



SWISS PRIME SITE

— HALBJAHRESBERICHT

REPORT

2026



Inhalt

2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Editorial
5	Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2026
9	Konzernrechnung
9	Konzernerfolgsrechnung
10	Konzerngesamtergebnisrechnung
11	Konzernbilanz
12	Konzerngeldflussrechnung
13	Konzerneigenkapitalnachweis
14	Anhang der Konzernrechnung
14	Einleitung
14	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
17	Performance
19	Segmentberichterstattung
24	Immobilien
30	Finanzierung
36	Plattformkosten
37	Übrige Offenlegungen
40	Definition Alternative Performancekennzahlen
42	Bericht des Bewertungsexperten
54	Bericht der Revisionsstelle
55	EPRA Reporting
62	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
64	Objektangaben

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2025 bzw. 30.06.2025	01.01.– 31.12.2025 bzw. 31.12.2025	01.01.– 30.06.2026 bzw. 30.06.2026
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	225.5	456.8	230.6
EPRA like-for-like change relative	%	2.2	2.0	1.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	38.0	83.6	40.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	11.4	11.4	–
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	276.3	553.4	271.1
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	102.0	216.9	148.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	0.9	6.5	6.9
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	304.0	635.1	363.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	301.2	629.6	360.9
Gewinn	CHF Mio.	164.2	382.5	192.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	5.5	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	3.7	4.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.07	4.79	2.40
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	199.5	410.1	208.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	196.7	404.6	206.0
Gewinn ²	CHF Mio.	156.3	317.7	165.7
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	%	4.6	4.6	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ²	%	3.6	3.2	3.8
Gewinn pro Aktie (EPS) ²	CHF	1.97	3.98	2.07
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	2.10	4.22	2.15
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 845.2	7 067.1	6 994.3
Eigenkapitalquote	%	48.6	48.1	47.5
Fremdkapital	CHF Mio.	7 235.6	7 628.8	7 735.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	38.4	38.1	39.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	102.18	105.56	105.00
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	85.32	88.08	87.17
EPRA NTA per share	CHF	98.01	101.40	100.84
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 310.0	13 919.5	14 005.3
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 037.3	1 085.8	1 053.6
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	137	132	127
Vermietbare Fläche	m ²	1 579 646	1 585 930	1 565 528
Leerstandsquote	%	4.0	3.7	3.7
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	3.81	3.77	3.75
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.0	3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	219	210	204
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	202	192	189

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

² Wurde im laufenden Geschäftsjahr um Finanzaufwendungen von CHF 10.643 Mio. bereinigt, die infolge der Refinanzierung des Wandeldarlehens vorzeitig erfasst wurden.

Duale strategische Ausrichtung

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Die klare Fokussierung auf das Immobiliengeschäft mit den Segmenten Immobilien und Asset Management hat sich für Swiss Prime Site im ersten Halbjahr 2026 erneut bewährt. So konnten wir dank unserer gebündelten Immobilienkompetenz Wachstumschancen konsequent nutzen und gleichzeitig aufgrund von Skaleneffekten unsere Ertragskraft weiter stärken.

Das Marktumfeld zeigte sich im ersten Halbjahr 2026, trotz zunehmender regulatorischer Risiken und geopolitischer Unsicherheiten insgesamt freundlich. Der Schweizer Immobilienmarkt profitierte weiterhin von soliden Fundamentaldaten, einem tiefen Zinsniveau und einer anhaltend hohen Nachfrage institutioneller Investoren, insbesondere von Pensionskassen. Gleichzeitig belasteten geopolitische Instabilitäten, volatile Energiepreise und eine verhaltene Beschäftigungsdynamik das konjunkturelle Umfeld in der Schweiz. Die Nachfrage differenziert sich zunehmend nach Nutzungssegmenten, Standorten und Objektqualität. Strukturelle Entwicklungen wie der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz könnten diesen Trend akzentuieren. Wir sind überzeugt – und die Zahlen für das erste Halbjahr untermauern dies nachdrücklich: Für Unternehmen bleiben attraktive und gut erreichbare Arbeitsumgebungen ein zentraler Faktor, um qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen, zu binden und die Kollaboration zu fördern. Hochwertige und zentral gelegene Büroflächen sind in diesem Kontext weit mehr als ein Kostenfaktor, sondern Voraussetzung für Wertschöpfung, Innovation und unternehmerische Leistungsfähigkeit.

Vor diesem Hintergrund bestätigt sich der hohe Stellenwert unserer Capital Recycling-Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir unser Portfolio konsequent auf Prime-Standorte in den Schweizer Wirtschaftszentren ausgerichtet und Objekte veräussert, die nicht mehr zu unserem strategischen Profil passten. Im Rahmen dieser laufenden Portfoliooptimierung haben wir im ersten Halbjahr 2026 den Verkauf von fünf Liegenschaften abgeschlossen. Dabei trennten wir uns vor allem von kleineren Shopping-Zentren an sekundären Lagen. Wir setzen unseren Weg fort, Kapital diszipliniert dort einzusetzen, wo wir langfristig die attraktivsten Wertsteigerungsperspektiven sehen. Zwei Projekte im ersten Halbjahr zeigen exemplarisch, wie wir aktives Portfoliomanagement betreiben. In Otelfingen, dem Areal des ehemaligen Jelmoli-Logistikzentrums, hat sich Hitachi Energy entschieden, ihren künftigen Campus anzusiedeln. Aktuell läuft die Planung zur Baueingabe auf Hochtouren. Wir werden das Areal nach

Vorliegen der Baubewilligung – voraussichtlich Ende 2027 – an Hitachi Energy veräussern. Der entsprechende Verkaufsvertrag wurde Mitte August 2026 unterzeichnet. Auf dem Maag-Areal in Zürich West setzen wir auf den Erhalt und die Sanierung der historischen Industriehallen und schaffen damit die Grundlage für eine breit abgestützte kulturelle Nutzung, die weit über das Quartier hinaus strahlen wird. Die Universität Zürich hat starkes Interesse bekundet, die Hallen für ihr Naturhistorisches Museum zu nutzen – auch hierfür haben wir eine Absichtserklärung unterzeichnet.

Diese Beispiele stehen für unsere Ambition, attraktive, moderne und nachhaltige Lebens- und Arbeitswelten in den Zentren der grossen Schweizer Städte zu schaffen. Gerade in einem zunehmend polarisierten politischen Umfeld rund um Immobilien- und Wohnfragen ist es wichtig, die gemeinsamen Interessen nicht aus dem Blick zu verlieren. Tragfähige Lösungen entstehen dort, wo Dialogbereitschaft, Sachlichkeit und ein gemeinsames Verständnis für langfristige Wertschöpfung zusammenkommen.

Erstes Halbjahr 2026: Wachstum und Effizienz

Die operative Entwicklung im ersten Halbjahr unterstreicht die Wachstumsmöglichkeiten und die Ertragskraft unseres Geschäftsmodells. Gemessen am Funds from Operations (FFO I), unserer zentralen Kennzahl für den operativen Erfolg, steigerten wir das operative Ergebnis um 2.4% auf CHF 2.15 pro Aktie. Damit haben wir eine starke Grundlage für das Gesamtjahr geschaffen und sind zuversichtlich, 2026 einen FFO I am oberen Ende der im Februar kommunizierten Bandbreite von CHF 4.25 bis CHF 4.30 pro Aktie zu erreichen.

Wachstum verzeichneten wir auf vergleichbarer Basis auch auf der Top Line. Unter Ausklammerung der letztmals im ersten Halbjahr 2025 enthaltenen Jelmoli-Umsätze erhöhte sich der Ertrag auf Gruppenstufe um 3.4% auf CHF 270.3 Mio. Dabei stiegen die Mieterträge um 2.2% auf CHF 230.6 Mio., was die Käufe im letzten Jahr, die erwähnten Verkäufe im ersten Halbjahr sowie Neuvermietungen und Mietverlängerungen

rungen zu besseren Konditionen reflektiert. Das Asset Management entwickelte sich ebenfalls sehr erfreulich und leistete wiederum einen wichtigen Beitrag zum Wachstum unserer Gruppe. So erhöhte sich der Ertrag um 5.2% auf CHF 40.0 Mio., während der Betriebsgewinn (EBITDA) gar um 8.9% auf CHF 26.0 Mio. zunahm. Dabei verzeichneten wir einen rekordhohen Neugeldzufluss von rund CHF 1 Mrd. in einer Kombination aus Kapitalerhöhungen für unsere Produkte sowie dem Gewinn weiterer Mandate für institutionelle Anleger.

Die gruppenweit verwalteten Immobilienvermögen entwickelten sich ebenfalls erfreulich und beliefen sich per Ende Juni 2026 auf CHF 28.8 Mrd. (nach CHF 28.2 Mrd. per Ende 2025), wobei der Wert des eigenen Portfolios um 0.6% auf CHF 14.0 Mrd. sowie die für Dritte verwalteten Immobilienvermögen um 3.5% auf CHF 14.8 Mrd. anstiegen.

Dieses Wachstum ermöglichte wiederum steigende Skaleneffekte, welche sich in der Reduktion der operativen Kosten auf einer vergleichbaren Basis (also ohne den Einfluss von Jelmoli) um 3.4% spiegelten. Unsere Finanzierungskosten konnten wir im ersten Halbjahr weiter auf durchschnittlich 0.83% senken.

Nachhaltigkeit bei den Immobilien, der Strategie und im Management

Die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien genießt für uns eine hohe Priorität. Darum freut uns das verbesserte ISS STOXX ESG Rating, das auf B– von bisher C+ angehoben wurde. Damit zählen wir zu den nachhaltigsten 10% der rund 400 weltweit von ISS bewerteten Immobilienunternehmen. Besonders positiv bewertet wurden unsere Fortschritte bei der Gebäudezertifizierung, der Reduktion von Treibhausgasemissionen, dem Ausbau erneuerbarer Energien sowie der Förderung der Kreislaufwirtschaft. Dies unterstreicht unseren Anspruch, Nachhaltigkeit mit attraktiver finanzieller Performance zu verbinden.

Nach der im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossenen strategischen Fokussierung auf das Immobiliengeschäft entfaltet unsere duale Strategie weiter ihre Wirkung. Die gebündelte Immobilienkompetenz in den Segmenten Immobilien und Asset Management eröffnet zusätzliche Wachstumsperspektiven und schafft messbaren Mehrwert. Im Berichtszeitraum haben wir die Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsbereichen weiter vertieft, Synergien noch konsequenter genutzt, die Effizienz erhöht und weitere strategische Wachstumsoportunitäten identifiziert. Die daraus resultierenden Initiativen sowie die sich ergebenden Wachstumspotenziale werden wir am Capital Markets Day Ende Oktober in Zürich näher erläutern.

Mit der Ernennung von Martina Moosmann zur neuen CFO im April 2026 ist unsere Geschäftsleitung nach der Berufung von Marcel Kucher zum CEO Anfang 2026 auch personell wieder vollständig. Mit Martina Moosmann gewannen wir eine sehr erfahrene Finanzexpertin mit über 25 Jahren internationaler Führungserfahrung in den Bereichen Asset Management, Kapitalmanagement und Corporate Finance. Zusammen mit Marcel Kucher als Gruppen CEO und Anastasius Tschopp als CEO des Asset Managements sind wir damit nun optimal für die Zukunft aufgestellt.

Dank

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeitenden von Swiss Prime Site. Mit ihrem Engagement, ihrer Kompetenz und ihrem unermüdlichen Einsatz leisten sie den entscheidenden Beitrag zu unserem Erfolg. Ihre Werte und ihr unternehmerisches Engagement machen uns zu dem, was wir sind.

Ebenso danken wir Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. Ohne Sie wäre unser bisheriger Erfolg nicht möglich gewesen. Wir sind überzeugt, dass Swiss Prime Site stark positioniert ist, um auch in einem volatilen Umfeld nachhaltigen Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie sämtliche Anspruchsgruppen zu schaffen.

Beste Grüsse



Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Marcel Kucher
Chief Executive Officer

Starkes operatives Ergebnis mit fortgesetztem Wachstum

Swiss Prime Site hat im ersten Halbjahr 2026 eine überzeugende Performance gezeigt und den operativen Erfolg, gemessen am Funds from Operations (FFO I), weiter gesteigert. Das Immobiliensegment erhöhte die Mieterträge bei anhaltend tiefen Leerständen, während das Asset Management historisch hohe Neugeldzuflüsse von CHF 0.95 Mrd. verzeichnete sowie den Ertrag deutlich steigerte. Der durchschnittliche Zinssatz lag bei sehr tiefen 0.83%.

Martina Moosmann
CFO Swiss Prime Site

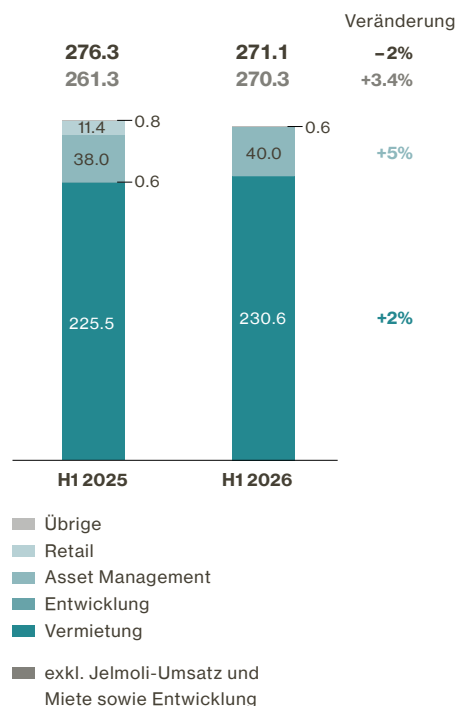
Unser starkes operatives Ergebnis im ersten Halbjahr 2026 zeigt, dass unsere duale Strategie mit der Fokussierung auf die beiden Segmente, «Immobilien» mit direkten Investitionen in kommerziell genutzte «Prime»-Liegenschaften an erstklassigen Lagen und das «Asset Management» für institutionelle Anleger, mit Fokus Wohnen sowie kommerzielle Immobilien in Sekundärstädten, weiter ihre Wirkung entfaltet. Wir konnten in beiden Segmenten unsere Erträge im Vergleich zur Vorjahresperiode steigern und erzielten einen deutlich höheren operativen Gewinn.

Gemessen am Funds from Operations (FFO I), unserer zentralen Kennzahl für den operativen Erfolg, steigerten wir das operative Ergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um 2.4% auf CHF 2.15 pro Aktie. Damit sind wir bezüglich unserer Guidance für 2026 auf Kurs und erwarten für das Gesamtjahr ein Resultat am oberen Ende der im Februar kommunizierten Bandbreite von CHF 4.25 bis CHF 4.30 pro Aktie.

Auf Konzernebene wirkten sich die wegfallenden Jelmoli-Erträge im Periodenvergleich letztmals auf den Betriebsertrag aus. Nachdem im ersten Halbjahr 2025 noch Retailerträge von CHF 12.1 Mio. enthalten waren, entfielen diese im ersten Halbjahr 2026 vollständig. Auf vergleichbarer Basis, d. h. insbesondere bereinigt um die Jelmoli-Effekte, erhöhte sich der konsolidierte Betriebsertrag um 3.4% auf CHF 270.3 Mio.

Im Gegenzug sank der konsolidierte Betriebsaufwand auf vergleichbarer Basis im ersten Halbjahr 2026 um 3.4% auf CHF 64.4 Mio. Im Vorjahr waren zusätzlich CHF 13.0 Mio. Jelmoli bezogene Kosten enthalten. Der Betriebsgewinn (EBITDA), bereinigt um Neubewertungsgewinne und Gewinne aus Immobilienverkäufen, stieg im Vorjahresvergleich um 4.6% auf CHF 208.7 Mio.

Betriebsertrag in CHF Mio.



Der den Aktionären zurechenbare Reingewinn nach IFRS stieg im Periodenvergleich um 17.2% auf CHF 192.5 Mio. Haupttreiber waren höhere Neubewertungsgewinne von CHF 148.0 Mio. sowie gestiegene Gewinne aus Immobilienverkäufen von CHF 6.9 Mio. Dämpfend wirkten der höhere netto Finanzaufwand von CHF 113.9 Mio. – infolge einer einmaligen Bewertungsanpassung der im Februar 2026 vorzeitig refinanzierten Wandelanleihe – sowie der höhere Steuer- aufwand von CHF 54.6 Mio. infolge höherer latenter Steuern aufgrund der Portfolioaufwertungen.

Höhere Mieterträge und anhaltend tiefe Leerstände im Immobiliensegment

Die Mieterträge aus dem eigenen Portfolio stiegen im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2.2% auf CHF 230.6 Mio. Zum Anstieg beigetragen haben Neuvermietungen nach Umbauten und Renovationen, ordentliche Vertragsverlängerungen zu höheren Mieten sowie die im letzten Jahr getätigten Immobilienkäufe. Dem entgegen stehen die bereits im vergangenen Jahr angekündigten Immobilienverkäufe im Rahmen der Capital Recycling-Strategie und laufende Umbauten.

Auf vergleichbarer Basis (EPRA like-for-like) erhöhten sich die Mieterträge im ersten Halbjahr 2026 um 1.4% (H1 2025: 2.2%). Das Wachstum war hauptsächlich auf Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen zu Konditionen über den bisherigen Bestandesmieten zurückzuführen. Dadurch stieg der EPRA Like-for-like-Mietzins im Periodenvergleich real um 1.3%, was die Qualität unseres Portfolios unterstreicht und die anhaltend robuste Nachfrage nach Prime-Flächen illustriert. Neben dem realen Mietwachstum trugen die Indexierung und die Reduktion des Leerstands 0.1% zum Anstieg bei – hier sahen wir den deutlichen Einfluss der tiefen Inflation im laufenden Jahr.

Beispiele für erfolgreiche Neuvermietungen bzw. Verlängerungen sind Alto-Pont Rouge in Genf, das nun vollständig vermietet ist, oder der Prime Tower in Zürich, wo wir bedeutende und zufriedene Mieter nach 15 Jahren für weitere 5 bis 15 Jahre verlängern konnten.

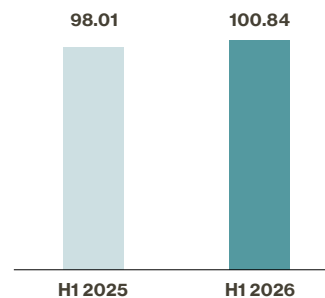
Die Leerstandsquote lag per Ende Juni 2026 unverändert gegenüber Ende 2025 bei 3.7%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) belief sich per Ende Juni 2026 aufgrund der Neuabschlüsse und Verlängerungen auf hohe 5.7 Jahre gegenüber 5.3 Jahre per Ende 2025.

Der direkte Immobilienaufwand reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 2.7% auf CHF 28.6 Mio., vor allem aufgrund tieferer Bewirtschaftungs- und Nebenkosten. Insgesamt stieg der Betriebsaufwand im Immobiliensegment um 2.8% auf CHF 44.5 Mio., wobei im Vorjahr positive Effekte aus Immobilienentwicklungen angefallen waren.

Die Aufwandquote, gemessen an der EPRA Cost Ratio, belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 17.5% nach 17.0% in der Vorjahresperiode. Dies im Vergleich zum mittelfristigen Ziel einer EPRA Cost Ratio von unter 16% bis Ende 2028. Der leichte Anstieg resultiert aus der Bildung einer Rückstellung für ausstehende Mieteinnahmen.

EPRA NTA

in CHF pro Aktie



Der Betriebsgewinn (EBITDA) des Immobiliensegments, ohne Neubewertungsgewinne und Gewinne aus Immobilienverkäufen, stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 2.6% auf CHF 188.0 Mio.

Wert Immobilienportfolio erstmals über CHF 14 Mrd.

Per Ende Juni 2026 stieg der Wert unseres eigenen Immobilienportfolios gegenüber Ende 2025 um 0.6% und überschritt damit erstmals die Marke von CHF 14 Mrd. Haupttreiber dieser Entwicklung waren Neubewertungseffekte und wertsteigernde Investitionen, während Verkäufe gegenläufig wirkten.

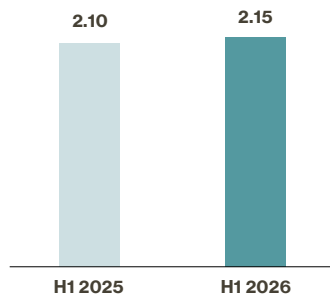
Die Neubewertungsgewinne stiegen im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 148.0 Mio. nach CHF 102.0 Mio. in der Vorjahresperiode. Der deutliche Anstieg erklärt sich durch nachhaltig tiefere Kosten in der Immobilienbewirtschaftung, höhere Mietabschlüsse sowie einen Rückgang des durchschnittlichen Diskontsatzes um 2 Basispunkte angesichts des anhaltenden Tiefzinsumfelds.

Wir bewirtschaften unser Immobilienportfolio aktiv, um dessen Qualität gezielt zu erhöhen. Im Rahmen unserer Capital Recycling-Strategie haben wir im ersten Halbjahr 2026 den bereits 2025 angekündigten Verkauf von fünf Liegenschaften abgeschlossen. Der Gesamtwert der veräußerten Objekte betrug CHF 166.9 Mio. Gegenüber dem Fair Value erzielten wir dabei in der Berichtsperiode einen Gewinn von CHF 6.9 Mio.

Angesichts der hohen Preise am Transaktionsmarkt haben wir im ersten Halbjahr 2026 keine Zukäufe getätigt. Wir verfolgen bei der Kapitalallokation einen sehr disziplinierten Ansatz mit klaren Renditeanforderungen. Transaktionen tätigen wir nur, wenn sie nachhaltigen Mehrwert schaffen.

FFO I

in CHF pro Aktie



Per Ende Juni 2026 umfasste das Immobilienportfolio 127 Objekte gegenüber 132 Objekten per Ende 2025.

Solides Wachstum im Asset Management

Swiss Prime Site Solutions, das Asset Management-Geschäft von Swiss Prime Site, setzte seinen Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2026 fort und profitierte von der anhaltend hohen Nachfrage institutioneller Schweizer Investoren, insbesondere von Pensionskassen, nach Immobilienanlagen.

Die verwalteten Immobilienvermögen stiegen per Ende Juni 2026 gegenüber Ende 2025 um 3.5% auf CHF 14.8 Mrd. Das Wachstum war breit abgestützt und verteilte sich auf unsere gesamte Produkt- und Dienstleistungspalette aus Fonds, Anlagestiftungen und Mandaten.

Per Ende Juni 2026 belief sich der Neugeldzufluss auf CHF 0.95 Mrd., wovon ein Grossteil bereits investiert werden konnte. Im Gegenzug haben wir Promotionen im Wert von rund CHF 0.3 Mrd. erfolgreich für unsere Investoren abgeschlossen, entsprechend sind sie nicht mehr in den Assets under Management enthalten.

Die starke Nachfrage zeigte sich in den erfolgreichen Kapitalerhöhungen. Der Akara Swiss Diversity Property Fund nahm im Juni CHF 215 Mio. auf, während der börsennotierte Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im April 2026 bei seiner ersten Kapitalerhöhung seit der Kotierung im Dezember 2025 zusätzlich CHF 74 Mio. emittierte. Rund ein Drittel stammte von neuen Investoren und unterstreicht die starke Marktpositionierung, zwei Drittel kamen von bestehenden Kunden, was das Vertrauen illustriert, das wir am Markt geniessen. Zudem gewannen wir im Berichtszeitraum ein weiteres Pensionskassenmandat über rund CHF 0.4 Mrd.

Das Asset Management erzielte im ersten Halbjahr 2026 einen Betriebsertrag von CHF 40.0 Mio., 5.2% mehr als in der Vorjahresperiode. Haupttreiber waren die höheren verwalteten Immobilienvermögen sowie gestiegene transaktionsbezogene Erträge im Zusammenhang mit dem Neugeldzufluss.

Mehr als zwei Drittel der Erträge waren wiederkehrend und stammten vor allem aus Management Fees; knapp ein Drittel entfiel auf nicht wiederkehrende Erträge, insbesondere Kauf- und Verkaufskommissionen sowie Vertriebsgebühren. Diese Ertragsstruktur unterstreicht die hohe Qualität und Stabilität unseres Asset-Management Geschäfts, das trotz starken Wachstums einen defensiven Charakter aufweist.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld mit hohen Immobilienpreisen wickelten wir im ersten Halbjahr 2026 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 0.7 Mrd. (CHF 0.6 Mrd. im Vorjahr) ab. Dank unserer Marktnähe konnten wir mehr als 30% davon off-Market realisieren und damit die Performance unserer Produkte stärken.

Während wir die Erträge weiter steigerten, sind wir bei den Kosten diszipliniert und konnten weitere Synergien heben. So sanken die Kosten in der Berichtsperiode um 1.0% auf CHF 14.0 Mio. Der Betriebsgewinn (EBITDA) stieg dadurch im ersten Halbjahr 2026 um 8.9% auf CHF 26.0 Mio.

Starke Bonität und breit diversifizierte Finanzierungsstruktur

Wir verfügen weiterhin über eine sehr starke Bonität sowie eine solide und breit diversifizierte Finanzierungsstruktur. Per Ende Juni 2026 belief sich unser Fremdkapital ohne Leasingverbindlichkeiten auf CHF 5.9 Mrd., gegenüber CHF 5.6 Mrd. per Ende 2025. Während die unbesicherten Bankkredite im Berichtszeitraum auf CHF 2.2 Mrd. stiegen, blieben die ausstehenden Anleihen von CHF 2.7 Mrd. und Hypotheken von CHF 0.6 Mrd. nahezu unverändert. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzierungen erhöhte sich leicht auf 4.0 Jahre, nach 3.9 Jahren per Ende 2025.

Im Februar haben wir unsere bis 2030 laufende Wandelanleihe vorzeitig durch die Emission einer unverzinslichen Wandelanleihe über CHF 350 Mio. refinanziert. Die attraktiven Konditionen (inkl. des Wandelpreises von CHF 179.56 bei der Emission) und die hohe Nachfrage unterstreichen das starke Vertrauen des Kapitalmarkts in Swiss Prime Site. Das incentivierte Wandelangebot zog einmalige Finanzierungskosten von CHF 82.4 Mio. nach sich, dies überwiegend aufgrund der Neubewertung der eingebetteten Wandlungsoption, die

aufgrund des signifikant gestiegenen Aktienkurses stark an Wert gewonnen hatte. Weitere in diesem Betrag enthaltene Kosten beinhalten die Auflösung der Zinsrückstellung und vorzeitige Abschreibung der Transaktionskosten per Ende Juni. Der einmalige Effekt auf den Gewinn pro Aktie (EPS) per 30. Juni beträgt CHF 0.13. Die ursprünglich nominal aufgenommenen CHF 275 Mio. sind mittlerweile vollständig getilgt.

Neben der Wandelanleihe haben wir im Februar und Juni 2026 zwei Anleihen am Schweizer Markt platziert – dies zu äusserst attraktiven Spreads. Damit konnten wir bei den Refinanzierungskosten vom anhaltenden Tiefzinsumfeld profitieren und die laufenden Zinskosten weiter senken. Der durchschnittliche Zinssatz lag im ersten Halbjahr 2026 bei 0.83%, nach 0.94% im Gesamtjahr 2025.

Unser Eigenkapital belief sich per Ende Juni 2026 auf CHF 7.0 Mrd. und lag damit nach der Dividendenausschüttung von CHF 281 Mio. im März 2026 nur leicht unter dem Wert von CHF 7.1 Mrd. per Ende 2025.

Unsere Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-value, LTV) lag saisonal bedingt aufgrund der Dividendenausschüttung bei 39.9%, nach 38.1% per Ende 2025. Wir erwarten, dass der LTV im Jahresverlauf wie geplant wieder unter 39% sinken wird.

Ausblick 2026 bestätigt: FFO I am oberen Rand der angekündigten Bandbreite erwartet

Wir erwarten auch für das zweite Halbjahr eine robuste Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts. Trotz der zuletzt etwas eingetrübten Konjunkturlage in der Schweiz blicken wir zuversichtlich auf die zweite Jahreshälfte.

Für 2026 rechnen wir weiterhin mit deutlich höheren Mieterträgen aus dem Immobilienportfolio und mit einer Leerstandsquote unter 3.7%. Im Asset Management sehen wir uns zudem auf Kurs, bei den Assets under Management organisch um rund CHF 1.0 Mrd. pro Jahr zu wachsen.

Beim operativen Ergebnis, gemessen am FFO I, erwarten wir für das Gesamtjahr mit einem Wert am oberen Ende der im Februar kommunizierten Bandbreite von CHF 4.25 bis CHF 4.30 pro Aktie.

Zudem dürfte der Verschuldungsgrad im Jahresverlauf wieder unter 39% sinken und damit den saisonalen Effekt der Dividendenausschüttung im ersten Halbjahr kompensieren.

Nach der abgeschlossenen strategischen Fokussierung auf unsere beiden Standbeine – eigene Immobilien und Asset Management – prüfen wir gezielt weitere Wachstumsmöglichkeiten. Unsere skalierbare Immobilienplattform bietet weiterhin beträchtliches Potenzial, das wir in den kommenden Quartalen erschliessen wollen. Unsere Ziele, strategischen Prioritäten und Opportunitäten werden wir Ende Oktober an unserem Capital Markets Day in Zürich erläutern.

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	225 523	230 553
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	554	–
Ertrag aus Asset Management	4	37 990	39 962
Ertrag aus Retail	4	11 439	–
Andere betriebliche Erträge	4	767	560
Betriebsertrag		276 273	271 075
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	102 037	147 985
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		493	–700
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	939	6 925
Immobilienaufwand	5.4	–30 412	–28 846
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–598	–
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		1 595	–
Warenaufwand		–7 623	–
Personalaufwand	7.1	–29 612	–26 017
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–11 958	–9 915
Abschreibungen und Wertminderungen		–2 806	–2 689
Aktivierte Eigenleistungen		2 852	3 098
Betriebsaufwand		–78 562	–64 369
Betriebsgewinn (EBIT)		301 180	360 916
Finanzaufwand	6.2	–97 210	–123 592
Finanzertrag	6.2	238	9 728
Gewinn vor Ertragssteuern		204 208	247 052
Ertragssteuern	7.3	–39 997	–54 577
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		164 211	192 475
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	2.07	2.40
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	2.07	2.37

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Gewinn		164 211	192 475
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	1 373	1 998
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		– 270	– 394
Neubewertung aus Personalvorsorge		– 18 133	1 890
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		3 627	– 378
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		– 13 403	3 116
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		– 2 347	– 5 912
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung		2 316	2 336
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		5	714
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		– 26	– 2 862
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		– 13 429	254
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		150 782	192 729

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2025	30.06.2026
Aktiven			
Flüssige Mittel		32 253	15 875
Wertschriften		297	299
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		38 740	44 098
Übrige kurzfristige Forderungen		3 233	2 955
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 786	3 834
Rechnungsabgrenzungen		18 973	20 999
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	166 865	13 980
Total Umlaufvermögen		264 147	102 040
Vorsorgeguthaben		649	1 474
Langfristige Finanzanlagen		9 371	9 195
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 314	50 786
Renditeliegenschaften	5.2	13 914 705	14 121 063
Betriebsliegenschaften	5.2	76 104	70 879
Mobiles Sachanlagevermögen		1 037	862
Nutzungsrechte		4 488	4 087
Goodwill		307 077	307 077
Immaterielle Anlagen		53 431	51 478
Aktive latente Ertragssteuern		10 739	11 224
Übrige langfristige Finanzanlagen		2 795	–
Total Anlagevermögen		14 431 710	14 628 125
Total Aktiven		14 695 857	14 730 165
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		30 458	13 068
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	954 184	782 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.5	144 956	17 883
Anzahlungen		25 577	28 330
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		43 298	27 852
Rechnungsabgrenzungen		104 755	110 058
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 303 228	979 997
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 895 554	5 297 770
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	18 884	19 245
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		3 367	3 367
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 406 915	1 435 208
Vorsorgeverbindlichkeiten		856	270
Total langfristige Verbindlichkeiten		6 325 576	6 755 860
Total Verbindlichkeiten		7 628 804	7 735 857
Aktienkapital		160 469	160 469
Kapitalreserven		931 350	806 214
Eigene Aktien		– 158	– 92
Neubewertungsreserven		10 763	12 367
Gewinnreserven		5 964 629	6 015 350
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		7 067 053	6 994 308
Total Passiven		14 695 857	14 730 165

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Gewinn		164 211	192 475
Abschreibungen und Wertminderungen		2 806	2 689
Neubewertung Renditeigenschaften, netto	5.2	– 102 037	– 147 985
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	– 1 293	– 2 759
Erfolg aus Veräusserung Renditeigenschaften, netto	5.3	– 939	– 6 925
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 493	700
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		4 319	4 611
Finanzaufwand	6.2	97 210	123 592
Finanzertrag	6.2	– 238	– 9 728
Ertragssteueraufwand	7.3	39 997	54 577
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 7 650	– 5 358
Veränderung Vorräte		6 656	–
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		598	–
Veränderung Personalvorsorge		– 484	479
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		– 301	– 2 815
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 19 466	– 17 390
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		– 36 073	– 5 582
Ertragssteuerzahlungen		– 31 005	– 42 282
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		115 818	138 299
Investitionen in Renditeigenschaften		– 165 550	– 94 861
Devestitionen von Renditeigenschaften		22 701	53 790
Investitionen in Betriebsliegenschaften		– 3 252	– 69
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		–	– 172
Investitionen in immaterielle Anlagen		– 57	–
Erhaltene Zinszahlungen		19	6
Erhaltene Dividenden		1 966	141
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 144 173	– 41 165
Ausschüttung an Aktionäre		– 276 804	– 280 808
Erwerb eigene Aktien		– 4 726	– 5 412
Emission Anleihen		209 616	229 347
Rückzahlung Anleihe		–	– 350 000
Emission Wandelanleihe		–	345 552
Rückzahlung Wandelanleihe/-darlehen		– 296 630	– 461 545
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		456 110	1 055 000
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten		– 321 929	– 617 821
Geleistete Zinszahlungen		– 33 411	– 27 825
Kapitalerhöhung		300 000	–
Kosten Kapitalerhöhung ¹		– 3 365	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		28 861	– 113 512
Veränderung flüssige Mittel		506	– 16 378
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		23 973	32 253
Flüssige Mittel am Ende der Periode		24 479	15 875

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 01.01.2025		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		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
Total per 01.01.2026		160 469	931 350	- 158	10 763	5 964 629	7 067 053
Gewinn		-	-	-	-	192 475	192 475
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 998	-	1 998
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 394	-	- 394
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	1 890	1 890
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	- 378	- 378
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 5 912	- 5 912
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	2 336	2 336
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	714	714
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	1 604	- 1 350	254
Gesamtergebnis		-	-	-	1 604	191 125	192 729
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 140 404	-	-	- 140 404	- 280 808
Ausgabe Wandelanleihe 0.000%, Eigenkapi- talanteil		-	16 135	-	-	-	16 135
Aktienbezogene Vergütungen		-	- 867	5 478	-	-	4 611
Erwerb eigene Aktien		-	-	- 5 412	-	-	- 5 412
Total per 30.06.2026		160 469	806 214	- 92	12 367	6 015 350	6 994 308

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

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

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Ausgabe einer Wandelanleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 350.000 Mio. sowie vorzeitige Rückführung des bestehenden Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 130.000 Mio. sowie einer weiteren Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. (siehe Anhang 6.1)

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 2026 in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Exchange Regulation) 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 2025 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 oder vollständig währungsabgesichert. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/ Interpretation	Titel
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität

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 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IAS 21 rev.	Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 20	Regulatorische Vermögenswerte und regulatorische Verbindlichkeiten	01.01.2029	Geschäftsjahr 2029

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

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

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

2.3 Schätzungen und Annahmen

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

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

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

Fair Value-Hierarchie

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

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

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.
- Per Halbjahr 2026 wurden keine Indikatoren festgestellt, die auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung des Goodwills hinweisen würden.

2.3.3 Latente Steuern

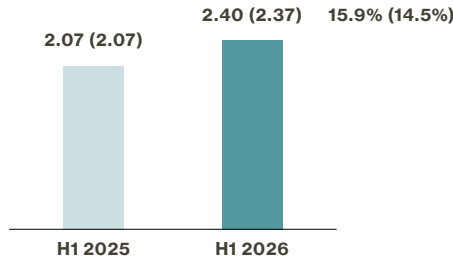
- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft 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

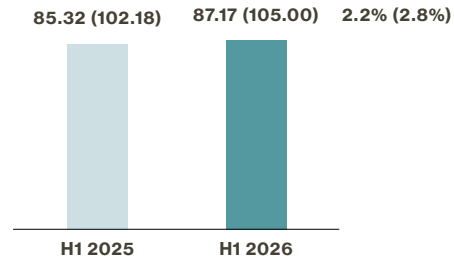
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF

	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.07	2.40
Verwässerter Gewinn pro Aktie	2.07	2.37
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	102.18	105.00
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	85.32	87.17

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000

	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	164 211	192 475
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	–	1 098
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	164 211	193 573

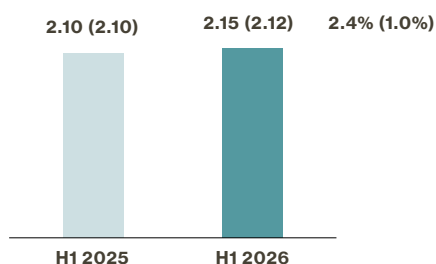
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Ausgegebene Aktien per 01.01.	77 307 546	80 234 375
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	2 032 520	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	–3 560	–10 841
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	79 336 506	80 223 534
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	–	1 300 669
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	79 336 506	81 524 203

3.2 Funds From Operations (FFO)

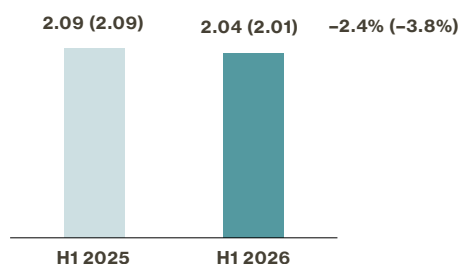
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Betriebsgewinn (EBIT)	301 180	360 916
Abschreibungen und Wertminderungen	2 806	2 689
Zahlungsunwirksame Warenaufwendungen ¹	2 560	–
Nicht operativer sonstiger Betriebsaufwand ²	1 800	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	– 102 037	– 147 985
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	– 939	– 6 925
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	– 493	700
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	– 484	479
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	– 3 769	– 3 603
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	– 27 520	– 27 775
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 983	5 284
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	– 8 542	– 10 912
FFO I	166 545	172 868
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	939	6 925
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	– 1 832	– 15 914
FFO II	165 652	163 879
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	79 336 506	80 223 534
FFO I pro Aktie in CHF	2.10	2.15
FFO II pro Aktie in CHF	2.09	2.04
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	79 336 506	81 524 203
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	2.10	2.12
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	2.09	2.01

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

² Im Vorjahr 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 ist 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, beinhaltet Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie deren Finanzierung
- Asset Management, umfasst das Fondsgeschäft, die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung
- Corporate & Shared Services, enthält die zentralen Konzernfunktionen sowie zentral erbrachte, konzerninterne Dienstleistungen
- im Vorjahr das Segment Retail, bestehend aus dem Betrieb von Einzelhandelsgeschäften bis Ende Februar 2025

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2026

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2026 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.4%	28.0%	n.a.	n.a.	n.a.	5.5%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.2%	9.3%	n.a.	n.a.	n.a.	4.3%
FFO I Rendite	4.5%	30.6%	n.a.	n.a.	n.a.	4.9%
Personalbestand/FTE	29	76	84	189	n.a.	189

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2026

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2026 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegen- schaften	231 670	–	–	231 670	– 1 117	230 553
davon von Dritten	230 553	–	–	230 553	–	230 553
davon von anderen Segmenten	1 117	–	–	1 117	– 1 117	–
Ertrag aus Asset Management	–	39 962	–	39 962	–	39 962
Andere betriebliche Erträge	491	–	14 696	15 187	– 14 627	560
Betriebsertrag	232 161	39 962	14 696	286 819	– 15 744	271 075
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	147 985	–	–	147 985	–	147 985
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	– 700	– 700	–	– 700
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6 925	–	–	6 925	–	6 925
Immobilienaufwand	– 28 604	– 499	– 1 332	– 30 435	1 589	– 28 846
Personalaufwand	– 3 364	– 9 294	– 13 359	– 26 017	–	– 26 017
Sonstiger Betriebsaufwand	– 15 292	– 4 176	– 4 602	– 24 070	14 155	– 9 915
Abschreibungen und Wertminderungen	– 288	– 2 081	– 320	– 2 689	–	– 2 689
Aktiviert Eigenleistungen	3 098	–	–	3 098	–	3 098
Betriebsaufwand	– 44 450	– 16 050	– 19 613	– 80 113	15 744	– 64 369
Betriebsgewinn (EBIT)	342 621	23 912	– 5 617	360 916	–	360 916
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	342 909	25 993	– 5 297	363 605	–	363 605

Bilanzpositionen per 30.06.2026

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	30.06.2026 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	14 005 284	–	–	14 005 284	–	14 005 284
Nutzungsrechte Leasing	200 638	510	3 577	204 725	–	204 725
Übrige Aktiven	240 286	425 513	142 885	808 684	– 288 528	520 156
Total Aktiven	14 446 208	426 023	146 462	15 018 693	– 288 528	14 730 165
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 623 368	271 676	–	5 895 044	–	5 895 044
Leasingverbindlichkeiten	200 638	516	3 623	204 777	–	204 777
Übrige Verbindlichkeiten	1 789 330	20 591	114 643	1 924 564	– 288 528	1 636 036
Total Verbindlichkeiten	7 613 336	292 783	118 266	8 024 385	– 288 528	7 735 857
Total Eigenkapital	6 832 872	133 240	28 196	6 994 308	–	6 994 308
Total Investitionen ins Anlagevermögen	98 636	–	172	98 808	–	98 808

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2025

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2025 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio ²	38.1%	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	n.a.	202

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retailgeschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

² LTV per 31.12.2025

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	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 Rendite- liegenschaften, 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 Immobilien- entwicklungen	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 Wert- minderungen	–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 Retailgeschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Bilanzpositionen per 31.12.2025

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

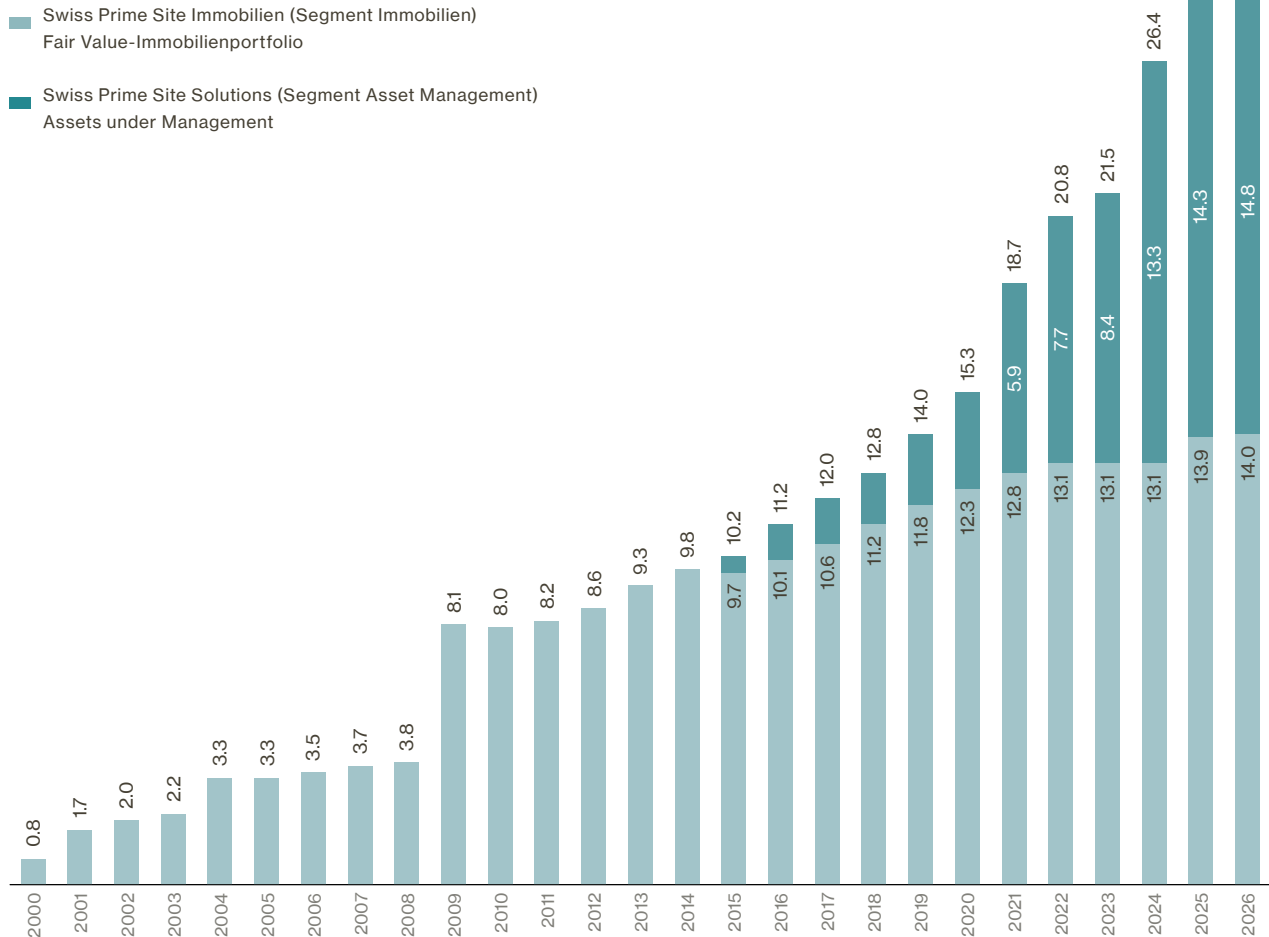
¹ Die operativen Tätigkeiten im Retailgeschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.



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 Marktkennntnis festgelegt. Wir selbst treffen keine Annahmen zu den verwendeten Inputfaktoren. Diese werden jedoch von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner AG.

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 01.01.2025 (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 01.01.2025	12 367 145	210 310	12 577 455	533 814	176 995	598	13 288 862
Käufe	548 036	–	548 036	–	–	–	548 036
Investitionen	115 054	91 220	206 274	3 370	11 072	–	220 716
Aktiviert Bauzinsen	199	1 808	2 007	–	–	–	2 007
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	2 342	369	2 711	–	–	–	2 711
Umklassierungen	– 362 667	783 065	420 398	– 463 168	42 770	–	–
Abgänge aus Verkauf	– 65 869	–	– 65 869	–	– 63 181	– 598	– 129 648
Positive Fair Value-Anpassung	321 880	14 467	336 347	–	6 301	–	342 648
Negative Fair Value-Anpassung	– 99 987	– 15 489	– 115 476	–	– 7 092	–	– 122 568
Fair Value-Anpassung¹	221 893	– 1 022	220 871	–	– 791	–	220 080
Abschreibung Betriebsliegenschaften				– 494			– 494
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				2 582			2 582
Total per 31.12.2025 (gemäss Bewerter)	12 590 753	1 085 750	13 676 503	76 104	166 865	–	13 919 472
Nutzungsrechte aus Leasing	238 202		238 202				238 202
Total Buchwert per 31.12.2025	12 828 955	1 085 750	13 914 705	76 104	166 865	–	14 157 674
Käufe	–	–	–	–	–	–	–
Investitionen	44 236	53 521	97 757	69	–	–	97 826
Aktiviert Bauzinsen	154	656	810	–	–	–	810
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	2 759	–	2 759	–	–	–	2 759
Umklassierungen	73 109	– 79 960	– 6 851	– 7 129	13 980	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	– 166 865	–	– 166 865
Positive Fair Value-Anpassung	194 919	9 232	204 151	–	–	–	204 151
Negative Fair Value-Anpassung	– 39 145	– 15 559	– 54 704	–	–	–	– 54 704
Fair Value-Anpassung¹	155 774	– 6 327	149 447	–	–	–	149 447
Abschreibung Betriebsliegenschaften				– 163			– 163
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				1 998			1 998
Total per 30.06.2026 (gemäss Bewerter)	12 866 785	1 053 640	13 920 425	70 879	13 980	–	14 005 284
Nutzungsrechte aus Leasing	200 638		200 638				200 638
Total Buchwert per 30.06.2026	13 067 423	1 053 640	14 121 063	70 879	13 980	–	14 205 922

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16-Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –1.462 Mio. [CHF –3.150 Mio.].

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2026 vorgenommen:

- Wir planen, eine Bestandsliegenschaft zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Das Bauprojekt BERN 131 in Bern, Stauffacherstrasse 131, ist abgeschlossen und wir klassifizieren dieses von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 30.06.2026

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	42.260	11 226.884	1 682.500	1 053.640
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/ nominaler Diskontierungssatz	%	2.83 / 3.86	2.72 / 3.75	2.71 / 3.74	2.42 / 3.44
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	5.10 / 6.15	4.20 / 5.24	3.00 / 4.03
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.42	1.85 / 2.87	1.95 / 2.97	2.35 / 3.37
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	120 bis 762	90 bis 450	776 bis 1 083
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 982	130 bis 850	240 bis 950
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 850	140 bis 7 400	350 bis 2 500
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 570	110 bis 240	145 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 330	40 bis 225	120 bis 200
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 650	30 bis 600	200 bis 200
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	20 bis 400	40 bis 150	–

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 31.12.2025

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

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

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

- 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 12 [12 per 31. Dezember 2025] 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 einer Liegenschaft wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei acht Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnützungsreserven. Eine Liegenschaft ist Teil einer zukünftigen Arealentwicklung. Bei einer Liegenschaft ist derzeit keine konkrete Massnahme geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistik- und Geschäftsgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 30.06.2026

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz	-4%	-2%	+/-0%	+2%	+4%
2.40%/3.42%	8.10%	10.70%	13.30%	16.00%	18.60%
2.51%/3.54%	3.50%	6.00%	8.50%	11.00%	13.50%
2.61%/3.64%	-0.70%	1.70%	4.10%	6.50%	8.90%
2.72%/3.75% (Bewertung per 30.06.2026)	-4.60%	-2.30%	-	2.30%	4.60%
2.82%/3.85%	-8.10%	-5.90%	-3.80%	-1.60%	0.60%
2.92%/3.95%	-11.40%	-9.30%	-7.30%	-5.20%	-3.10%
3.03%/4.06%	-14.50%	-12.50%	-10.50%	-8.50%	-6.50%
3.13%/4.16%	-17.40%	-15.40%	-13.50%	-11.60%	-9.60%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2025

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

- Bei den Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale hat eine Diskontsatzsensitivität von +/-0.10% einen Einfluss von +5.52% / -4.99% [+5.69% / -5.24% per 31. Dezember 2025] auf den Fair Value. Die relevanten weiteren Risiken werden im Wesentlichen in den Bewertungen über die Projektrisiko/-gewinnkomponente abgedeckt. Eine Sensitivität von +/-25% des eingeschätzten Risikos macht dabei rund +0.51% / -0.51% [+0.54% / -0.55% per 31. Dezember 2025] im Fair Value dieser Liegenschaften aus.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	30.06.2025 in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2026 in CHF 1 000	Anteil in %
Bis 12 Monate	413 600	18.1	429 000	15.8
1-2 Jahre	343 100	15.0	394 400	14.6
2-3 Jahre	286 300	12.5	359 000	13.3
3-4 Jahre	250 200	10.9	304 700	11.3
4-5 Jahre	201 400	8.8	250 800	9.3
Über 5 Jahre	792 100	34.7	969 600	35.7
Total	2 286 700	100.0	2 707 500	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	30.06.2025	30.06.2026
Tertianum	5.6	5.1
Swisscom	5.0	4.9
Magazine zum Globus	4.8	4.8
Coop	4.0	3.1
Zurich Insurance Group	2.7	2.8
Total	22.1	20.7

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Steinenvorstadt 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.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2028

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 eine öffentlich zugängliche Terrasse mit Gastronomiebetrieb beherbergen. Weitere Informationen: jelmoli.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Ab 2028 (etappiert)

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. 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.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	1042	9 959
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 103	– 3 034
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	939	6 925

Mit CHF 6.925 Mio. [CHF 0.939 Mio.] betrug der Erfolg aus Veräusserung 4.2% des Fair Values per 31. Dezember 2025 [4.1% des Fair Values per 31. Dezember 2024].

Im ersten Halbjahr 2026 haben wir fünf Liegenschaften verkauft:

- je eine Bestandsliegenschaft in Lutry (Route de l'Ancienne Ciblerie 2), Luzern (Kreuzbuchstrasse 33/35), Olten (Frohbürgstrasse 1), Payerne (Route de Bussy 2) und Thônex (Rue de Genève 104–108)

Folgende Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2025 verkauft:

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

5.4 Immobilienaufwand

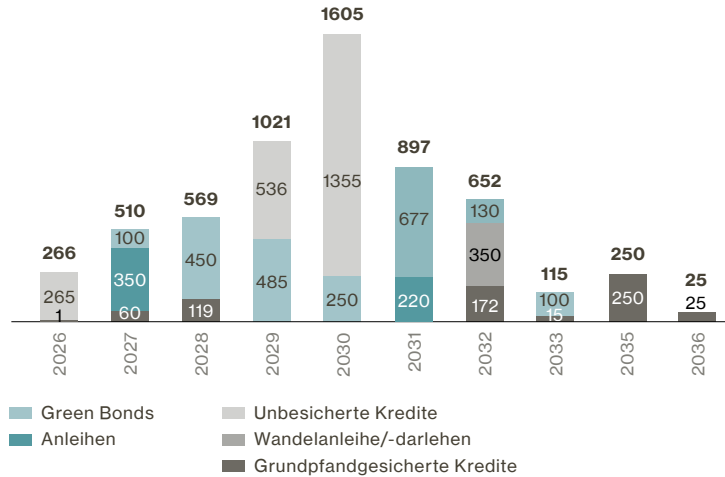
in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Unterhalt und Reparaturen	– 6 568	– 6 348
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 9 328	– 7 551
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 3 652	– 4 119
Reinigung, Energie und Wasser	– 993	– 260
Aufwand für Drittleistungen	– 9 871	– 10 568
Total Immobilienaufwand	– 30 412	– 28 846

6 Finanzierung

6.1 Finanzverbindlichkeiten

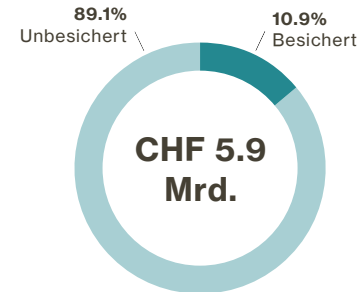
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2026



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2026



in CHF 1000

	31.12.2025	30.06.2026
Grundpfandgesicherte Kredite	25 745	60 733
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	194 000	265 000
Anleihen	350 135	450 134
Wandelanleihen/-darlehen	377 011	579
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7 293	6 360
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	954 184	782 806
Grundpfandgesicherte Kredite	616 200	581 200
Unbesicherte Kredite	1 523 207	1 891 236
Wandelanleihen/-darlehen	–	330 518
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 520 722	2 296 399
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	235 425	198 417
Derivative Finanzinstrumente	18 884	19 245
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 914 438	5 317 015
Total Finanzverbindlichkeiten	5 868 622	6 099 821

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzverbindlichkeiten) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV, «loan-to-value») 39.9% [38.1% per 31. Dezember 2025].
- Per 30. Juni 2026 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 708.765 Mio. [CHF 1076.793 Mio. per 31. Dezember 2025]. 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 40.6% [38.9% per 31. Dezember 2025], der Zinsdeckungs-faktor 8.2 [8.0 per 31. Dezember 2025] und der Anteil an besicher-ten Krediten 10.9% [11.5% per 31. Dezember 2025]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.

Anleihen

		CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 100 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028	Green Bond CHF 185 Mio. 2029	Green Bond CHF 300 Mio. 2029
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	350.000	100.000	300.000	150.000	185.000	300.000
Bilanzwert per 30.06.2026	CHF Mio.	0.000	350.216	99.918	299.825	149.807	184.774	299.719
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	350.135	350.357	99.876	299.771	149.763	184.737	299.679
Zinssatz	%	0.825	1.250	SARON + 0.430	0.375	2.268	1.650	0.650
Laufzeit	Jahre	9	8	2	7	5	5	9
Fälligkeit	Datum	11.05.2026	02.04.2027	17.06.2027	11.02.2028	18.09.2028	16.07.2029	18.12.2029
Valorennummer / ISIN		36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	149 842 291 (SPS251)	58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)	135 785 269 (SPS241)	58 194 773 (SPS200)
Fair Value per 30.06.2026	CHF Mio.	0.000	351.785	100.050	298.500	154.875	189.625	298.200
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	350.560	352.975	100.050	297.900	155.625	189.533	297.450

		Green Bond CHF 250 Mio. 2030	Green Bond CHF 210 Mio. 2031	CHF 220 Mio. 2031	Green Bond EUR 500 Mio. 2031 ¹	Green Bond CHF 130 Mio. 2032	Green Bond CHF 100 Mio. 2033
Emissionsvolumen, nominal	CHF/EUR Mio.	250.000	210.000	220.000	500.000	130.000	100.000
Bilanzwert per 30.06.2026	CHF Mio.	249.538	209.702	218.831	454.837	129.673	99.693
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	249.476	209.673	218.721	458.669	0.000	0.000
Zinssatz	%	1.800	1.150	0.375	3.125	0.950	1.073
Laufzeit	Jahre	6	6	12	6	6	7
Fälligkeit	Datum	01.03.2030	20.06.2031	30.09.2031	01.10.2031	27.02.2032	30.06.2033
Valorennummer / ISIN		131 996 849 (SPS24)	140 547 198 (SPS25)	48 850 668 (SPS192)	XS3000 465842	153 307 113 (SPS26)	156 293 472 (SPS262)
Fair Value per 30.06.2026	CHF Mio.	258.325	211.785	213.840	449.762	130.195	100.050
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	258.125	210.525	212.630	455.641	0.000	0.000

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

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 130.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.95% sowie eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. mit einem Zinssatz von 1.0725% emittiert.
- Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihe/-darlehen

		CHF 275 Mio. 2030	CHF 350 Mio. 2032 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	275.000	350.000
Nominalwert per 30.06.2026	CHF Mio.	0.400	350.000
Bilanzwert per 30.06.2026	CHF Mio.	0.579	330.518
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	377.011	n.a.
Wandelpreis	CHF	n.a.	174.910
Zinssatz	%	1.625	0.000
Laufzeit	Jahre	7	6
Fälligkeit	Datum	31.05.2030	05.03.2032
Valorennummer / ISIN		XS2627116176	153 315 097
Fair Value per 30.06.2026	CHF Mio.	0.599	330.750
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	390.528	0.000

¹ Der ausgewiesene Buchwert und Fair Value beziehen sich ausschliesslich auf die Schuldkomponente (Bond Floor) der Wandelanleihe; der Fair Value der Wandlungsoption von CHF 14.000 Mio. ist darin nicht enthalten.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2025 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	30.06.2026 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien
1.625%-Wandeldarlehen 29.05.2023– 31.05.2030, Emissionsvolumen CHF 275.000 Mio., Nominalwert CHF 275.000 Mio.	85.12	3 230 733	–	n.a.	–	–
0.000%-Wandelanleihe 05.03.2026– 05.03.2032, Emissionsvolumen CHF 350.000 Mio., Nominalwert CHF 350.000 Mio. ¹	n.a.	n.a.	n.a.	174.91	2 001 029	1 300 669
Total Anzahl möglicher Aktien		3 230 733	–		2 001 029	1 300 669

¹ Die Dividendenausschüttung im Berichtsjahr führte zu einer Anpassung des Wandelpreises und der Anzahl potenziell auszugebender Aktien seit der Emission.

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Wandelanleihe (Green Bond) mit einem Nominalvolumen von CHF 350.000 Mio. und einem Coupon von 0% emittiert. Der Wandlungspreis ist an Dividendenausschüttungen gekoppelt und wurde anfänglich auf CHF 179.56 festgelegt. Die aus der Wandoption resultierende Eigenkapitalkomponente haben wir direkt im Eigenkapital erfasst.
- In einer separaten, jedoch gleichzeitig durchgeführten Transaktion haben wir den Inhabern des bestehenden Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio. ein incentiviertes Umtauschangebot unterbreitet. Das Wandeldarlehen wurde im Rahmen dieser Transaktion gemäss den Anleihebedingungen nahezu vollständig zurückgezahlt (in bar).
- Per Halbjahr 2026 verwässerte das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. das Ergebnis aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fliesst das Wandeldarlehen nicht in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie ein. Die neue Wandelanleihe über CHF 350.000 Mio. wird hingegen in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie einbezogen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2025 Total Nominalwert	30.06.2026 Total Nominalwert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	3 431 207	3 975 969
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 124 245	1 248 500
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	766 500	491 900
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	193 700	193 700
Total Finanzverbindlichkeiten	5 515 652	5 910 069

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2026 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	776 446	780 468	607	266 133	3 728	510 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 068	13 068	–	13 068	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	104 849	104 849	–	104 849	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	17 883	17 883	–	17 883	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	5 099 353	5 317 562	32 420	–	19 202	–	50 788	325 000	108 569	3 079 935	29 909	1671 739
Leasingverbindlichkeiten	204 777	322 384	1573	1628	1564	1635	3 097	3 266	9 054	9 171	102 319	189 077
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 216 376	6 556 214	34 600	403 561	24 494	511 635	53 885	328 266	117 623	3 089 106	132 228	1 860 816
Interest Rate Swaps (netto)	18 293	19 725	2 781	–	2 657	–	4 828	–	8 976	–	483	–
Cross Currency Swaps – Abflüsse (brutto)	n.a.	490 908	4 068	–	–	–	4 068	–	12 204	–	4 068	466 500
Cross Currency Swaps – Zuflüsse (brutto)	n.a.	–490 448	–14 336	–	–	–	–13 986	–	–40 098	–	–12 789	–409 239
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19 245	20 185	–7 487	–	2 657	–	–5 090	–	–18 918	–	–8 238	57 261
Total finanzielle Verbindlichkeiten	6 235 621	6 576 399	27 113	403 561	27 151	511 635	48 795	328 266	98 705	3 089 106	123 990	1 918 077

in CHF 1000	31.12.2025 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	946 891	865 712	5 699	569 745	–	–	4 469	–	10 799	275 000	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30 458	30 458	–	30 458	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	97 090	97 090	–	97 090	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	24 956	24 956	–	24 956	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 660 129	4 848 294	20 012	–	31 141	–	47 000	510 000	104 783	2 826 907	29 395	1 279 056
Leasingverbindlichkeiten	242 718	381 150	1 867	1 911	1 856	1 758	3 678	3 545	10 766	10 316	120 265	225 188
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 002 242	6 247 660	27 578	724 160	32 997	1 758	55 147	513 545	126 348	3 112 223	149 660	1 504 244
Interest Rate Swaps (netto)	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	6 021 126	6 267 955	30 339	724 160	35 785	1 758	60 282	513 545	135 823	3 112 223	149 796	1 504 244
Cross Currency Swaps – Abflüsse (brutto)	n.a.	490 908	–	–	4 068	–	4 068	–	12 204	–	4 068	466 500
Cross Currency Swaps – Zuflüsse (brutto)	n.a.	–493 045	–	–	–14 315	–	–14 016	–	–40 297	–	–12 861	–411 556
Total derivative finanzielle Vermögenswerte	2 795	–2 137	–	–	–10 247	–	–9 948	–	–28 093	–	–8 793	54 944

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

- Die Fremdwährungszahlungsströme der Euro-Anleihe sowie der Cross Currency Swaps wurden mittels Forward Rates in CHF umgerechnet.
- Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.0 Jahre [3.9 Jahre per 31. Dezember 2025].

6.2 Finanzerfolg

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 25 204	– 25 019
Zinsaufwand Leasing	– 1852	– 1767
Negative Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	– 65 175	– 73 839
Zinsaufwand aus designierten Sicherungsbeziehungen	– 2 316	– 3 035
Amortisation Emissionskosten / Disagio Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 1309	– 13 141
Aktivierete Fremdkapitalkosten ¹	1430	810
Wertberichtigung Finanzanlagen	–	– 175
Währungsverluste aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	– 4 438
Anderer Finanzaufwand	– 2 784	– 2 988
Total Finanzaufwand	– 97 210	– 123 592

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 0.90% [1.10%] verwendet.

- Die negative Fair Value-Bewertung stammt aus der Wandelooption des Wandeldarlehens 2030, das aufgrund der positiven Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen hat. Dieses Wandeldarlehen haben wir in der Berichtsperiode vorzeitig nahezu vollständig zurückgeführt und in bar abgegolten. Die Effekte aus der vorzeitigen Beendigung des Wandeldarlehens wurden vollständig im Finanzerfolg erfasst.

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Zinsertrag	19	5
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	192	141
Zinsertrag aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	5 137
Währungsgewinne aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	4 438
Anderer Finanzertrag	27	7
Total Finanzertrag	238	9 728

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Löhne und Gehälter	– 24 252	– 20 552
Sozialversicherungsaufwand	– 1 837	– 1 701
Personalvorsorge	– 1 767	– 2 495
Diverse Personalaufwände	– 1 756	– 1 269
Total Personalaufwand	– 29 612	– 26 017
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	219	204
Anzahl Vollzeitäquivalente per 30.06.	202	189

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 3 060	– 2 753
Sachversicherungen, Gebühren	– 456	– 471
Kapitalsteuern	– 1 229	– 1 592
Verwaltungsaufwand	– 2 702	– 882
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 3 601	– 2 560
Marketing	– 799	– 802
Inkasso- und Debitorenverluste	– 111	– 855
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 11 958	– 9 915

7.3 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 12 531	– 26 969
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	2 157	146
Total laufende Ertragssteuern	– 10 374	– 26 823
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	– 34 148	– 47 435
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1 676	14 981
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	479	4 817
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	2 337	– 114
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	33	– 3
Total latente Steuern	– 29 623	– 27 754
Total Ertragssteuern	– 39 997	– 54 577

8 Übrige Offenlegungen

8.1 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2025	30.06.2026
2026	137 076	68 339
2027	89 405	133 776
2028	79 320	76 755
2029	19 908	53 757
2030	–	13 367
Total zukünftige Verpflichtungen	325 709	345 994

8.2 Konsolidierungskreis

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2026 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Immobilien ¹	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	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2026 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München	Asset Management	50	100.0	50	100.0
Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2026 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 Die operativen Tätigkeiten im Detailhandel wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2026 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	Bürodienstleistungen	131	32.0	133	33.0

¹ Wir haben im Berichtsjahr 13 146 [82 353] Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

8.3 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	30.06.2026 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					15 875
Forderungen					47 053
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					20 999
Langfristige Finanzanlagen			650	650	650
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	299			299	299
Langfristige Finanzanlagen			8 545	8 545	8 545
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					30 951
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					104 849
Grundpfandgesicherte Kredite ²		649 404		649 404	641 933
Unbesicherte Kredite ²		2 140 128		2 140 128	2 156 236
Wandelanleihen/-darlehen ³		331 349		331 349	331 097
Anleihen	2 756 992			2 756 992	2 746 533
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		19 245		19 245	19 245

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

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

² Der Fair Value wird anhand der aktuellen SARON-Swapsätze und eines angemessenen Spreads ermittelt.

³ Der ausgewiesene Buchwert und Fair Value beziehen sich ausschliesslich auf die Schuldkomponente (Bond Floor) der Wandelanleihe; der Fair Value der Wandlungsoption von CHF 14.000 Mio. ist darin nicht enthalten.

8.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2025 Beteiligungs- quote in %	30.06.2026 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	12.7	12.4
BlackRock Inc., New York ¹	9.6	9.6

¹ Gemäss letzter Offenlegungsmeldung an die SIX Exchange Regulation vom 03.09.2025.

8.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2026 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2026 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2026 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 Nettomietzinsertrags aus dem Bestand an Renditeliegenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

EPRA NDV (Net Disposal Value)

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

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

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

EPRA NTA (Net Tangible Assets)

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 30.06.2026

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 2026.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 30. Juni 2026 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «**Fair Value**», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes erzielen würden (Exit-Preis).

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

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

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

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien,

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Bestimmung des Fair Value

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

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

Die Renditeigenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für 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 = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

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).

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 2026).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 wurden keine Liegenschaften akquiriert.

Im Rahmen der Berichterstattungsperiode vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026 erfolgte infolge des Projektfortschritts eine Anpassung der Bewertungsgrundlage einer Liegenschaft. Folgende Liegenschaft wurde aus der Kategorie der «Projekte» in diejenige der «Erstbewertung nach Fertigstellung» umklassifiziert:

- Stauffacherstrasse 131 - «Bern 131»

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

Ebenso wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2025 verkauft:

Olten	Frohburgstrasse 1	CHF	6'535'000
Luzern	Kreuzbuchstrasse 33 + 35	CHF	18'930'000
Thônex	Rue de Genève 104 - 108	CHF	90'780'000
Payerne	Route de Bussy 2	CHF	23'740'000
Lutry	Route de l'Ancienne Cible 2	CHF	26'880'000

Total betrug der Gesamtmarktwert der verkauften 5 Liegenschaften per 31. Dezember 2025 CHF 166'865'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Gruppe beinhaltet somit zum Halbjahr 2026 total 127 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 107 bestehenden Renditeliegenschaften, 6 Baulandparzellen, 10 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung nach Fertigstellung und 3 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

Aktuell stehen die folgenden 3 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 teilweise leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab Mitte 2027 bis Mitte 2028 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail umgenutzt.
- Das sich im Bau befindende Projekt «YOND Campus» im Zürcher Stadtteil Albisrieden ergänzt das bestehende Areal rund um die in der ersten Etappe fertiggestellte Immobilie «YOND» und stärkt das dynamische Ökosystem aus Dienstleistungsunternehmen, Kreativ- und Gewerbeschaffenden. Vorgesehen sind zwei Neubauten inkl. Sanierung einer Bestandesbaute mit rund 35'000 m² Mietfläche, vorwiegend für gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Produktion, Gewerbe und Logistik wie auch Handel- und Dienstleistungen. Der Baustart ist im Q1 2025 erfolgt.
- Das Umbauprojekt «Destination Jelmoli» an der Zürcher Bahnhofstrasse umfasst die Umstrukturierung des denkmalgeschützten Warenhauses an der Seidengasse/Bahnhofstrasse. Bis Anfang 2029 entsteht eine gemischt genutzte Immobilie mit rund 33'800 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 2026

Per 30. Juni 2026 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Gruppe (total 127 Liegenschaften) mit CHF 14'005.284 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2025 um CHF 85.812 Mio., respektive um 0.62 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS Gesamtportfolio per 31.12.2025	CHF	13'919.472	Mio.
+ Bestand	CHF	186.777	Mio.
+ Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	17.300	Mio.
- Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF	-0.120	Mio.
- Verkauf Bestand	CHF	-166.865	Mio.
+ Bauländer	CHF	0.750	Mio.
+ Projekte	CHF	47.970	Mio.
SPS Gesamtportfolio per 30.06.2026	CHF	14'005.284	Mio.
Δ Delta	+	85.812	Mio.

Die Wertänderung auf den 107 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2026 betrug brutto +1.69 % (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Bestand inklusive Entwicklungsprojekte (10), Baulandparzellen (6), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (3) – total 20 Liegenschaften). Dabei wurden 84 Liegenschaften höher, eine Liegenschaft gleich und 22 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2026. Über die betrachtete Periode ergibt sich eine Nettowertänderung von +1.34 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +1.11 %.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

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

Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge, optimierte Betriebskosten sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Wertebussen 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 2026

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich trotz eines anspruchsvollen internationalen Umfelds widerstandsfähig. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) wuchs das sportevent-bereinigte Bruttoinlandprodukt (BIP) im 1. Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal um 0.4 %, nachdem im Schlussquartal 2025 ein Wachstum von 0.2 % verzeichnet worden war. Wesentliche Impulse gingen von der Industrie aus, insbesondere vom verarbeitenden Gewerbe und der Bauindustrie, während der Dienstleistungssektor insgesamt nur verhalten zum Wachstum beitrug. Die Binnenwirtschaft bleibt ein wichtiger Stabilitätsfaktor, auch wenn sich die Dynamik der inländischen Nachfrage zuletzt abgeschwächt hat.

**Exportnachfrage stützt
das Wachstum**

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet Wüest Partner ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1.0 %. Mit der erwarteten Belebung der internationalen Konjunktur dürfte sich das Wachstum im Jahr 2027 auf 1.6 % beschleunigen. Der Ausblick bleibt jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Zu den wesentlichen Risiken zählen eine erneute Verschärfung geopolitischer Spannungen, handelspolitische Konflikte, eine anhaltende Schwäche wichtiger Exportmärkte – insbesondere der deutschen Industrie – sowie ein erneuter Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken.

**Wachstumsaussichten
verbessern sich –
Unsicherheiten bleiben
bestehen**

Das Beschäftigungswachstum hat an Dynamik verloren. Neben den Herausforderungen im Aussenhandel könnten auch Produktivitäts- und Effizienzsteigerungen durch den verstärkten Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) den Stellenaufbau etwas bremsen. Für das Jahr 2026 wird lediglich ein Anstieg der Gesamtbeschäftigung von 0.4 % erwartet. Im Jahr 2027 dürfte sich die Entwicklung mit einem prognostizierten Plus von 0.9 % wieder etwas beleben. Die Arbeitslosigkeit hat gegenüber den Vorjahren zwar leicht zugenommen, bleibt jedoch im internationalen Vergleich auf einem tiefen Niveau. Das SECO rechnet für 2026 mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3.1 %, bevor sie im Jahr 2027 leicht auf 3.0 % zurückgehen dürfte. Insgesamt präsentiert sich der Schweizer Arbeitsmarkt trotz der abgeschwächten Dynamik damit weiterhin solide.

**Leicht erhöhte, aber
stabile Arbeitslosenquote**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

Die Inflation bewegt sich in der Schweiz weiterhin innerhalb des Preisstabilitätsbereichs der SNB. Zwar führten höhere Energie- und Treibstoffpreise zuletzt zu einem leichten Anstieg der Jahreststeuerung, ein breit abgestützter Preisdruck ist jedoch nicht erkennbar. Dies zeigt sich insbesondere an der Kerninflation, die auf tiefem Niveau verharrt. Aus heutiger Sicht dürfte die Teuerung auch in den kommenden Quartalen moderat bleiben. Wüest Partner rechnet für die Jahre 2026 und 2027 mit einer durchschnittlichen Inflation von jeweils 0.7 %. Damit hebt sich die Schweiz weiterhin deutlich von vielen europäischen Volkswirtschaften ab, in denen die Inflationsraten höher liegen.

**Inflation bleibt trotz
höherer Energiepreise
unter Kontrolle**

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) belies den Leitzins im Juni 2026 unverändert bei 0.0 %. Angesichts der tiefen Inflation, der gedämpften Wirtschaftsdynamik und des weiterhin starken Frankens besteht derzeit kaum Druck für eine geldpolitische Straffung. Auch die Erwartungen an den Finanzmärkten deuten darauf hin, dass der Leitzins vorerst auf dem aktuellen Niveau verbleiben dürfte. Für den Immobilienmarkt schafft dieses Umfeld nach wie vor günstige Finanzierungsbedingungen.

**Geldpolitik bleibt
unverändert**

Bei den Baupreisen zeichnet sich nach einer Phase der Beruhigung ein erneuter Aufwärtstrend ab. Höhere Energiepreise, steigende Lohnkosten sowie Belastungen entlang globaler Lieferketten erhöhen den Kostendruck im Baugewerbe. Gleichzeitig führt die anziehende Bautätigkeit zu einer höheren Auslastung der Unternehmen. Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Quartalen mit einer stärkeren Baupreisteuerung zu rechnen. Wüest Partner erwartet für 2026 einen Anstieg der Baupreise um 2.0 % und für 2027 um 3.0 %. Während die Finanzierungskosten tief bleiben dürften, gewinnen damit die Erstellungskosten wieder an Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit von Bau- und Entwicklungsprojekten.

**Die Baupreise ziehen
wieder an**

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Direkte Immobilienanlagen profitieren weiterhin von einer hohen investorensseitigen Nachfrage und robusten Fundamentaldaten. Insbesondere Wohnrenditeliegenschaften weisen eine geringe Konjunktursensitivität auf und bieten Aussicht auf stabile Cashflows. Auch das Bürosegment zeigt sich deutlich widerstandsfähiger als in vielen anderen europäischen Märkten. Gleichzeitig wird die Selektion der Objekte wichtiger: Standortqualität, Vermietungssituation und Ertragspotenzial gewinnen zunehmend an Bedeutung.

**Direkte Immobilienanlagen
bleiben gefragt**

Die Transaktionspreise von Wohnrenditeliegenschaften stiegen in den vergangenen zehn Jahren um insgesamt 21.9 %, jene von Geschäftsliegenschaften um 14.9 %. Auch im 1. Quartal 2026 setzte sich die positive Preisentwicklung fort. Parallel dazu gingen die Nettoanfangsrenditen zurück, was den anhaltenden Nachfrageüberhang widerspiegelt. Für die kommenden Quartale sprechen das knappe Angebot, das weiterhin attraktive Zinsniveau und der hohe Anlagedruck für eine positive Preisentwicklung. Gleichzeitig verliert das Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum etwas an Dynamik, wodurch die fundamentalen Nachfragetreiber weniger stark ausfallen als in den vergangenen Jahren. Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Preiswachstum im weiteren Verlauf moderat abschwächen.

**Transaktionspreise stabil
oder leicht steigend**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

Der Markt für indirekte Immobilienanlagen befindet sich nach zwei aussergewöhnlich starken Jahren in einer Konsolidierungsphase. Per Ende Mai 2026 verzeichneten Immobilienaktiengesellschaften seit Jahresbeginn eine Performance von 7.0 %, während Immobilienfonds leicht im Minus lagen (-0.1 %). Der SPI notierte im gleichen Zeitraum bei 5.2 %. Zeitweise führten regulatorische Diskussionen im Immobiliensektor zu einer erhöhten Zurückhaltung der Anleger. Während sich die Unsicherheit rund um das Mietrecht nach der Ablehnung der entsprechenden Initiativen im Juni 2026 reduziert hat, bleibt eine mögliche Revision der Lex Koller, welche sich derzeit im Vernehmlassungsverfahren befindet, ein potenzieller Risikofaktor für indirekte Immobilienanlagen. Sollte die Vorlage umgesetzt werden, könnte der Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und kotierten Immobiliengesellschaften für Personen im Ausland stärker eingeschränkt werden.

Der indirekte Anlagemarkt erzielt eine gute Performance

Baumarkt

Nach mehreren Jahren rückläufiger Hochbauinvestitionen hat der Schweizer Baumarkt wieder auf einen Wachstumspfad zurückgefunden. Nachdem die Talsohle bereits im Jahr 2025 durchschritten wurde, zeichnet sich für 2026 eine weitere Belebung der Bautätigkeit ab. Besonders dynamisch entwickelt sich das Umbausegment, für das im gesamten Hochbau ein Wachstum von 11.4 % erwartet wird. Treiber sind insbesondere energetische Sanierungen, die Modernisierung des Gebäudebestands sowie Vorzieheffekte im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Im Neubau wird für 2026 ein Wachstum von 3.9 % prognostiziert. Insgesamt sprechen die günstigen Finanzierungsbedingungen und die hohen Auftragsbestände für eine anhaltende Erholung des Hochbaus. Auch im kommenden Jahr dürfte der Schweizer Baumarkt seinen Wachstumskurs fortsetzen, wobei das Umbausegment weiter an Bedeutung gewinnt.

Steigende Bautätigkeit, getrieben vom Umbau

Die positive Entwicklung sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Bautätigkeit von einem vergleichsweise tiefen Niveau aus zunimmt. Im Wohnungsmarkt zeigt sich zudem, dass eine höhere Bautätigkeit nicht zwangsläufig zu einer stärkeren Ausweitung des Angebots führt. Der Hauptgrund dafür ist die zunehmende Innenverdichtung durch Ersatzneubauten, bei denen bestehende Wohnungen abgebrochen und durch neue ersetzt werden. Dadurch fällt der Nettozuwachs an Wohnungen geringer aus, als die Bautätigkeit vermuten lässt.

Mehr Bautätigkeit, aber begrenzter Wohnungszuwachs

Im Geschäftsflächenbereich gewinnt die Neubautätigkeit zwar wieder etwas an Dynamik, sie wird jedoch von wenigen Grossprojekten geprägt. Insbesondere Rechen- und Technologiezentren – etwa in den Kantonen Aargau und Zürich – sorgen aufgrund ihres hohen Investitionsvolumens für einen deutlichen Anstieg der Baubewilligungen. Ergänzt wird diese Entwicklung durch einzelne grössere Büro- und Verwaltungsgebäude in den Grosszentren sowie vereinzelt durch umfangreiche Um- und Neubauprojekte im Detailhandel. Der jüngste Anstieg der Neubauinvestitionen ist damit weniger Ausdruck einer breit abgestützten Belebung als vielmehr das Resultat einzelner kapitalintensiver Vorhaben.

Grossprojekte prägen Bautätigkeit im Geschäftssegment

Büroflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt präsentiert sich 2026 insgesamt in einer stabilen Verfassung. Die zuletzt moderate Bautätigkeit hat dazu beigetragen, dass sich das verfügbare Flächenangebot in vielen Märkten reduziert hat. Gleichzeitig

Ausgeglichenes Marktumfeld trotz verlangsamter Nachfragedynamik

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

bleibt die Nachfrage grundsätzlich intakt, wächst jedoch langsamer als in früheren Expansionsphasen, da das Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen derzeit nur noch moderat ausfällt. Die fortschreitende Digitalisierung und der zunehmende Einsatz von Künstlicher Intelligenz dürfte den Flächenbedarf vieler Unternehmen dahingehend beeinflussen, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen stärker auf Qualität und Effizienz ausrichtet. Insgesamt resultiert daraus ein weitgehend ausgeglichenes Marktumfeld, wobei die Unterschiede zwischen einzelnen Standorten und Objektqualitäten zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Auf der Angebotsseite wirkt das begrenzte Flächenangebot weiterhin unterstützend. Zwar haben die bewilligten Investitionsvolumen jüngst wieder deutlich zugenommen, die zusätzlichen Aktivitäten konzentrieren sich jedoch auf einzelne Grossprojekte und führen nicht zu einer flächendeckenden Ausweitung des Angebots. Zudem fliesst ein wachsender Teil der Investitionen in die Modernisierung bestehender Gebäude, wodurch die Qualität des Bestands weiter verbessert wird.

Begrenztes Angebot stützt den Büromarkt

Vor diesem Hintergrund dürfte sich der Büroflächenmarkt auch 2026 insgesamt stabil entwickeln. Während die Nachfrage zu wenig Impulse für einen breiten Mietanstieg liefert, begrenzt das knappe Angebot gleichzeitig den Abwärtsdruck auf die Mietpreise. Für die Angebotsmieten erwarten wir daher schweizweit einen moderaten Anstieg von rund 0.5 %. Die Entwicklung dürfte jedoch zunehmend standort- und objektspezifisch verlaufen. Entsprechend gewinnen Faktoren wie Lagequalität, Flächenflexibilität und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit eines Standorts weiter an Bedeutung.

Stabile Marktentwicklung mit moderatem Mietwachstum

Verkaufsflächenmarkt

Die strukturellen Veränderungen im Detailhandel prägen den Schweizer Verkaufsflächenmarkt weiterhin. Dennoch zeigt sich der Markt bemerkenswert stabil. Dazu trägt insbesondere die verhaltene Bautätigkeit bei. Statt neue Verkaufsflächen zu schaffen, konzentrieren sich Eigentümer und Investoren zunehmend auf die Modernisierung bestehender Objekte. Das Umbauvolumen erreichte zuletzt einen Höchststand und lag klar über dem langjährigen Mittel. Dies trägt zur qualitativen Aufwertung des Bestands bei und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit etablierter Standorte.

Strukturwandel prägt den Verkaufsflächenmarkt

Die Auswirkungen dieser Entwicklung zeigen sich deutlich bei den Leerständen. Trotz des anhaltenden Wachstums des Onlinehandels haben sich die Leerstandsquoten in den vergangenen Jahren spürbar reduziert. Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung bei Shoppingcentern, deren Leerstände mittlerweile wieder auf einem sehr tiefen Niveau liegen. Viele Standorte haben sich erfolgreich an veränderte Konsumentenbedürfnisse angepasst und ihre Marktposition gefestigt.

Geringe Leerstände

Auf der Nachfrageseite bleibt das Umfeld hingegen herausfordernd. Der stationäre Detailhandel wächst seit Jahren langsamer als der private Konsum. Dadurch entwickeln sich die Umsätze pro Kopf und je Quadratmeter Verkaufsfläche rückläufig. Hinzu kommt eine zuletzt eingetrübte Konsumentenstimmung infolge geopolitischer Unsicherheiten, welche die Konsumneigung kurzfristig bremsen dürfte. Gleichzeitig setzt der Onlinehandel

Nachfrage nach Einzelhandelsflächen unter Druck

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

insbesondere im Non-Food-Bereich den klassischen Verkaufsflächenmarkt weiterhin unter Anpassungsdruck.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2026 eine leichte Korrektur der Angebotsmieten. Mit durchschnittlich -0.8 % dürfte der Rückgang jedoch moderat ausfallen, wobei vor allem das begrenzte Neubauangebot und die tiefen Leerstände stabilisierend wirken. Die Marktsegmentierung dürfte sich weiter verstärken: Gut positionierte und modernisierte Verkaufsstandorte bleiben gefragt, während weniger attraktive oder unzureichend an veränderte Konsumgewohnheiten angepasste Flächen zunehmend unter Druck geraten.

Moderate Mietkorrektur erwartet

Logistikimmobilien

Der Markt für Logistik- und Lagerflächen in der Schweiz präsentiert sich trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds robust. Zwar können geopolitische Unsicherheiten, volatile Energiepreise und Störungen internationaler Lieferketten die Nachfrage kurzfristig beeinflussen, die langfristigen Fundamentaldaten bleiben jedoch intakt. Insbesondere das anhaltende Wachstum des E-Commerce und steigende Anforderungen an schnelle und flexible Lieferketten stützen die Nachfrage nach modernen Logistikstandorten.

Robuste Nachfrage trotz Unsicherheiten

Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Beschäftigung: Die Lagerhaltung verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren ein Wachstum von rund 25 %, wobei fast 15 % dieses Anstiegs allein seit 2021 erfolgten. Damit gehört sie zu den dynamischsten Teilsegmenten des Transport- und Logistiksektors.

Dynamisches Beschäftigungswachstum

Auf der Angebotsseite bleibt der Markt angespannt. Trotz steigender Investitionen und einer zunehmenden Bautätigkeit bewegt sich die Angebotsquote für das Gesamtsegment der Industrie- und Logistikflächen seit Jahren zwischen 1 % und 1.5 %. Die Leerstandsquoten entwickelten sich im Jahr 2025 deutlich zurück. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Logistik- und Lagerflächen dürfte das verfügbare Angebot auch in den kommenden Jahren übersteigen. Besonders gefragt sind moderne Flächen wie Hochregallager, automatisierte Logistikzentren sowie temperaturgeführte Anlagen für spezialisierte Nutzungen.

Anhaltende Flächenknappheit

Für Eigentümer und Investoren spricht dies für stabile bis steigende Mietniveaus an gut erschlossenen Standorten, insbesondere entlang der grossen Schweizer Logistikkorridore und in den Regionen Zürich, Basel und Genf. Gleichzeitig gewinnen Objekte an Attraktivität, die den steigenden Anforderungen an Automatisierung, Energieeffizienz und betriebliche Flexibilität gerecht werden. Insgesamt bleibt der Schweizer Markt für Logistik- und Lagerflächen aufgrund seiner strukturellen Wachstumstreiber und der anhaltenden Flächenknappheit eines der attraktivsten Segmente des kommerziellen Immobilienmarkts.

Moderne Logistikimmobilien bleiben gefragt

Hospitality

Die Schweizer Hotellerie setzte ihren Wachstumskurs auch 2025 fort und erreichte mit rund 44 Millionen Logiernächten bereits den dritten Rekordwert in Folge. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Nachfrage um 2.6 Prozent, wobei insbesondere die internationalen Gäste zum Wachstum beitrugen. Gleichzeitig nahm die Zimmerauslastung auf 57 Prozent zu und auch die durchschnittlichen Zimmerpreise legten erneut zu. Diese Entwicklung unterstreicht die weiterhin

Hohe Nachfrage stärkt den Hotelmarkt

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

hohe Attraktivität des Schweizer Hotelmarkts und schafft eine solide Grundlage für die Wertentwicklung von Hotelimmobilien.

Die robuste Entwicklung der Hotellerie stärkt das Vertrauen der Investoren und wirkt sich positiv auf den Hotelimmobilienmarkt aus. Nach einer Phase verhaltener Transaktionsaktivität gewinnt der Markt wieder an Dynamik, unterstützt durch das weiterhin attraktive Zinsumfeld und die solide Ertragslage vieler Betriebe. Entsprechend erhöhten sich die Marktwerte von Hotelimmobilien schweizweit erneut leicht. Besonders touristisch geprägte Regionen konnten überdurchschnittliche Wertsteigerungen verzeichnen, während urbane Standorte ihre hohe Werthaltigkeit behaupteten.

**Attraktives Umfeld für
Hotelinvestments**

Auch für das Jahr 2026 wird mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Schweizer Hotelmarkts gerechnet. Die Nachfrage dürfte sowohl von europäischen Gästen als auch von internationalen Fernmärkten getragen werden. Obwohl die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten einzelne Fernmärkte belasten könnten, dürfte die Schweizer Hotellerie dank ihrer breit diversifizierten Gästestruktur insgesamt robust bleiben. Gleichzeitig sorgt die wieder anziehende Neubau- und Umbautätigkeit für zusätzliche Investitionsimpulse. Vor dem Hintergrund der robusten Nachfrage und des weiterhin attraktiven Zinsumfelds ist auch 2026 mit leicht steigenden Marktwerten von Hotelimmobilien zu rechnen.

**Positive Perspektiven
trotz geopolitischer
Risiken**

Bewertungsannahmen per 30. Juni 2026

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

Die Marktwerte der 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.

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.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

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 vorschüssig 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 (118 Bestandesliegenschaften, inkl. Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsszenarien; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.72%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.00% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.75%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 5.10%.

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

Wüest Partner AG
Zürich, 30. Juni 2026



Gino Fiorentin
Partner



Jonas Maag
Manager

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2026

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 2026



Bericht über die Review der Konzernrechnung an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Zug

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für die am 30. Juni 2026 abgeschlossene Periode, der Konzernbilanz zum 30. Juni 2026, der Konzerngeldflussrechnung für die dann abgeschlossene Periode und dem Konzerneigenkapitalnachweis zum 30. Juni 2026 sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – vorgenommen. Für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung 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 «Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen» und dem International Standard on Review Engagements 2410 «Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity». Eine Review einer Konzernrechnung 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 (Seiten 9 bis 39; Seiten 64 bis 70) kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. Juni 2026 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für die dann abgeschlossene Periode in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation vermittelt.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zürich, 18. August 2026

Philipp Gnädinger

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

www.pwc.ch

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

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

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

Summary table EPRA performance measures

		in	01.01.– 30.06.2025 or 31.12.2025	01.01.– 30.06.2026 or 30.06.2026
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	143 581	153 873
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.81	1.92
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	9 044 082	9 009 572
	EPRA NRV per share	CHF	112.72	112.29
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 135 359	8 090 705
	EPRA NTA per share	CHF	101.40	100.84
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 738 125	6 660 836
	EPRA NDV per share	CHF	83.98	83.02
C.	EPRA NIY	%	3.1	3.0
	EPRA topped-up NIY	%	3.1	3.1
D.	EPRA vacancy rate	%	3.3	3.0
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	18.7	18.5
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.0	17.5
F.	EPRA LTV	%	38.6	40.0
G.	EPRA like-for-like change relative	%	2.2	1.4
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	173 814	98 636

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Earnings per consolidated income statement	164 211	192 475
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 102 037	– 147 985
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 1 551	–
Profit on disposal of investment properties	– 939	– 6 925
Profit on disposal of participations, net	–	–
Tax on profits on disposals	373	932
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	65 175	85 114
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	–
Adjustments related to non-operating and exceptional items	– 878	2 815
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	19 227	27 447
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	143 581	153 873
Average number of outstanding shares	79 336 506	80 223 534
EPRA earnings per share in CHF	1.81	1.92
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	1 551	–
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 147	–
Adjusted EPRA earnings	144 985	153 873
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	1.83	1.92

Adjustments related to non-operating and exceptional items include the effect of gains from one-off pension adjustments of CHF 0.000 million [CHF – 1.020 million], one-off deferred tax adjustments due to remeasurement of deferred tax assets of CHF 0.114 million [CHF – 2.337 million], impairment of equity interests of CHF 0.175 million [CHF 0.000 million], as well as depreciation and amortisation of non-real estate investments of CHF 2.526 million [CHF 2.479 million].

EPRA earnings include deferred tax on tax depreciation and amortisation expenses of real estate investments amounting to CHF 20.303 million [CHF 15.181 million].

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026
Equity attributable to shareholders	7 067 053	6 994 308	7 067 053	6 994 308	7 067 053	6 994 308
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	–	– 15 467	–	– 15 467	–	– 15 467
Diluted NAV	7 067 053	6 978 841	7 067 053	6 978 841	7 067 053	6 978 841
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	7 067 053	6 978 841	7 067 053	6 978 841	7 067 053	6 978 841
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1399 566	1427 936	1384 585	1426 660		
vi) Fair value of financial instruments	18 884	18 293	18 884	18 293		
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			– 53 431	– 51 478		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					– 21 851	– 10 928
x) Revaluation of intangibles to fair value ²	425 223	453 973				
xi) Real estate transfer tax	133 356	130 529	25 345	25 466		
EPRA NAV	9 044 082	9 009 572	8 135 359	8 090 705	6 738 125	6 660 836
Fully diluted number of shares	80 232 868	80 233 728	80 232 868	80 233 728	80 232 868	80 233 728
EPRA NAV per share in CHF	112.72	112.29	101.40	100.84	83.98	83.02

¹ If IAS 40 cost option is used.

² Includes off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 8.9% 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	31.12.2025	30.06.2026
Investment property – wholly owned	13 919 472	14 005 284
Investment property – share of joint ventures/funds	n.a.	n.a.
Trading properties	0	–
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties	– 1127 260	– 1095 900
Value of completed property portfolio	12 792 212	12 909 384
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B 12 792 212	12 909 384
Annualised rental income	461 055	443 995
Property outgoings	– 66 226	– 59 177
Annualised net rental income	A 394 829	384 818
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives ¹	6 745	20 616
Topped-up net annualised rental income	C 401 574	405 434
EPRA NIY	A/B 3.1%	3.0%
EPRA topped-up NIY	C/B 3.1%	3.1%

¹ The average period in which the rent-free period expires is 4.0 months [2.1 months].

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2025	30.06.2026
Estimated rental value of vacant space	A	15 600	14 298
Estimated rental value of the whole portfolio	B	476 028	479 030
EPRA vacancy rate	A/B	3.3%	3.0%

The decrease in the vacancy rate to 3.0% compared to 3.3% in the previous year is due to consistent vacancy management.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		44 238	44 450
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	44 238	44 450
Direct vacancy costs		– 4 038	– 2 474
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	40 200	41 976
Gross rental income less ground rent costs per IFRS ²		236 325	240 451
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	236 325	240 451
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	18.7%	18.5%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	17.0%	17.5%
Overhead and operating expenses capitalised		2 852	3 098

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

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 30.06.2026
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non- controlling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 798 169	–	–	–	2 798 169
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	350 400	–	–	–	350 400
Bond loans	2 761 500	–	–	–	2 761 500
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	951	–	–	–	951
Net payables ²	36 246	–	–	–	36 246
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	– 15 875	–	–	–	– 15 875
Net Debt (a)	5 931 391	–	–	–	5 931 391
Include:					
Owner-occupied property	70 879	–	–	–	70 879
Investment properties at fair value	12 866 785	–	–	–	12 866 785
Properties held for sale	13 980	–	–	–	13 980
Properties under development	1 053 640	–	–	–	1 053 640
Intangibles ¹	812 528	–	–	–	812 528
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	701	–	–	–	701
Total Property Value (b)	14 818 513	–	–	–	14 818 513
LTV (a/b)	40.0%	–	–	–	40.0%

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

¹ The valuation reflects, among others, off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 8.9% 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.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Rental income per Real Estate segment income statement	226 980	231 670
Acquisitions	– 1 157	– 7 525
Disposals	– 7 101	– 2 626
Development and new building projects	– 27 876	– 28 620
Property operating expenses	– 10 295	– 10 019
Property leases	– 2 357	– 2 267
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	178 194	180 613
EPRA like-for-like change absolute	3 789	2 419
EPRA like-for-like change relative	2.2%	1.4%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	1.2%	0.7%
Lake Geneva	0.5%	7.3%
Northwestern Switzerland	3.9%	0.4%
Berne	1.2%	2.5%
Central Switzerland	5.6%	– 5.8%
Eastern Switzerland	5.7%	– 0.3%
Southern Switzerland	24.3%	1.4%
Western Switzerland	2.0%	0.0%

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 2026 is based on a portfolio of CHF 10 514.184 million [CHF 10 194.198 million] which grew in value by CHF 319.986 million [grew in value by CHF 221.057 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2026
Acquisitions	82 681	–
Development (ground-up/green field/brown field)	61 666	65 679
Investment properties	28 037	32 147
thereof for incremental lettable space	4 104	2 774
thereof for no incremental lettable space ¹	10 348	23 880
thereof for tenant incentive	13 585	5 493
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	1 430	810
Other	–	–
Total EPRA capital expenditure	173 814	98 636
Conversion from accrual to cash basis	– 3 582	– 2 896
Total EPRA capital expenditure on cash basis	170 232	95 740

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	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 066.4	13 064.5	13 147.2	13 310.0	14 005.3
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	214.2	218.4	232.0	225.5	230.6
Leerstandsquote	%	4.4	4.1	3.6	4.0	3.7
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	3.2	3.1	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	8.4	–	–	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	59.5	42.5	–	–	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	57.4	59.7	55.9	11.4	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	27.2	22.2	27.0	38.0	40.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	372.2	350.9	317.4	276.3	271.1
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	377.4	252.8	235.1	304.0	363.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	365.4	246.3	231.5	301.2	360.9
Gewinn	CHF Mio.	267.4	215.5	164.7	164.2	192.5
Eigenkapital	CHF Mio.	6 427.2	6 530.3	6 489.0	6 845.2	6 994.3
Eigenkapitalquote	%	46.6	47.4	46.4	48.6	47.5
Fremdkapital	CHF Mio.	7 357.9	7 240.5	7 488.8	7 235.6	7 735.9
Fremdkapitalquote	%	53.4	52.6	53.6	51.4	52.5
Gesamtkapital	CHF Mio.	13 785.2	13 770.8	13 977.8	14 080.7	14 730.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 634.5	5 669.8	5 937.6	5 678.4	6 099.8
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.9	41.2	42.5	40.3	41.4
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.2	39.7	40.9	38.4	39.9
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	0.7	1.2	1.2	1.0	0.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	5.0	4.8	4.2	4.2	4.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.3	6.6	5.1	4.8	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	3.5	2.9	3.7	4.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	141.1	196.3	160.4	115.8	138.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 143.1	– 81.1	– 109.8	– 144.2	– 41.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 80.4	– 105.9	– 53.7	28.9	– 113.5
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	198.8	345.1	201.0	199.1	212.9
Gewinn ¹	CHF Mio.	158.0	298.9	151.2	157.0	156.7
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	5.0	9.0	4.6	4.7	4.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ¹	%	2.6	4.8	2.7	3.6	3.8

¹ Wurde im laufenden Geschäftsjahr um Finanzaufwendungen von CHF 10.643 Mio. bereinigt, die infolge der Refinanzierung des Wandeldarlehens vorzeitig erfasst wurden.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Aktienkurs am Periodenende	CHF	83.75	77.65	85.20	118.80	131.90
Aktienkurs Höchst	CHF	100.10	90.15	90.50	121.40	146.70
Aktienkurs Tiefst	CHF	81.50	72.95	82.60	98.55	122.20
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.49	2.81	2.14	2.07	2.40
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern ¹	CHF	2.06	3.90	1.96	1.98	1.95
NAV vor latenten Steuern ²	CHF	100.95	102.32	101.00	102.18	105.00
NAV nach latenten Steuern ²	CHF	83.80	85.12	83.94	85.32	87.17
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.35	3.40	3.40	3.45	3.50
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Vorjahresperiode)	%	3.7	4.2	3.8	3.5	2.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	-5.4	-3.0	14.1	44.0	14.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	3.2	-0.1	1.6	16.8	23.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	3.4	1.0	4.0	10.4	11.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 425.2	5 957.2	6 586.6	9 531.8	10 582.9
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1722	700	665	219	204
Vollzeitäquivalente	FTE	1529	609	576	202	189
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	76 718 604	76 718 604	77 307 546	80 234 375	80 234 375
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-7 246	-8 007	-1 179	-3 560	-10 841
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	76 694 730	76 710 597	76 962 817	79 336 506	80 223 534
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-19 553	-70	-514	-1 503	-647
Ausstehende Aktien	Anzahl	76 699 051	76 718 534	77 307 032	80 232 872	80 233 728

¹ Wurde im laufenden Geschäftsjahr um Finanzaufwendungen von CHF 10.643 Mio. bereinigt, die infolge der Refinanzierung des Wandeldarlehens vorzeitig erfasst wurden.

² Die Segmente Asset Management und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten.

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 30.06.2026

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF ¹	Leerstandquote %	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 909 384	239 586	3.7	883 726	1538 672	12.4	50.6	6.8	6.0	21.3	2.9
Total Bauland	42 260	67	-	49 075	19 174	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1053 640	798	-	21003	7 682	34.6	5.5	44.6	-	14.7	0.6
Gesamttotal	14 005 284	240 451		953 804	1565 528	12.4	49.7	6.9	5.9	21.0	4.1
Mietausfall aus Leerständen		- 8 781									
Subtotal Segment		231 670	3.7								

¹ Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften 01.01.–30.06.2026 (pro Rata)

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2026

Nutzflächenübersicht

	Solmietertag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen 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 %
Baar , Grabenstrasse 17, 19	640	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar , Zugerstrasse 57, 63	1 097	6.0	Alleineigentum	2009		6 029	8 992	–	91.4	4.6	–	2.7	1.3
Basel , Aeschenvorstadt 2–4	1 038	6.5	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 222	28.8	52.1	–	–	18.6	0.5
Basel , Barfüsserplatz 3	643	–	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
				1870/									
Basel , Centralbahnplatz 9/10	469	3.9	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	673	–	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
				2015/									
Basel , Freie Strasse 68	1 617	–	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	–	16.0	0.5
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	776	31.6	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 343	–	50.7	–	–	49.2	0.1
			Alleineigentum im Baurecht	1976		4 208	–	–	–	–	–	–	–
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	300	20.7	Alleineigentum	1990		980	910	–	84.2	–	–	13.9	1.9
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	120	–	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	–	64.0	–	–	18.6	17.4
				2021/									
Basel , Hochbergerstrasse 60 F–I/Stücki Park	6 544	7.4	Alleineigentum	2023		10 859	31 453	–	41.5	0.1	–	58.4	–
Basel , Hochbergerstrasse 62	212	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
				2019–									
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	4 901	8.5	Alleineigentum	2009	2021	45 966	45 103	20.1	14.9	56.5	–	7.9	0.6
Basel , Messeplatz 12/Messeturm	3 102	2.5	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 620	–	53.6	43.0	–	3.4	–
Basel , Peter Merian-Strasse 80	1 285	0.7	Stockwerkei- gentum	1999		19 214	8 510	–	82.7	–	–	15.3	2.0
				1998/									
Basel , Rebgassee 20	1 689	0.4	Alleineigentum	1973	2021	3 713	8 905	47.1	11.8	14.8	–	15.9	10.4
Basel , Steinenvorstadt 11	160	9.9	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	–	–	–	21.5
Bern , Genfergasse 14	2 269	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern , Stauffacherstrasse 131/Bern 131 ²	1 124	0.7	Alleineigentum im Baurecht	2026		8 237	14 080	–	90.0	2.0	–	3.8	4.2
				1969/									
Bern , Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	3 102	9.0	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	45 880	0.3	18.2	–	–	81.5	–
Bern , Schwarztorstrasse 48	951	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
				1970/									
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	3 686	1.2	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 479	8.1	–	35.3	–	1.3	55.3
Bern , Wankdorfallée 4/EspacePost	4 319	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
				1975/									
Bern , Weltpoststrasse 5	3 039	5.1	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 482	–	71.1	2.3	–	25.6	1.0
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44 ³	2 566	0.1	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 075	22.8	56.8	3.5	–	15.8	1.1
			Stockwerkei- gentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	–	–	5.0	–	26.1	68.9
Conthey , Route Cantonale 11	765	4.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 297	62.1	20.5	0.7	–	14.0	2.7
Conthey , Route Cantonale 4	409	15.0	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 784	79.5	–	3.1	–	16.5	0.9
Genève , Centre Rhône-Fusterie	2 753	–	Stockwerkei- gentum	1990		2 530	11 157	76.4	–	–	–	23.6	–
Genève , Place du Molard 2–4 ³	3 585	8.6	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 262	38.2	56.2	0.7	–	4.2	0.7
				1960/									
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	304	55.6	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 656	2.1	45.7	11.4	–	5.7	35.1
Genève , Route de Meyrin 49 ³	174	0.6	Alleineigentum	1987		9 890	10 263	–	85.4	–	–	12.8	1.8

² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau³ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojektes nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2026							Nutzflächenübersicht						
	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen 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 %
				1974/									
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	1206	9.2	Alleineigentum	1985	1994	591	3 512	37.5	24.1	0.5	–	3.9	34.0
Genève, Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	–	–	Alleineigentum	1919	2001	1 439	21 003	–	97.5	0.7	–	1.8	–
Genève, Rue des Alpes 5	494	0.3	Alleineigentum	1860		706	2 617	9.4	37.3	1.4	–	1.0	50.9
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	9 305	4.6	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 265	44.1	33.6	7.2	–	12.9	2.2
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	8 127	3.7	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 699	51.9	0.7	29.2	–	16.4	1.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	1 251	4.8	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 665	0.2	40.6	45.1	–	14.1	–
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	291	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	7 843	21.2	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum	2024		5 170	31 754	10.9	79.0	–	–	10.1	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	540	0.3	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 113	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5 ³	3 609	–	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	111		Verkauf per 01.02.2026										
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	669		Verkauf per 01.05.2026										
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	1 569	5.1	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.3	10.8	1.9	–	21.5	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	1 919	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	400	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1 140	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	345	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	1 346	17.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 581	33.5	38.0	9.8	–	15.7	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	609	24.7	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 005	–	24.5	–	–	73.9	1.6
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	699	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	98.6	–
				2006/									
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2 021	0.2	Alleineigentum	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	1 064	0.6	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	–		Verkauf per 05.01.2026										
Olten, Frohburgstrasse 15	294	1.6	Alleineigentum	1961	1998	596	1 866	–	78.6	–	–	21.4	–
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1 090	–	Alleineigentum	2015		6 159	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	4 040	9.9	Alleineigentum	1965	2000	101 924	78 768	–	15.8	–	–	80.9	3.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	351	3.9	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 863	–	31.1	0.4	–	66.5	2.0
Otelfingen, Industriestrasse 35	120	42.7	Alleineigentum	1985		3 237	2 580	–	21.7	–	–	65.1	13.2
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	1 656	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	2024		3 086	8 337	–	–	–	100.0	–	–
Payerne, Route de Bussy 2	106		Verkauf per 01.02.2026										
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	3 462	26.2	Alleineigentum	1990		13 052	22 723	–	70.4	6.3	–	22.0	1.3
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1 498	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Prilly, Route des Flumeaux 46/48	2 375	–	Alleineigentum	2022		9 895	15 606	–	93.8	–	–	6.2	–
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	1 114	–	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	–	–	–	100.0	–	–
				1992/									
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	3 663	3.0	Alleineigentum	2003	2021	18 845	24 746	–	76.4	8.3	–	9.1	6.2
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	2 489	0.8	Alleineigentum	2025		7 897	14 137	–	52.8	–	–	37.7	9.5
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	290	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark ³	1 768	0.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 438	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0

³ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojektes nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 30.06.2026						Nutzflächenübersicht						
	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen 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 %
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	8 088	1.5	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 111	56.5	10.0	9.3	–	21.6	2.6
Thônex , Rue de Genève 104–108	1 718		Verkauf per 01.05.2026										
Thun , Bälliz 67	335	0.2	Alleineigentum	1953	2001	875	3 139	20.3	62.2	2.1	–	11.6	3.8
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	1 185	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Vernier , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2 485	6.0	Alleineigentum	2007		10 170	13 193	–	83.3	–	–	15.8	0.9
				1999/ 2000/									
Winterthur , Theaterstrasse 15a–c, 17	4 253	5.7	Alleineigentum	2004	2023	15 069	36 855	–	70.9	0.4	–	26.0	2.7
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	3 921	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen , Industriestrasse 21	837	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
				1984/									
Zollikon , Forchstrasse 452–456	332	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	3 157	0.1	Alleineigentum	2002		7 400	15 704	–	92.4	–	–	7.6	–
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	4 094	0.4	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	405	–	Alleineigentum	1889	2025	1 367	2 851	–	66.1	7.0	–	17.4	9.5
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	4 901	0.2	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich , Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 834	0.1	Alleineigentum	2019		9 021	18 581	4.4	89.2	–	–	6.4	–
Zürich , Bahnhofstrasse 106	837	3.0	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich , Bahnhofstrasse 42	1 728	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 090	40.9	42.7	–	–	12.2	4.2
Zürich , Bahnhofstrasse 69	978	0.9	Alleineigentum	1898	2007	230	1 129	10.8	74.5	–	–	14.4	0.3
				2007/									
Zürich , Bahnhofstrasse 69a	1 425	2.5	Alleineigentum	1897	2025	269	1 341	46.5	51.6	–	–	1.9	–
				1966–	2013–								
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	2 134	0.7	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 786	–	85.9	2.1	–	11.0	1.0
				2015–									
Zürich , Brandschenkestrasse 25	4 371	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	2 168	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich , Etzelstrasse 14	640	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
				2013–									
Zürich , Flurstrasse 55/Medienpark	3 396	0.6	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 962	1.7	68.1	4.0	–	23.2	3.0
Zürich , Flurstrasse 89	266	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	731	–	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich , Giesshübelstrasse 15	518	2.0	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 966	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	12 284	0.1	Alleineigentum	2011		10 451	48 080	0.7	87.4	5.4	–	6.3	0.2
				1929–									
Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag	479	3.1	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
				1962/									
Zürich , Josefstrasse 53, 59	2 122	0.1	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	–	14.7	0.5
Zürich , Juchstrasse 3/West-Log	1 711	3.3	Alleineigentum	2021		7 692	17 393	1.3	43.3	–	–	54.6	0.8
				1900/									
Zürich , Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	497	–	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich , Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1 608	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich , Maagplatz 1/Platform	3 906	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich , Manessestrasse 85	1 386	39.0	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 306	–	71.2	–	–	22.8	6.0
Zürich , Müllerstrasse 16, 20	5 375	–	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	–	86.5	–	–	10.9	2.6
Zürich , Nansenstrasse 5/7	1 227	–	Alleineigentum	1985		1 740	5 871	39.0	27.1	–	–	6.2	27.7

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2026

Nutzflächenübersicht

	Sollietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen 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, Ohmstrasse 11, 11a	941	0.3	Alleineigentum	1927	2007	1970	5 992	55.1	23.5	2.2	-	15.9	3.3
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	3 389	-	Alleineigentum	2011		6 195	20 583	-	86.6	4.1	-	9.3	-
Zürich, Pfingstweidstrasse 110	3 762	-	Alleineigentum	2016		5 974	19 364	-	92.0	-	-	8.0	-
Zürich, Querstrasse 6	98	0.1	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	189	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Siewerdtstrasse 8	591	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	903	-	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 830	3.9	71.1	15.3	-	6.1	3.6
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1 781	0.1	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 559	12.6	65.2	-	-	18.0	4.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1 212	-	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	1 764	1.4	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 901	9.4	65.6	-	-	25.0	-
				1942/ 1972/									
Zürich, Vulkanstrasse 126³	241	-	Alleineigentum	1979		4 298	2 273	-	17.1	-	-	82.9	-
Total Bestandsliegenschaften	239 586	3.7				883 726	1538 672	12.4	50.6	6.8	6.0	21.3	2.9

³ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojektes nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bauland

Detailangaben per 30.06.2026

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen 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 %
Dietikon, Bodacher	12	-	Alleineigentum			13 293	1375	-	-	-	-	-	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	-	-	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Spreitenbach, Joosacker 7	24	-	Alleineigentum			16 256	7 503	-	-	-	-	-	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	26	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	67	-				49 075	19 174	-	1.5	-	-	-	98.5

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2026

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Steinvorstadt 5	35	-	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	-	-	26.5	0.9
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	-	-	Alleineigentum	1942- 2003		13 978	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	763	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	3 436	-	-	99.8	-	-	0.2
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	798	-				21 003	7 682	34.6	5.5	44.6	-	14.7	0.6
Gesamttotal	240 451					953 804	1 565 528	12.4	49.7	6.9	5.9	21.0	4.1

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