an Dynamik: Im 1. Quartal 2025 lag die Zahl der in den vergangenen 12 Monaten erteilten Baubewilligungen für Wohnungen um 26 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, während die Neubaugesuche um 9 Prozent zunahm. Herausforderungen wie die Baulandknappheit und strenge Regulierungen bleiben jedoch bestehen. Im Bereich der Büroflächen wird derzeit vor allem in Umbauten investiert, da der Bedarf an attraktiven, nachhaltigen Flächen steigt.

Der Baumarkt nimmt wieder Fahrt auf, vor allem im Mehrfamilienhaussegment

Büroflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt startete robust ins Jahr 2025 und entwickelt sich besonders an zentralen Lagen sehr gut. Allerdings hat die hohe Beschäftigungsdynamik der vergangenen Jahre an Tempo verloren – beeinflusst von eingetrübten Konjunkturaussichten und vom fortschreitenden technologischen Wandel. Das geringere Beschäftigungswachstum dürfte die Nachfrage nach Büroflächen leicht dämpfen, auch wenn sie insgesamt solide bleibt. Gleichzeitig ist nur ein begrenztes Angebot an neuen Büroflächen zu erwarten.

Gedämpfte Flächennachfrage

Die stabile Verfassung des Schweizer Büroflächenmarkts zeigt sich zum einen an den finanziellen Leerstandszahlen, die im letzten Jahr leicht sanken und nun bei 8.0 Prozent liegen (Quelle: MSCI/Wüest Partner). Zum anderen wird es durch die mittlere Schweizer Angebotsquote belegt. Diese stieg zwar im 1. Quartal 2025 leicht an, liegt aber mit 6.1 Prozent gemessen am Bestand um 0.4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert, und deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 7.4 Prozent. Bei den Grosszentren werden einzig für Zürich und Bern höhere Angebotsziffern beobachtet, während sich insbesondere in Genf und Lausanne Angebotsrückgänge zeigen. Darüber hinaus entstehen nur wenige neue Büroflächen. Das in den Baubewilligungen veranschlagte Investitionsvolumen liegt zwar über dem Tiefstand von 2023; dieser Anstieg beruht jedoch weitgehend auf drei Grossprojekten. Ohne deren Berücksichtigung ergibt sich lediglich ein moderater Zuwachs von rund 4 Prozent, sodass das Niveau weiterhin tief bleibt.

Rückläufiger Leerstand und moderates Angebotswachstum

Das moderate Angebot beeinflusst die Mietentwicklung. So sind die Angebotsmieten für Büroflächen gestiegen und lagen im 1. Quartal 2025 um 2.9 Prozent über dem Vorjahreswert. Angesichts des rückläufigen Beschäftigungswachstums einerseits und der zurückhaltenden Neubautätigkeit andererseits geht Wüest Partner für das laufende Jahr von einer stabilen Mietpreisentwicklung aus (Prognose: -0.1 Prozent). Allerdings prägen strukturelle Veränderungen den Büromarkt. Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung gewinnen an Bedeutung, und Arbeitsformen wie Desk-Sharing, Homeoffice und Co-Working ergänzen weiterhin die traditionellen Büroarbeitsweisen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen an die neuen Arbeitsweisen adaptiert werden.

Geringe Neubautätigkeit stabilisiert die Angebotsmieten

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

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 werden mittlerweile rund 17 Prozent aller Non-Food-Käufe online abgewickelt – ein Niveau, das sogar die Höchststände der Pandemie übertrifft. Im Food-Bereich konnten sowohl der stationäre Handel als auch der Onlinevertrieb im Jahr 2024 nominale Umsatzzuwächse verbuchen, sodass hier der E-Commerce-Anteil stabil blieb. 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 1. Quartal 2025 lag das inserierte Angebot lediglich 3 Prozent über dem Vorjahreswert, und bewegt sich mit rund 0.6 Millionen Quadratmetern unter dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre von 0.7 Millionen Quadratmetern. Bei der Angebotsentwicklung zeigen sich klare regionale Diskrepanzen: Während die Zahl der inserierten Flächen in Zürich stagnierte, legte sie in Bern und Lausanne zu; Rückgänge in Basel und Genf überkompensierten diesen Zuwachs.

Stabiles Angebot an Verkaufsflächen

Die Investitionsvolumen für Baubewilligungen neuer Verkaufsflächen sind jüngst 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 1.0 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 vielerorts 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. Gleichzeitig bleiben ältere, nicht energieeffiziente Gebäude vielfach unvermietet. Somit besteht weiterhin ein Mangel an grossflächigen, optimal angebundenen Bauarealen. Dies hemmt die Entwicklung neuer Logistikzentren, zumal die regulatorischen Anforderungen, insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit, weiter steigen.

Begrenzte Neubautätigkeit

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

Die Leerstandsquote bei Logistikflächen blieb 2024 stabil niedrig bei unter 5 Prozent, wobei für zentrale Standorte die Verfügbarkeit nahezu null ist. Entsprechend hat sich der Druck auf die Mietpreise verstärkt. Durchschnittliche Mieten liegen zwischen CHF 90 und 150 pro Quadratmeter jährlich, mit einem Median von etwa CHF 120. Dies reflektiert ein deutlich höheres Niveau im Vergleich zu europäischen Nachbarmärkten, was insbesondere grosse Investitionsprojekte in der Schweiz erschwert.

Anhaltende Knappheit treibt Mietpreise weiter an

Hospitality

Die Entwicklung des Schweizer Hotelmarktes schreitet wie auch in den Vorjahren voran und wirkt sich positiv auf die Marktwerte der Hotelimmobilien aus. Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Logiernächte vor allem aufgrund der gestiegenen Nachfrage aus dem Ausland. Der Zimmerpreis erhöhte sich im Schnitt auf CHF 268 (+2.7 Prozent), mit einem starken Wachstum im Luxussegment. Insbesondere die Städte verzeichneten ein Plus bei Logiernächten und Zimmerpreisen, während das Tessin und die Ostschweiz leicht zurückfielen. Auch im ersten Halbjahr 2025 konnten sowohl steigende Zimmerpreise und Übernachtungszahlen wie auch eine positive Wertentwicklung dieses Liegenschaftstyps beobachtet werden. Die Stadtregionen Basel, Genf und Zürich verzeichnen das grösste Wachstum bei den Marktwerten.

Vielversprechendes Marktumfeld für Hotelinvestments

Nach einem sehr guten Start in das Jahr 2025 wird auch für den Rest des Jahres von einem leichten Wachstum in der Hotellerie ausgegangen, sodass die Zahl der Logiernächte für 2025 über 43 Mio. zu liegen kommen dürfte. Hierbei spielen insbesondere die Zunahme der Gäste aus dem asiatischen Raum und den Vereinigten Staaten eine tragende Rolle. Das Wachstum der Anzahl Zimmer wird voraussichtlich leicht tiefer ausfallen, was eine marginale Steigerung der Auslastung bedeuten würde.

Steigende Logiernächtezahlen und gute Auslastung

Auch das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt dürfte nach einer leichten Zunahme im Jahr 2024 auch 2025 weiter anziehen. Die Rekordzahlen der Hotellerie und die generell hohe Werthaltigkeit am Schweizer Immobilienmarkt stärken die Nachfrage nach Investments in Hotelimmobilien. Mit dem sinkenden Zinsniveau und der stärkeren Nachfrage nach Hotelimmobilien wird auch in diesem Jahr von leicht steigenden Marktwerten ausgegangen.

Wachsende Transaktionsvolumen

Bewertungsannahmen per 30. Juni 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.

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

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 (126 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.78%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.00% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.81%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 4.90%.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2025

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Juli 2025 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. Juni 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, 30. Juni 2025



Bericht über die Review

der Konzernrechnung an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG,
Zug

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der Konzernrechnung (Konzernerfolgsrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerngeldflussrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 13 bis 43; Seiten 67 bis 73) der Swiss Prime Site AG für die am 30. Juni 2025 abgeschlossene Periode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieser Konzernrechnung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser Konzernrechnung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, „Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity“. Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Konzernrechnung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 19. August 2025

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Telefon: +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.

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

			01.01.- 30.06.2024 or 31.12.2024	01.01.- 30.06.2025 or 30.06.2025
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	132 484	143 581
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.72	1.81
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 855 440	8 758 719
	EPRA NRV per share	CHF	110.33	109.17
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 967 665	7 863 600
	EPRA NTA per share	CHF	99.27	98.01
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 642 214	6 504 353
	EPRA NDV per share	CHF	82.76	81.07
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	3.6
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	18.4	18.7
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	16.3	17.0
F.	EPRA LTV	%	38.7	37.9
G.	EPRA like-for-like change relative	%	3.7	2.2
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	89 570	173 814

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Earnings per consolidated income statement	164 692	164 211
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 30 412	– 102 037
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 722	– 1551
Profit on disposal of investment properties	– 2 688	– 939
Profit on disposal of participations, net	–	–
Tax on profits on disposals	491	373
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	– 7 150	65 175
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	974	–
Adjustments related to non-operating and exceptional items	1 693	– 878
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	5 606	19 227
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	132 484	143 581
Average number of outstanding shares	76 962 817	79 336 506
EPRA earnings per share in CHF	1.72	1.81
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	722	1 551
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 101	– 147
Adjusted EPRA earnings	133 105	144 985
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	1.73	1.83

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 – 2.337 million [CHF – 1.488 million], as well as depreciation and amortisation of non-real estate investments of CHF 2.479 million [CHF 3.181 million].

EPRA earnings include deferred tax on tax depreciation and amortisation expenses of real estate investments amounting to CHF 15.181 million [CHF 20.132 million].

The previous year's figures were restated due to the new guidelines published in September 2024.

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025
Equity attributable to shareholders	6 677 857	6 845 181	6 677 857	6 845 181	6 677 857	6 845 181
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	296 609	–	296 609	–	296 609	–
Diluted NAV	6 974 466	6 845 181	6 974 466	6 845 181	6 974 466	6 845 181
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	6 845 181	6 974 466	6 845 181	6 974 466	6 845 181
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1316 908	1349 317	1309 997	1332 856		
vi) Fair value of financial instruments	22 641	22 672	22 641	22 672		
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	–55 374		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					–25 175	–33 751
x) Revaluation of intangibles to fair value ²	415 651	412 713				
xi) Real estate transfer tax	125 774	128 836	24 907	25 342		
EPRA NAV	8 855 440	8 758 719	7 967 665	7 863 600	6 642 214	6 504 353
Fully diluted number of shares	80 262 986	80 232 872	80 262 986	80 232 872	80 262 986	80 232 872
EPRA NAV per share in CHF	110.33	109.17	99.27	98.01	82.76	81.07

¹ If IAS 40 cost option is used.

² Includes off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.1% 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	30.06.2025
Investment property – wholly owned	13 052 884	13 309 966
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	–1 096 190
Value of completed property portfolio	12 787 644	12 213 776
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B 12 787 644	12 213 776
Annualised rental income	472 678	452 692
Property outgoings	–65 574	–65 933
Annualised net rental income	A 407 104	386 759
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives ¹	5 593	6 241
Topped-up net annualised rental income	C 412 697	393 000
EPRA NIY	A/B 3.2%	3.2%
EPRA topped-up NIY	C/B 3.2%	3.2%

¹ The average period in which the rent-free period expires is 1.7 months.

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2024	30.06.2025
Estimated rental value of vacant space	A	17 409	16 614
Estimated rental value of the whole portfolio	B	462 470	460 438
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	3.6%

The decrease in the vacancy rate to 3.6% compared to 3.8% in the previous year is due to consistent vacancy management. The current rate is also an indicator for future periods.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		45 996	44 238
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	45 996	44 238
Direct vacancy costs		–5 059	–4 038
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	40 937	40 200
Gross rental income less ground rent costs per IFRS ²		250 637	236 325
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	250 637	236 325
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	18.4%	18.7%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	16.3%	17.0%
Overhead and operating expenses capitalised		2 571	2 852

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 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 30.06.2025
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non- controlling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 481 459	-	-	-	2 481 459
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	275 000	-	-	-	275 000
Bond loans	2 565 000	-	-	-	2 565 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables ²	41 871	-	-	-	41 871
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	- 24 479	-	-	-	- 24 479
Net Debt (a)	5 338 851	-	-	-	5 338 851
Include:					
Owner-occupied property	75 348	-	-	-	75 348
Investment properties at fair value	12 010 789	-	-	-	12 010 789
Properties held for sale	186 509	-	-	-	186 509
Properties under development	1 037 320	-	-	-	1 037 320
Intangibles ¹	775 164	-	-	-	775 164
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	301	-	-	-	301
Total Property Value (b)	14 085 431	-	-	-	14 085 431
LTV (a/b)	37.9%	-	-	-	37.9%

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2024
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non- controlling 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 Includes, among others, off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.1% 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.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Rental income per Real Estate segment income statement	241 664	226 980
Acquisitions	– 49	– 1 253
Disposals	– 8 196	– 283
Development and new building projects	– 44 739	– 33 281
Property operating expenses	– 11 198	– 10 815
Property leases	– 3 128	– 3 205
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	174 354	178 143
EPRA like-for-like change absolute	6 920	3 789
EPRA like-for-like change relative	3.7%	2.2%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	2.9%	1.2%
Lake Geneva	5.3%	0.5%
Northwestern Switzerland	5.2%	3.9%
Berne	0.5%	1.2%
Central Switzerland	4.3%	5.6%
Eastern Switzerland	11.3%	5.7%
Southern Switzerland	4.4%	24.3%
Western Switzerland	0.9%	2.0%

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 10 144.605 million [CHF 9 923.548 million] which grew in value by CHF 221.057 million [shrank in value by CHF 73.904 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2025
Acquisitions	4 326	82 681
Development (ground-up/green field/brown field)	44 239	61 666
Investment properties	39 566	28 037
thereof for incremental lettable space	115	4 104
thereof for no incremental lettable space ¹	35 962	10 348
thereof for tenant incentive	3 489	13 585
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	1 439	1 430
Other	–	–
Total EPRA capital expenditure	89 570	173 814
Conversion from accrual to cash basis	4 534	– 3 582
Total EPRA capital expenditure on cash basis	94 104	170 232

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

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 457.6	13 066.4	13 064.5	13 147.2	13 310.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	213.4	214.2	218.4	232.0	225.5
Leerstandsquote	%	4.7	4.4	4.1	3.6	4.0
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.1	3.1	3.2	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	36.3	8.4	–	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	56.9	59.5	42.5	–	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	46.0	57.4	59.7	55.9	11.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.3	27.2	22.2	27.0	38.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	365.0	372.2	350.9	317.4	276.3
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	359.9	377.4	252.8	235.1	304.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	348.5	365.4	246.3	231.5	301.2
Gewinn	CHF Mio.	251.5	267.4	215.5	164.7	164.2
Eigenkapital	CHF Mio.	6 183.7	6 427.2	6 530.3	6 489.0	6 845.2
Eigenkapitalquote	%	46.6	46.6	47.4	46.4	48.6
Fremdkapital	CHF Mio.	7 097.0	7 357.9	7 240.5	7 488.8	7 235.6
Fremdkapitalquote	%	53.4	53.4	52.6	53.6	51.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	13 280.7	13 785.2	13 770.8	13 977.8	14 080.7
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 518.9	5 634.5	5 669.8	5 937.6	5 678.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	41.6	40.9	41.2	42.5	40.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.9	40.2	39.7	40.9	38.4
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	0.9	0.7	1.2	1.2	1.0
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	5.1	5.0	4.8	4.2	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.2	8.3	6.6	5.1	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	4.2	3.5	2.9	3.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	178.1	141.1	196.3	160.4	115.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	36.2	–143.1	–81.1	–109.8	–144.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–225.6	–80.4	–105.9	–53.7	28.9
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	214.2	198.8	345.1	201.0	199.1
Gewinn	CHF Mio.	164.7	158.0	298.9	151.2	157.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	5.0	9.0	4.6	4.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	2.6	4.8	2.7	3.6

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
Aktienkurs am Periodenende	CHF	91.80	83.75	77.65	85.20	118.80
Aktienkurs Höchst	CHF	94.65	100.10	90.15	90.50	121.40
Aktienkurs Tiefst	CHF	85.00	81.50	72.95	82.60	98.55
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.31	3.49	2.81	2.14	2.07
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	2.17	2.06	3.90	1.96	1.98
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	97.67	100.95	102.32	101.00	102.18
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	81.40	83.80	85.12	83.94	85.32
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.35	3.35	3.40	3.40	3.45
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.9	3.7	4.2	3.8	2.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	8.7	-5.4	-3.0	14.1	44.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	4.6	3.2	-0.1	1.6	16.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	5.2	3.4	1.0	4.0	10.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 974.1	6 425.2	5 957.2	6 586.6	9 531.8
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 677	1 722	700	665	219
Vollzeitäquivalente	FTE	1 455	1 529	609	576	202
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 970 364	76 718 604	76 718 604	77 307 546	80 234 375
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-3 520	-7 246	-8 007	-1 179	-3 560
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 966 844	76 694 730	76 710 597	76 962 817	79 336 506
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 122	-19 553	-70	-514	-1 503
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 969 242	76 699 051	76 718 534	77 307 032	80 232 872

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 213 776	233 558	4.0	940 894	1 530 911	13.7	47.4	6.9	6.8	22.0	3.2
Total Bauland	58 870	79	-	60 033	27 067	-	1.1	-	-	-	98.9
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	10 373 320	2 780	-	29 240	21 668	12.3	60.5	17.1	-	7.2	2.9
Gesamttotal	13 309 966	236 417		1 030 167	1 579 646	13.5	46.7	6.9	6.6	21.4	4.9
Mietausfall aus Leerständen		- 9 345									
Subtotal Segment		227 072	4.0								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollietertrag 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	356	0.3	Alleineigentum	1946	1986	685	1825	54.9	28.5	-	-	12.3	4.3
Baar , Grabenstrasse 17, 19	638	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar , Zugerstrasse 57, 63	2 246	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 332	-	86.5	4.9	-	7.2	1.4
Basel , Aeschenvorstadt 2-4	1 063	8.2	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	28.8	52.1	-	-	18.6	0.5
Basel , Barfüsserplatz 3	534	-	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
Basel , Centralbahnplatz 9/10	455	7.6	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
Basel , Elisabethenstrasse 15	721	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 277	13.0	71.8	7.7	-	7.5	-
Basel , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	672	-	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel , Freie Strasse 36	804	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
Basel , Freie Strasse 68	1 616	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	554	9.5	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	-	-	19.7	-
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	300	12.4	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 208	-	-	-	-	-	-	-
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	87	46.7	Alleineigentum	1990		980	910	-	84.2	-	-	13.9	1.9
Basel , Hochbergerstrasse 60/Stückli Businesspark	3 999	1.4	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	-	64.0	-	-	18.6	17.4
Basel , Hochbergerstrasse 60 F-I/Stückli Park	6 545	8.0	Alleineigentum	2023		10 859	31 430	-	41.6	0.1	-	58.3	-
Basel , Hochbergerstrasse 62	212	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stückli Park (Shopping)	4 426	6.5	Alleineigentum	2009	2021	45 966	44 980	20.4	14.3	56.8	-	7.9	0.6
Basel , Messeplatz 12/Messeturm	5 074	4.9	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 613	-	53.5	43.1	-	3.4	-
Basel , Peter Merian-Strasse 80	1 231	6.3	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	8 510	-	82.7	-	-	15.3	2.0
Basel , Rebgrasse 20	1 637	0.5	Alleineigentum	1973	2021	3 713	8 881	47.2	11.8	14.9	-	15.7	10.4
Basel , Steinvorstadt 11	158	-	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	-	-	-	21.5
Bern , Genfergasse 14	2 268	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	-	89.1	-	-	10.9	-
Bern , Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	3 102	13.9	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	45 981	0.3	18.4	-	-	81.3	-
Bern , Schwarztorstrasse 48	945	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	3 263	1.3	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 479	8.1	-	35.3	-	1.3	55.3
Bern , Wankdorfallée 4/EspacePost	4 298	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern , Weltpoststrasse 5	3 275	6.6	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 357	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0
Biel , Solothurnstrasse 122	264	3.5	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	4 060	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg , Hauptstrasse 2 ¹	103	-	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	820	-	Alleineigentum	2020		20 197	10 030	-	17.3	-	-	82.7	-
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44 ¹	3 038	0.2	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 075	22.8	56.8	3.5	-	15.8	1.1
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7	158	-	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	-	-	5.0	-	26.1	68.9
Conthey , Route Cantonale 11	780	4.0	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 296	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7
Conthey , Route Cantonale 4	411	15.2	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 783	79.5	-	3.1	-	16.5	0.9
Dietikon , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	-	-	Verkauf per 01.01.2025										
Genève , Centre Rhône-Fusterie	2 750	-	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 157	76.4	-	-	-	23.6	-
Genève , Place du Molard 2-4 ¹	3 212	2.1	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	-	4.1	0.7

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

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Solmietetrag 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	409	15.0	Alleineigentum	1969	1989	1321	1585	-	47.6	11.9	-	3.9	36.6
Genève , Route de Meyrin 49 ¹	727	-	Alleineigentum	1987		9 890	10 252	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	1179	3.8	Alleineigentum	1985	1994	591	3 504	37.6	23.9	0.5	-	3.9	34.1
Genève , Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	1156	-	Alleineigentum Kauf per 01.04.2025	1919	2001	1 439	10 076	-	100.0	-	-	-	-
Genève , Rue des Alpes 5	491	8.6	Alleineigentum	1860		706	2 617	9.4	37.3	1.4	-	1.0	50.9
Genève , Rue du Rhône 48-50 ¹	9 052	2.5	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	-	12.9	2.2
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	7 146	3.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 844	52.1	0.7	29.1	-	16.3	1.8
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	896	7.1	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 665	0.2	40.6	45.1	-	14.1	-
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	290	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	-	-	8.6	6.5
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	7 702	36.0	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum	2024		5 170	31 792	10.9	78.9	-	-	10.2	-
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	535	0.4	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 113	8.4	54.1	-	-	36.1	1.4
Lausanne , Rue du Pont 5 ¹	3 660	-	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	15.3	1.7
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	693	-	Stockwerkei- gentum	2006		13 150	3 271	69.4	7.6	2.1	-	18.1	2.8
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	1001	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	1505	5.9	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.2	10.8	1.9	-	21.6	0.5
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	1919	-	Stockwerkei- gentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	-	-	15.0	3.3
Luzern , Schwanenplatz 3	393	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1131	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern , Weggisgasse 20, 22	344	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	1 291	20.1	Alleineigentum	2018		4 414	7 604	33.4	38.2	9.8	-	15.6	3.0
Monthey , Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	698	-	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	-	-	-	100.0	-	-
Münchenstein , Genuastrasse 11	779	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 306	-	21.1	-	-	72.6	6.3
Münchenstein , Helsinkistrasse 12	250	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	-	1.4	-	-	98.6	-
Oftringen , Aussenparkplatz Spitalweid	15	-	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	1 543	-	-	-	-	-	-	-
Oftringen , Baurecht Spitalweid	87	-	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	1 849	-	-	-	-	-	-	-
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	1 844	0.1	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	38 640	23 888	78.3	-	0.5	-	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	852	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten , Bahnhofquai 20	1 065	1.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	-	84.8	-	-	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	154	8.5	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten , Frohburgstrasse 15	291	6.5	Alleineigentum	1961	1998	596	1 866	-	78.6	-	-	21.4	-
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1 084	-	Alleineigentum	2015		6 159	10 802	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	3 990	8.3	Alleineigentum	1965	2000	10 1924	78 757	-	15.9	-	-	80.8	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	477	0.4	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 806	-	31.3	0.4	-	66.3	2.0
Otelfingen , Industriestrasse 35	121	20.4	Alleineigentum	1985		3 237	2 980	-	18.8	-	-	56.4	24.8
Paradiso , Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	1 660	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	2024		3 086	8 337	-	-	-	100.0	-	-
Payerne , Route de Bussy 2	638	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	-	-	10.9	1.2
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	3 475	16.6	Alleineigentum	1990		13 052	22 871	-	70.1	6.3	-	21.8	1.8
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	1 489	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-
Richterswil , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	1 112	-	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	-	-	-	100.0	-	-

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

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollmetertrag 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 %
Romanel , Chemin du Marais 8	563		Verkauf per 19.05.2025			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED	3 721	5.9	Alleineigentum	1992/2003	2021	18 845	24 649	-	76.7	8.3	-	8.7	6.3
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED Neubau ²	2 059	2.9	Alleineigentum	2025		7 897	14 125	-	52.8	-	-	37.7	9.5
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	264	-	Stockwerk-eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark ¹	1 306	-	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	-	-	7.4	3.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	8 186	0.8	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 254	56.4	9.9	9.3	-	21.8	2.6
Thônex , Rue de Genève 104-108	2 513	0.7	Alleineigentum	2008		9 224	11 456	54.7	3.1	3.5	-	13.0	25.7
Thun , Bälliz 67	356	0.5	Alleineigentum	1953	2001	875	3 129	20.4	62.4	2.1	-	11.3	3.8
Thun , Götlibachweg 2-2e, 4, 6, 8	1 182	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Vernier , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	1 766	34.0	Alleineigentum	2007		10 170	13 161	-	83.3	-	-	15.8	0.9
Winterthur , Theaterstrasse 15a-c, 17	4 321	5.3	Alleineigentum	1999/2000/2004	2023	15 069	36 820	-	70.8	0.5	-	26.0	2.7
Winterthur , Untertor 24	209	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	-	69.9	-	-	30.1	-
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	3 918	-	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	-	87.4	-	-	12.6	-
Zollikofen , Industriestrasse 21	836	-	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	-	73.6	3.1	-	23.3	-
Zollikon , Forchstrasse 452-456	331	-	Alleineigentum	1984/1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	3 161	0.4	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	-	90.5	-	-	9.5	-
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	4 030	0.6	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	-	91.3	-	-	8.7	-
Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	-	-	Alleineigentum	1889	2025	1 367	2 851	-	66.1	7.0	-	17.4	9.5
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	4 732	0.2	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
Zürich , Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 832	0.1	Alleineigentum	2019		9 021	18 547	4.4	89.2	-	-	6.4	-
Zürich , Bahnhofstrasse 106	834	3.0	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
Zürich , Bahnhofstrasse 42	1 910	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich , Bahnhofstrasse 69	944	0.1	Alleineigentum	1898	2007	230	1 129	10.8	74.5	-	-	14.4	0.3
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	2 041	-	Alleineigentum	1966-1968	2013-2016	1 347	5 786	-	85.7	2.1	-	11.3	0.9
Zürich , Brandschenkestrasse 25	4 366	-	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	-	-	70.6	-	29.4	-
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	2 162	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich , Etzelstrasse 14	638	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
Zürich , Flurstrasse 55/Medienpark	3 399	2.5	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 863	1.7	68.4	4.0	-	23.1	2.8
Zürich , Flurstrasse 89	266	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	88.0	-
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	662	0.2	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	-	-	10.7	-
Zürich , Giesshübelstrasse 15	705	1.6	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	-	88.2	-	-	11.8	-
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 946	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	12 662	0.1	Alleineigentum	2011		10 451	48 054	0.7	87.5	5.4	-	6.3	0.1
Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag	441	2.9	Alleineigentum	1929-1978		9 507	7 183	-	21.7	-	-	76.2	2.1
Zürich , Josefstrasse 53, 59	2 110	0.7	Alleineigentum	1962/1972	2001	2 931	12 189	5.6	77.8	1.4	-	14.7	0.5
Zürich , Juchstrasse 3/West-Log	1 698	12.7	Alleineigentum	2021		7 692	17 343	1.3	43.2	-	-	54.7	0.8
Zürich , Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	496	-	Alleineigentum	1900/1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-

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

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

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinahmen 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 , Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1598	-	Alleineigentum	1991		9557	14790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich , Maagplatz 1/Plattform	3688	-	Alleineigentum	2011		5907	20310	2.1	91.1	0.5	-	6.3	-
Zürich , Manessestrasse 85	1312	4.4	Alleineigentum	1985	2012	3284	8289	-	71.1	-	-	22.8	6.1
Zürich , Müllerstrasse 16, 20	4477	-	Alleineigentum	1980	2023	3864	15897	-	86.5	-	-	10.9	2.6
Zürich , Nansenstrasse 5/7	1205	0.5	Alleineigentum	1985		1740	5871	39.0	27.1	-	-	6.2	27.7
Zürich , Ohmstrasse 11, 11a	859	0.5	Alleineigentum	1927	2007	1970	5992	55.1	23.5	2.2	-	15.9	3.3
Zürich , Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	3372	-	Alleineigentum	2011		6195	20583	-	86.6	4.1	-	9.3	-
Zürich , Querstrasse 6	98	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich , Restelbergstrasse 108	188	-	Alleineigentum	1936	1997	1469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich , Siewerdstrasse 8	630	-	Alleineigentum	1981		1114	3687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich , Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	880	16.2	Alleineigentum	1885	2007	1155	2830	3.9	71.1	15.3	-	6.1	3.6
Zürich , Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1823	12.5	Alleineigentum	1957	1999	1534	6508	12.7	65.7	-	-	17.4	4.2
Zürich , Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1392	-	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich , Talacker 21, 23	804	6.1	Alleineigentum	1965	2008	1720	4901	9.4	64.3	-	-	26.3	-
				1942/ 1972/									
Zürich , Vulkanstrasse 126	50	-	Alleineigentum	1979		4298	2273	-	17.1	-	-	82.9	-
Total Bestandsliegenschaften	233558	4.0				940894	1530911	13.7	47.4	6.9	6.8	22.0	3.2

Bauland

Detailangaben per 30.06.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	-	-	Alleineigentum	na		10 958	7 500	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	11	-	Alleineigentum			13 293	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	5	-	Alleineigentum			3 740	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	18	-	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Spreitenbach, Joosäcker 7	19	-	Alleineigentum			16 256	7 896	-	-	-	-	-	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	26	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	79	-				60 033	27 067	-	1.1	-	-	-	98.9

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2025

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 %
Basel, Steinvorstadt 5	43	-	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	-	-	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	430	-	Alleineigentum im Baurecht			8 237	13 986	-	90.6	2.1	-	3.1	4.2
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A³	-	-	Verkauf im 2025			-	-	-	-	-	-	-	-
				1942-									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243⁴	-	-	Alleineigentum	2003		13 978	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli⁴	2 307	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	3 436	-	-	99.8	-	-	0.2
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	2 780	-				29 240	21 668	12.3	60.5	17.1	-	7.2	2.9
Gesamttotal	236 417					1030 167	1579 646	13.5	46.7	6.9	6.6	21.4	4.9

³ Verkauf 12/1000 von Gebäude A im Jahr 2025⁴ 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

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 im 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