



SWISS PRIME SITE

RESULTATE 1. HALBJAHR 2025

ZÜRICH, 21. AUGUST 2025



Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. BUSINESS UPDATE
4. AUSBLICK

Überblick 1. Halbjahr 2025 (1/2)

Strategische Entwicklung



- **Schliessung Jelmoli Ende Februar 2025** mit Anschlusslösungen für alle Mitarbeitenden; **Rückbau/Schadstoffsanierung seit April**, Baustart Umbau im September
- **Damit klare Immobilien-Strategie umgesetzt** mit Ausrichtung auf den Schweizer Immobilienmarkt – **Prime Gewerbe** im eigenen Portfolio sowie **Wohnen / Sekundär Gewerbe** im Asset Management
- **Stärkung unserer Plattform** durch die vollständige **Integration der Fundamenta Produkte**
- Weitere Ausschöpfung des **Synergie-Potenzials** innerhalb der Gruppe bei **Bau- und Entwicklungsprojekten sowie im Bereich Nachhaltigkeit**

Portfolio & Nachhaltigkeit



- **Wert** des Immobilienportfolios bei **CHF 13.3 Mrd.** (CHF 13.1 Mrd. im Vorjahr) trotz Verkäufen; **Neubewertungen von CHF 102.0 Mio.** (CHF +30.4 Mio. im Vorjahr) insbesondere aufgrund höherer Neuabschlüsse bei Mietverträgen
- Immobilienportfolio mit **ersten Ankäufen aus Kapitalerhöhung in Genf und Lausanne**
- Entwicklungsprojekte laufen nach Plan; **JED Neubau sowie BERN 131 mit Fertigstellung in 2025; Baustart YOND Campus sowie Umbau bei Jelmoli im H2, 2025**
- **Verkäufe von CHF 70 Mio.** (+4.1% über FV) von 6 «non-core»-Objekten zur weiteren Optimierung des Portfolios
- **Emissionsintensität weiter reduziert**; Fortschritte im Zirkulären Bauen mit signifikanter Reduktion von Primärrohstoffen

Überblick 1. Halbjahr 2025 (2/2)

Operative Performance



- **Steigerung Betriebsertrag ex Jelmoli um knapp 2%**
 - Gutes Like-for-Like Wachstum von +2.2%, jedoch **temporär tiefere Mieterträge** von -2.8% aufgrund **Umbauten** (Destination Jelmoli, Fraumünsterpost und Talacker) sowie Verkäufen Ende 2024
 - **Deutlich Steigerung um 41% im Asset Management**
- **Leerstand bei 4.0%**, 0.2%-Punkte höher als am Jahresende
- Erhöhung der AuMs im **Asset Management** auf **CHF 13.7 Mrd.** (+3% gegenüber Ende 2024)
 - **Kapitalerhöhungen von CHF 540 Mio.** und mehr Transaktionen
- **Stabiler EBITDA vor Neubewertung und Verkäufen** von **CHF 199.5 Mio.** (CHF 201.3 Mio. im Vorjahr); **trotz Wegfall von fast CHF 17 Mio. Mietertrag** aus Umbauten und Verkäufen

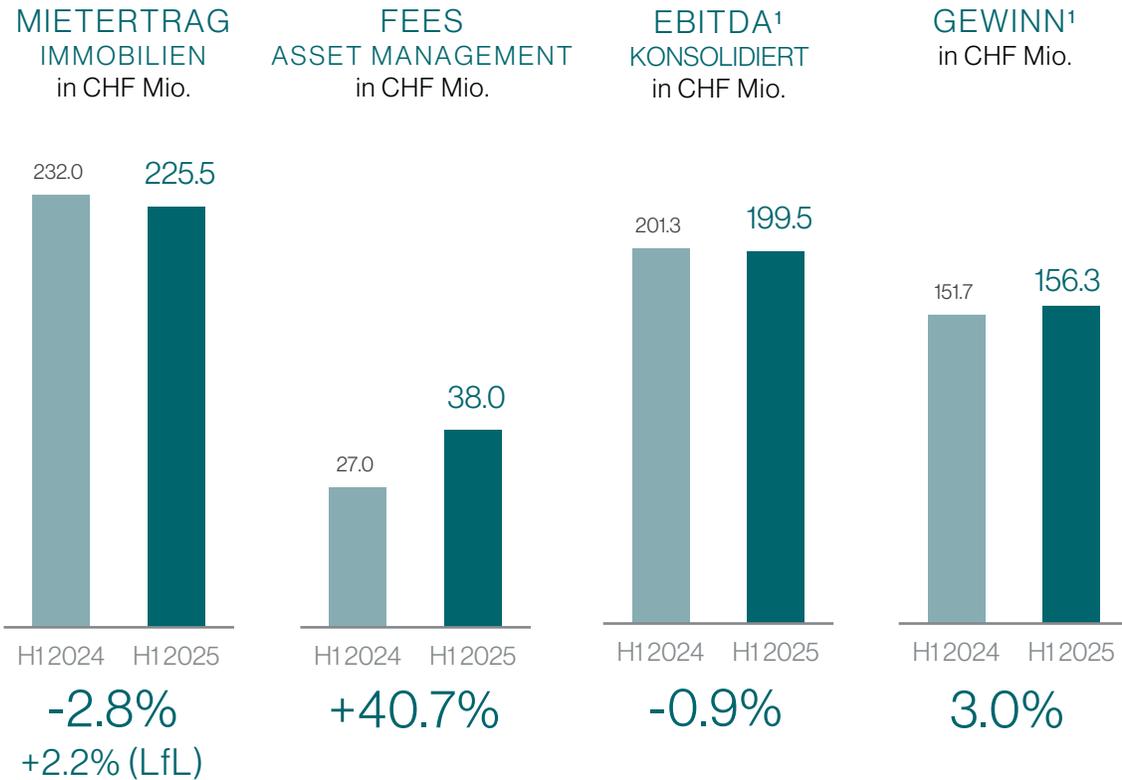
Finanzierung & Kapital



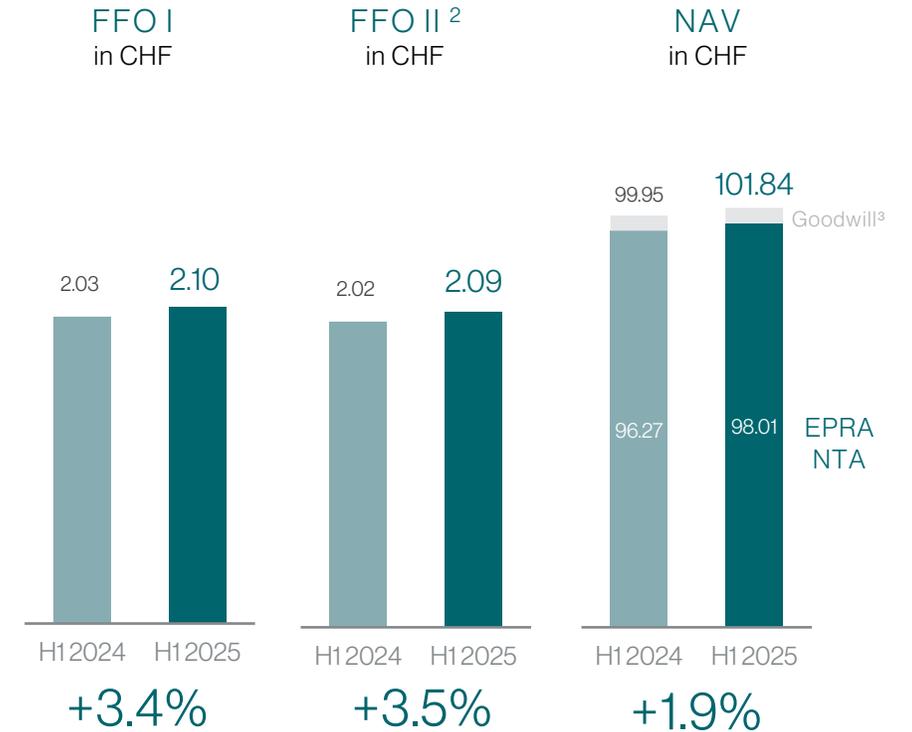
- **Kapitalerhöhung CHF 300 Mio.** im Februar 2025 zur Investition in neue «Prime» Immobilien bis Ende H1 2026
 - Über 50% investiert mit Akquisitionen in Genf sowie in Lausanne
 - Attraktive Pipeline für weitere Käufe im H2
- **LTV bei 38.4%** (38.3% per Jahresende 2024), nach Ausschüttung der Dividende im 1. Halbjahr
- **Liquidität von knapp CHF 1 Mrd. deckt Fälligkeiten** über die **nächsten 24 Monate**
- Steigerung des **FFO I um 3.4% auf CHF 2.10/Aktie**, auch mit höherer Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom Februar 2025

Wesentliche Kennzahlen 1. Halbjahr 2025

Absolut



Pro Aktie



¹ vor Neubewertungen sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern.

² inkl. Veräußerungsgewinne und daraus resultierenden zahlungswirksamen Steuern.

³ Beinhaltet den Goodwill im Zuge der Akquisitionen; Adjustierung erfolgt im EPRA NTA.

Hohe Investitionsnachfrage gekoppelt mit starker Vermietung

Transaktionen



- **Sehr hohe Aktivität** mit weiter **zunehmendem Trend**; Immobilien-Anlageklasse verstärkt als Alternative zu Bonds
- **Viele institutionelle** Investoren im Markt nach umfangreichen Kapitalerhöhungen von Anlagevehikeln
- Verkaufspreise **durchschnittlich über Fair Values**
- Trend von **Ausgliederung einzelner Immobilien-Objekte/ Portfolios** setzt sich fort (**Sacheinlage von Fonds** oder **Sale & Leaseback** von Unternehmen)

Vermietung



- **Ungebrochen starke Nachfrage** nach hochwertigen und flexiblen **Geschäftsflächen** an **zentralen Lagen**
- Hauptinteresse weiterhin für **langfristige Mietverhältnisse** bei grossen Flächen
- **Neu- und Wiedervermietungen** fast immer mit **Mietzinssteigerungen** und **über den Marktreferenzen**; Marktmieten steigen
- **Bauaktivität** zunehmend; jedoch durch **Bewilligungsprozesse langwierig**, besonders an zentralen Lagen

Bewertung



- **Nominale Diskontsätze** für kommerzielle Immobilien niedriger aufgrund tieferer Inflationsannahmen; **real quasi unverändert**
- **Aufwertungen für Swiss Prime Site** resultieren vor allem aus **besserer Neuvermietung**, tieferen Leerständen sowie Reduktionen in den Objektkosten
- Für **Wohnimmobilien** sehen wir teils **deutliche Reduktion der Diskontsätze** – nominal und real – mit **signifikanten Aufwertungen** (im Bereich Asset Management)



STÜCK PARK
SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME

Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. BUSINESS UPDATE
4. AUSBLICK

Erträge: Weiteres Wachstum auf vergleichbarer Basis

Betriebsertrag Konzern

in CHF Mio.

	H1 2024	H1 2025	Δ Vorjahr
Mietertrag	232.0	225.5	-2.8%
Entwicklung ¹	0.8	0.6	-27.1%
Asset Management	27.0	38.0	40.7%
Retail	55.9	11.4	-79.5%
Andere	1.7	0.8	-55.9%
Total Betriebsertrag	317.4	276.3	-13.0%
- davon Jelmoli (Retail, Teil Andere)	-57.4	-12.1	
- davon Entwicklung ¹	-0.8	-0.6	
Adjustierter Betriebsertrag	259.3	263.7	1.7%

- **Adjustierter Betriebsertrag (d.h. ex Jelmoli) steigt um knapp 2% auf CHF 263.7 Mio.**
- **Solides Wachstum Mieterträge** auf Like-for-Like (LfL) Basis von 2.2% (davon 1.4% reales Wachstum)
- **Absolute Mieterträge mit -2.8% temporär leicht tiefer** aufgrund neuer Bauprojekte (Destination Jelmoli, Fraumünsterpost, Talackerstrasse) sowie Verkäufe Ende 2024 (total weggefallene Mieterlöse von fast CHF 17 Mio. vs. H1 2024)
- **Erhöhung Erträge im Asset Management um 41% aufgrund**
 - **Höhere durchschnittliche AuM** (per 30.06.25 CHF 13.7 Mrd.)
 - **Höheren Kapitalerhöhungen** von über CHF 540 Mio. (Vorjahr CHF 270 Mio.)
 - **Ganze Periode mit Konsolidierung Fundamenta** (in 2024 erst ab April)
- Retail (Jelmoli) Umsätze umfassen Periode bis Schliessung Ende Februar 2025

¹Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Resultate 1. Halbjahr 2025

Portfolio- und Betriebsoptimierung reduzieren Aufwandquote

Betriebsaufwand Konzern

in CHF Mio.

	H1 2024	H1 2025	Δ Vorjahr
Immobilienaufwand	-33.0	-30.4	-7.8%
Entwicklungsaufwand ¹	0.0	1.0	NM
Warenaufwand	-29.9	-7.6	-74.5%
Personalaufwand (netto) ²	-38.9	-26.8	-31.1%
Übriger Betriebsaufwand	-14.1	-12.0	-14.9%
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.7	-2.8	-23.8%
Total Betriebsaufwand	-119.6	-78.6	-34.3%
- davon Jelmoli ³	+52.3	+13.0	
- davon Entwicklung ¹	0.0	-1.0	
Adjustierter Betriebsaufwand	-67.3	-66.6	-1.0%

¹ Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften.

² Personalaufwand saldiert mit Position Aktivierte Eigenleistungen. Beinhaltet Entwicklungsarbeiten.

³ Jelmoli betriebliche Aufwendungen für Waren, Personal, Abschreibungen und andere.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

- **Adjustierter Betriebsaufwand (ex Jelmoli & Entwicklungen)**
-1.0% dank tieferem Immobilien- und übrigem Betriebsaufwand – trotz Konsolidierung von Fundamenta über die ganze Periode (2024 nur April-Juni)
- **Deutlich reduzierter direkter Immobilienaufwand um 7.8%**
aufgrund optimiertem Portfolio und straffem Kostenmanagement
- **Sonderbelastungen im Warenaufwand von Jelmoli über CHF 2.6 Mio.** zur finalen Bereinigung Warenlager; Null-Aufwandsposition für H2 2025
- **Realisierung von Synergien im Asset Management aus Ankauf Fundamenta von rund CHF 4 Mio.** im ersten Halbjahr 2025 nach vollständiger Integration (Personal und übriger Aufwand wie Miete/IT)

Stabiler operativer Gewinn

Profitabilität Konzern

in CHF Mio.

	H1 2024	H1 2025	Δ Vorjahr
Total Betriebsertrag	317.4	276.3	-13.0%
Neubewertungen (netto)	30.4	102.0	+235.5%
Erfolg aus Veräusserungen (netto)	2.7	0.9	-65.1%
Erfolg aus Anteilen an assoz. Unternehmen	0.6	0.5	-11.9%
Total Betriebsaufwand	-119.6	-78.6	-34.3%
EBIT	231.5	301.2	+30.1%
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.7	-2.8	-23.8%
Verkäufe ¹	-3.4	-2.5	-27.0%
EBITDA (exkl. Neubewertungen / Verkäufe)	201.3	199.5	-0.9%
EBITDA Jelmoli	-3.8	-2.0	-48.2%
Adjustiertes EBITDA (ex Jelmoli)	205.1	201.5	-1.8%

¹ Erfolg aus Verkauf von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften.

Resultate 1. Halbjahr 2025

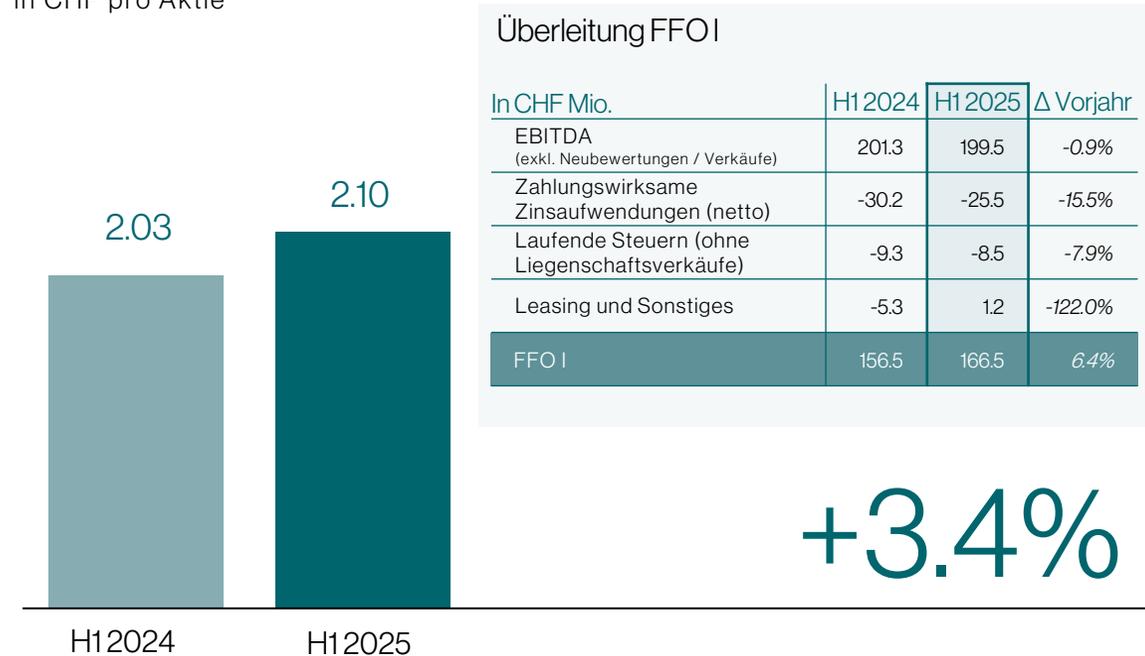
- **Neubewertungen von CHF +102.0 Mio.** (+0.8% des Portfoliowerts per Ende 2024) über das Portfolio
 - **Aufwertung** vor allem aufgrund **höherer Neuabschlüsse** bei Mietverträgen und **tieferer Objektkosten**
 - Übrige Aufwertung aufgrund von leicht gesunkenen Diskontsätzen
- Gewinn aus **Immobilienverkäufen** (6 Verkäufe) zeigen Werthaltigkeit des Portfolios (durchschnittlich **>4% über letztem Fair Value**)
- **EBITDA** vor Neubewertungen und Verkäufen mit CHF 199.5 Mio. nahezu **konstant**. Adjustierter EBITDA (ex Jelmoli) bei CHF 201.5 Mio. (-1.8%); dies insbesondere aufgrund des Umbaus des Jelmoli Gebäudes sowie weiterer Immobilien, welche 2025 temporär keine Miete liefern

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Steigerung FFO I pro Aktie auch direkt nach Kapitalerhöhung

Funds from Operations I (FFO I)¹

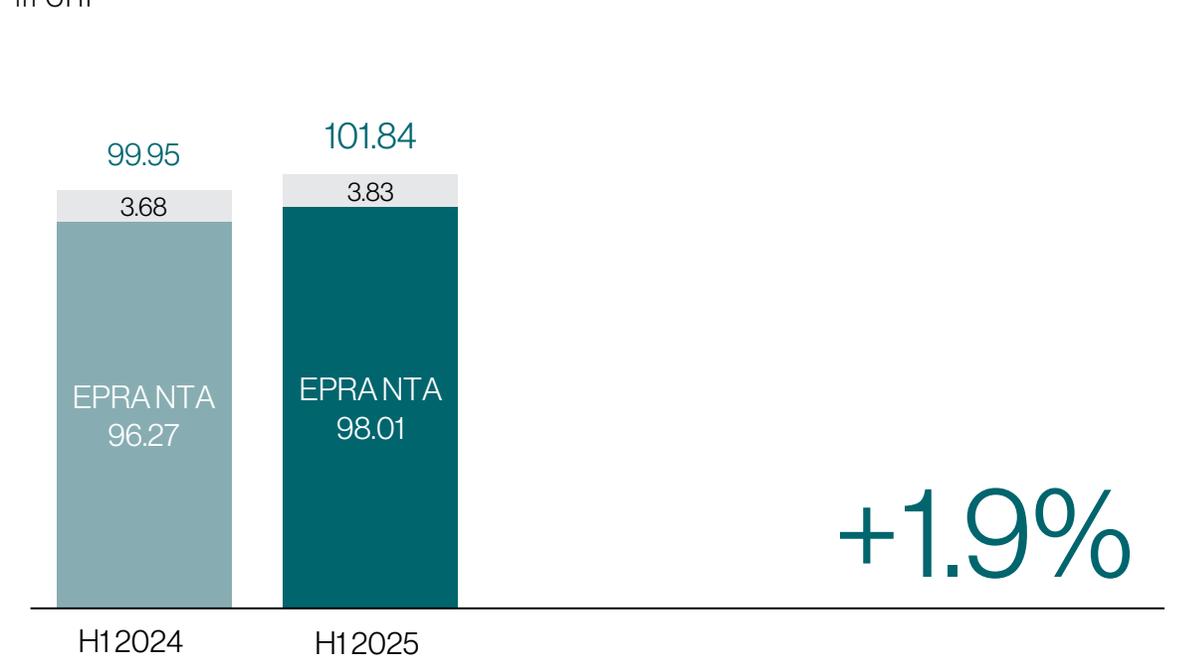
in CHF pro Aktie



- Erhöhung FFO I pro Aktie um **3.4%**; Kombination aus einem **stabilen operativen Gewinnbeitrag** sowie **deutlich tieferen Finanzierungskosten und Steuern**
- **Steigerung des FFO pro Aktie** auch mit höherer Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung

Innerer Wert pro Aktie

in CHF



- **Wachstum innerer Wert pro Aktie** im Jahresvergleich um knapp 2%
- **Kapitalerhöhung vom Februar bereits im ersten Halbjahr** (und vor Investition aller Mittel) **wertsteigernd** für Aktionäre

¹ FFO I Wachstum auf Basis pro Aktie niedriger aufgrund von Kapitalerhöhung in H1 2025.

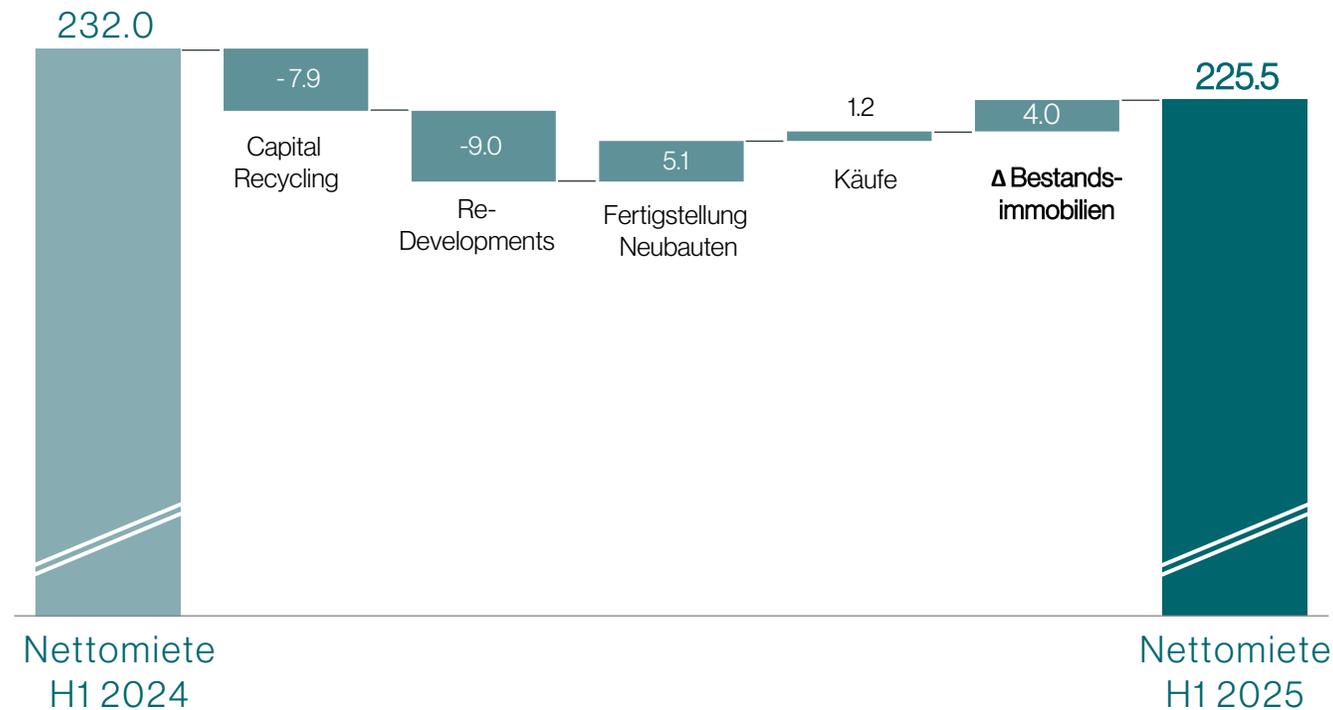
Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Resultate 1. Halbjahr 2025

Immobilien: 2.2% LfL Wachstum; Projekte reduzieren Mieterträge temporär

Entwicklung Mieterträge¹

in CHF Mio.



¹Basis: Konzern.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.
Resultate 1. Halbjahr 2025

EPRA Like-for-Like (LfL) Wachstum



- **Grossmehrheitliche Kompensation** der Bauprojekte & Verkäufe im Umfang von fast CHF 17 Mio.; **absolut reduzieren sich Mieterträge im ersten Halbjahr 2025 temporär um 2.8%** auf CHF 225.5 Mio.
- Auf vergleichbarer Basis (EPRA Like-for-Like) **stiegen Mieterträge um attraktive 2.2%**, wovon 1.4%-Punkte auf reale Mietzinserhöhungen zurückzuführen sind
- **Sinkender Einfluss von Indexierung** aufgrund niedrigerer Inflation

Asset Management: starkes Wachstum, verbesserte Profitabilität

Performance Asset Management

in CHF Mio.

	H1 2024	H1 2025	Δ Vorjahr
Management Fees	15.2	19.0	+25%
Bau, Entwicklung, Andere	6.4	8.3	+30%
Nicht-wiederkehrende Erträge ¹	5.4	10.7	+100%
Ertrag Asset Management	27.0	38.0	+41%
<i>Wiederkehrende Erträge</i>	<i>80%</i>	<i>72%</i>	<i>-8%</i>
Immobilienaufwand	-0.3	-0.5	+110%
Personalaufwand	-10.9	-11.1	+2%
Sonstige	-1.3	-2.5	+96%
EBITDA	14.6	23.9	+64%
<i>EBITDA-Marge</i>	<i>54.1%</i>	<i>62.9%</i>	<i>+8.8%</i>

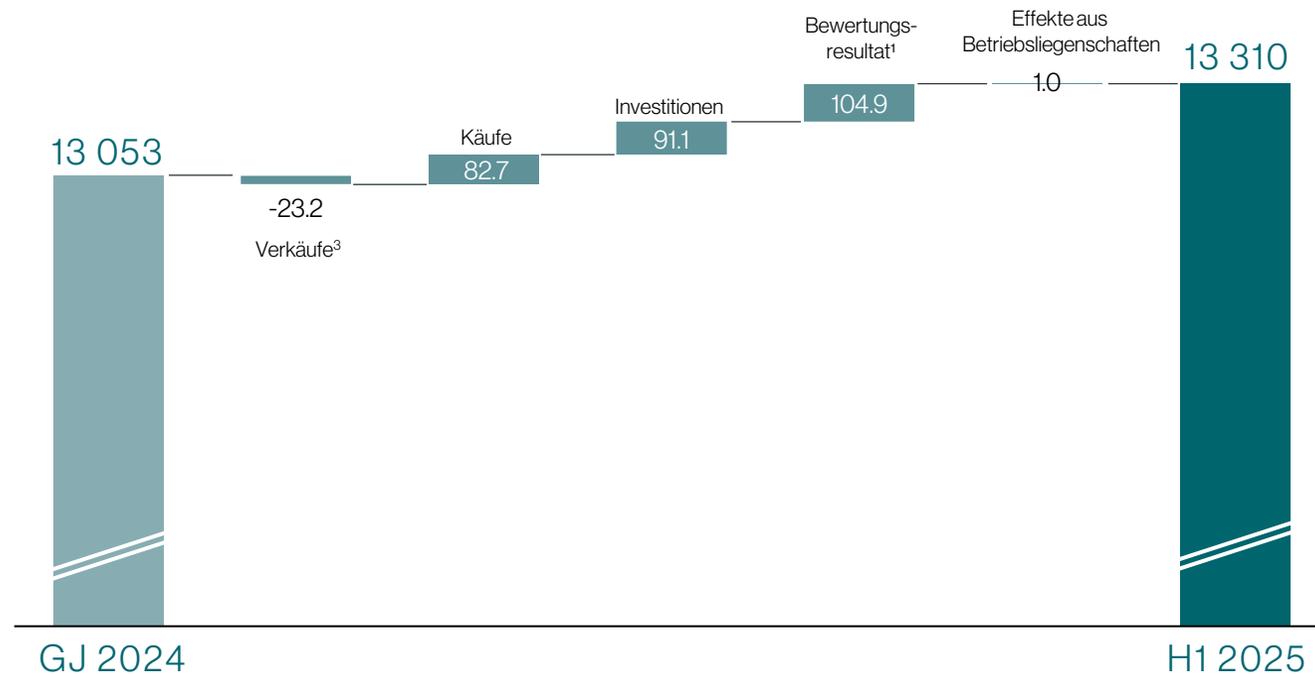
- **Starkes Wachstum im Asset Management: CHF 540 Mio. an Neuzeichnungen;** verwaltete Vermögen (AuM) stiegen auf CHF 13.7 Mrd. (gegenüber CHF 13.3 Mrd. Ende 2024)
- **Umsatzanstieg von 41%** auf CHF 38 Mio. mit höherer AuM Basis und mehr transaktionsbasierten Erträgen sowie vollperiodische Konsolidierung Fundamenta
- Trotz Transaktionen, **Anteil wiederkehrender Erträge hoch** bei 72% (Vorjahr: 80%)
- **Überproportionales EBITDA Wachstum um 64%** auf CHF 23.9 Mio., vor allem aufgrund von **Skaleneffekten** aus der Integration von Fundamenta

¹Transaktions-basiert (i.e. Kommissionen für Kauf, Verkauf und Vertrieb).
 Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.
 Resultate 1. Halbjahr 2025

Portfoliowachstum durch wertsteigernde Investitionen

Wachstum Immobilienportfolio (Fair Value)

in CHF Mio.



¹ Differenz zur Erfolgsrechnung aus Neubewertung der Nutzungsrechte aus Baurechten nach IFRS.

² Gemäss Wüest Partner.

³ Verkäufe berücksichtigt nach Vollzug und angesetzt zu letztem Buchwert.

Anmerkung: Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten

Resultate 1. Halbjahr 2025

- Total 137 Immobilien (Ende 2024: 139)
 - Capital Recycling resp. Upcycling Strategie fortgeführt, verkaufte Liegenschaften werden jedoch typischerweise kleiner
 - 6 Liegenschaften für insgesamt CHF 70 Mio. verkauft (drei der sechs Verkäufe noch nicht im ersten Halbjahr vollzogen)
 - Ankauf der Place des Alpes Liegenschaft in Genf; Lausanne-West nach dem Halbjahr

- Portfoliowert erhöht auf CHF 13.3 Mrd. (Ende 2024: 13.1 Mrd.)
 - Über 60% der Aufwertungen aufgrund von besserer Vermietung und Kostenmanagement bei den Objektkosten
 - Übrige Aufwertung aufgrund eines niedrigeren Diskontsatzes (nominal 3.8% per 30.6. vs. 4.0% 31.12 bzw. real 2.8% vs. 2.8%)²

Breite Finanzierungsbasis, tiefere Zinsbelastung, LTV bei 38.4%

Finanzierungsparameter

in CHF Mio.

	YE 2024	H1 2025
Renditeimmobilien	13'053	13'310
<i>davon unbelastet</i>	87%	88%
Finanzverbindlichkeiten (Segment Immobilien)	5'025	5'141
<i>davon fixer Zinssatz</i>	87%	84%
Netto-Finanzverbindlichkeiten ¹ (Segment Immobilien)	5'001	5'116
LTV (Netto)	38.3%	38.4%
Ø Zinssatz	1.10%	0.98%
Ø Fälligkeit	4.3 Jahre	4.2 Jahre

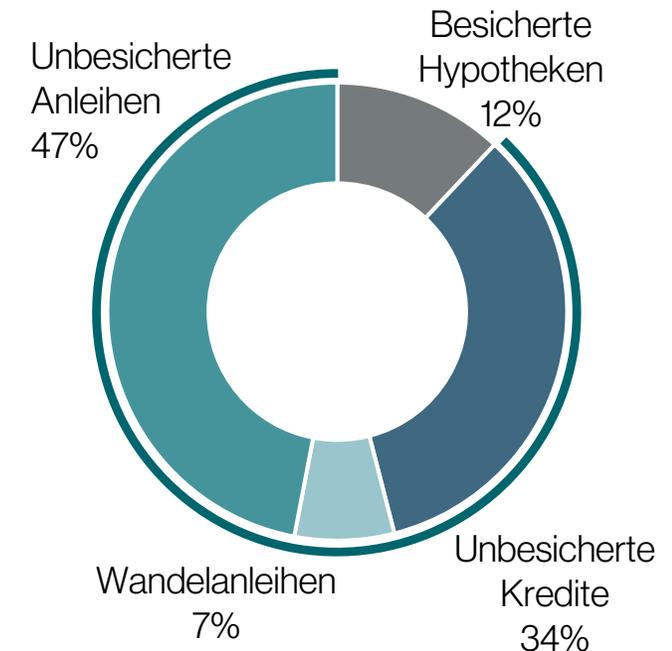
¹Netto der liquiden Mittel.

Rating – Moody's

A3 stabil

Finanzierungsstruktur konsolidiert

88% unbesichert



Kontinuierliche Rollierung Fälligkeiten, hohe Liquiditätsreserve

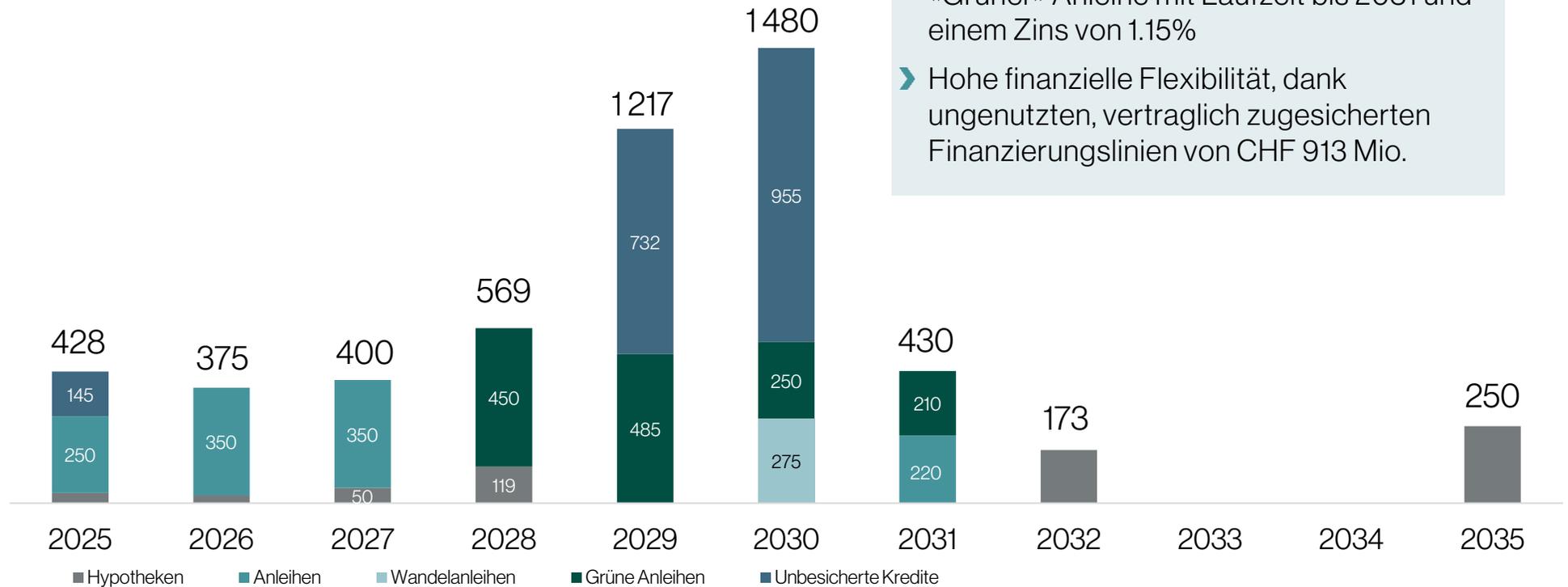
Liquidität

Liquide Mittel und verbindliche Kreditlinien in CHF Mio.



Fälligkeitsprofil Schulden

zu Nominalwerten in CHF Mio. per 30. Juni 2025



- ▶ Januar 2025: Emission von CHF 210 Mio. «Grüner» Anleihe mit Laufzeit bis 2031 und einem Zins von 1.15%
- ▶ Hohe finanzielle Flexibilität, dank ungenutzten, vertraglich zugesicherten Finanzierungslinien von CHF 913 Mio.



SWISS PRIME SITE

WIR SCHAFFEN
LEBENSRAÜME

Superlab Suisse

Authorized

Guest registration open
For deliveries, please call
+41 79 576 9192

Agenda

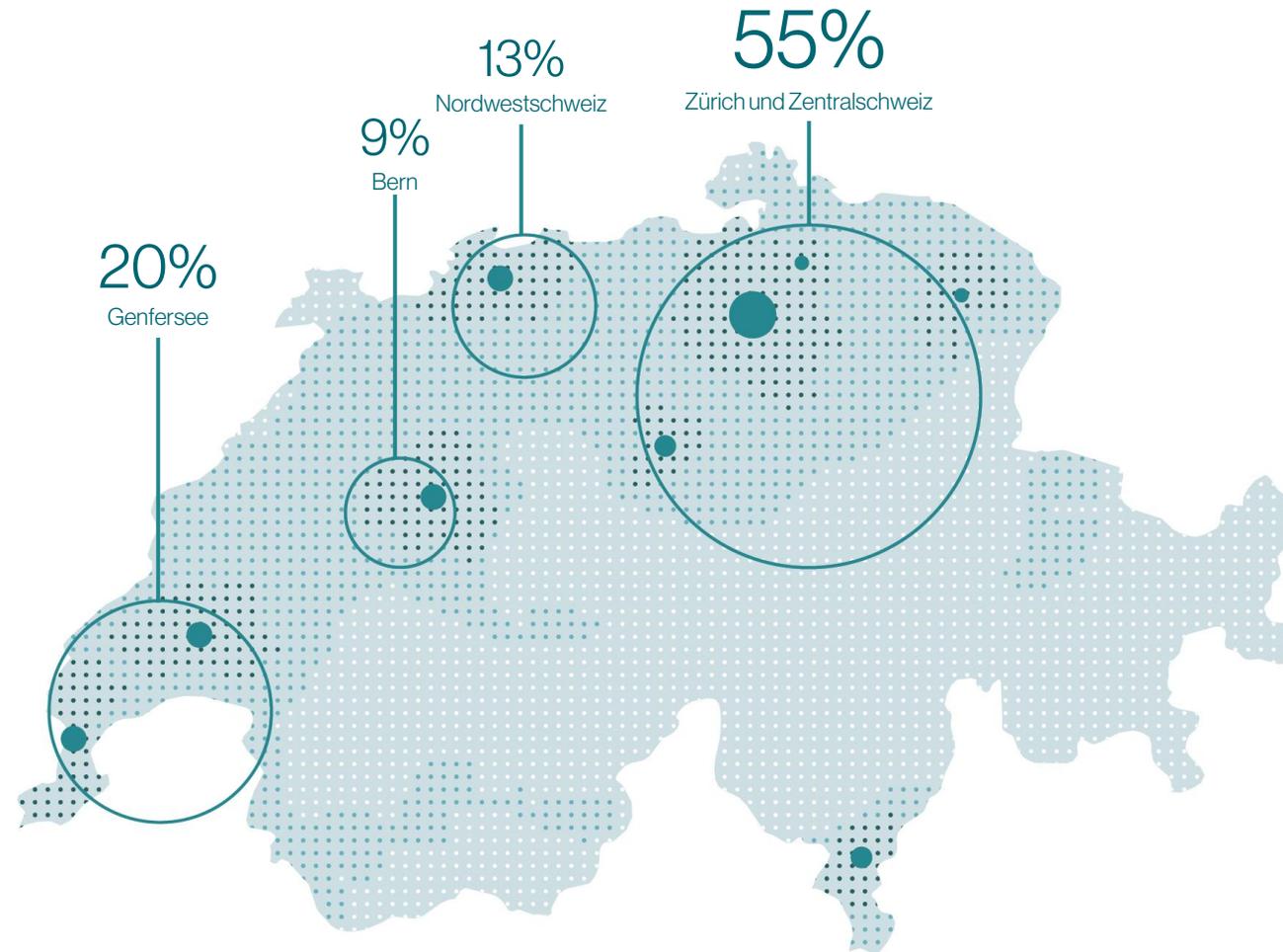
1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. BUSINESS UPDATE
4. AUSBLICK

Portfolio-Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte

CHF 13.3 Mrd.
 Immobilienportfolio
 (GJ 2024: CHF 13.1 Mrd.)

137
 Anzahl Immobilien
 (GJ 2024: 139)

1.58 Mio. m²
 Vermietungsfläche
 (GJ 2024: 1.62 Mio m²)

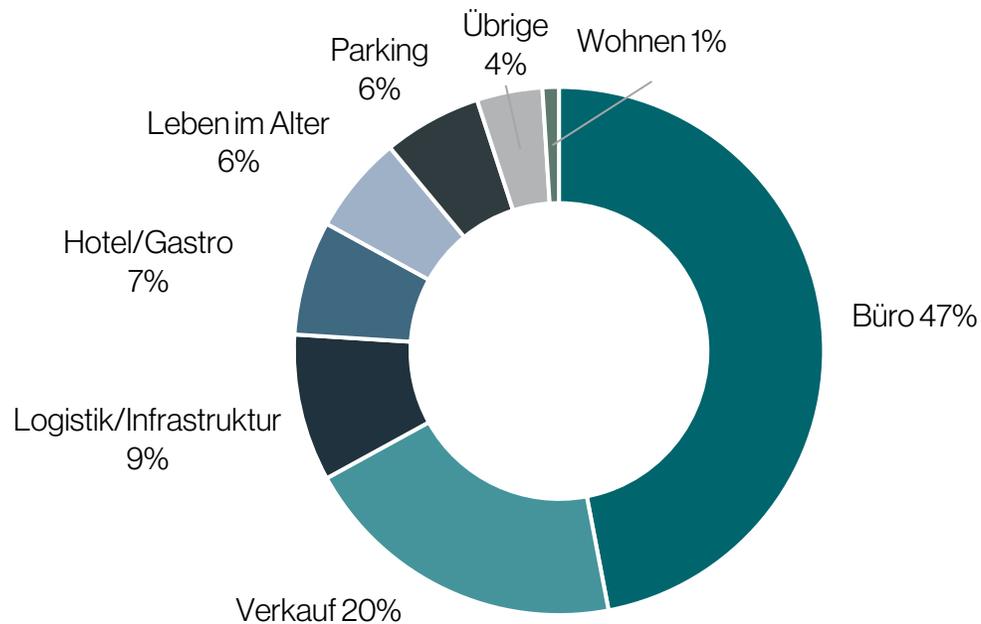


Anmerkung: Punktfarbindensität indiziert die Bevölkerungsdichte.

Fokus auf Büro mit rund 50% Mietertrag

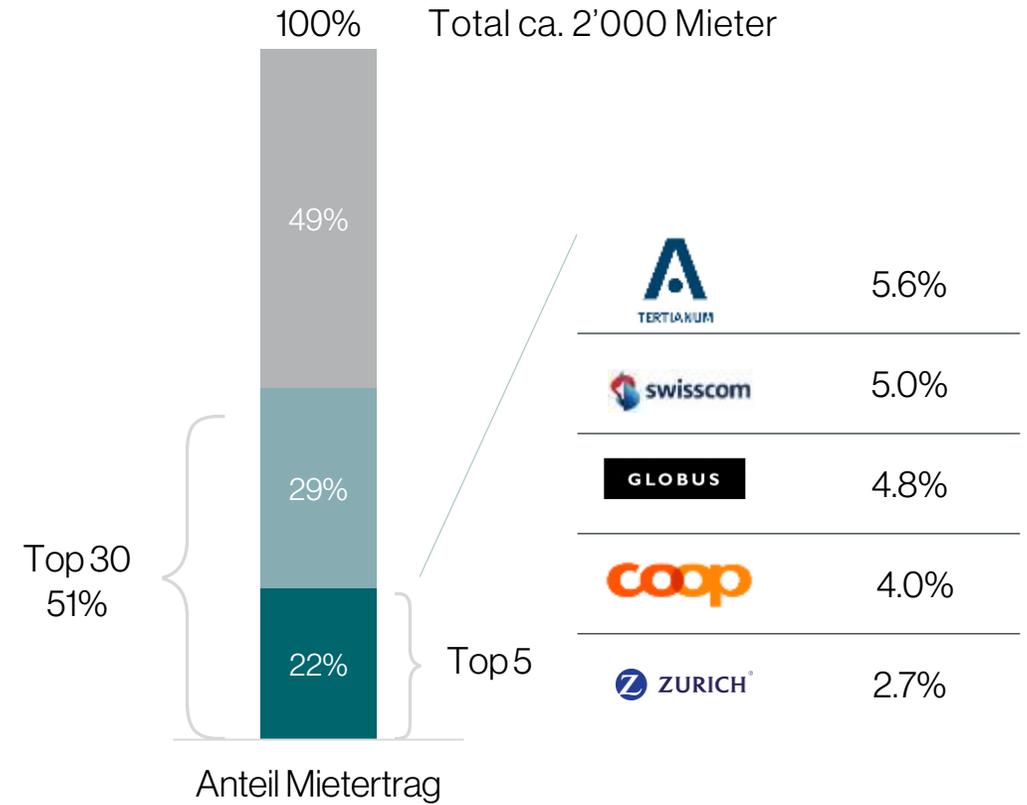
Portfolio nach Nutzungsart¹

per 30.06.2025



Diversifikation Mieter

per 30.06.2025

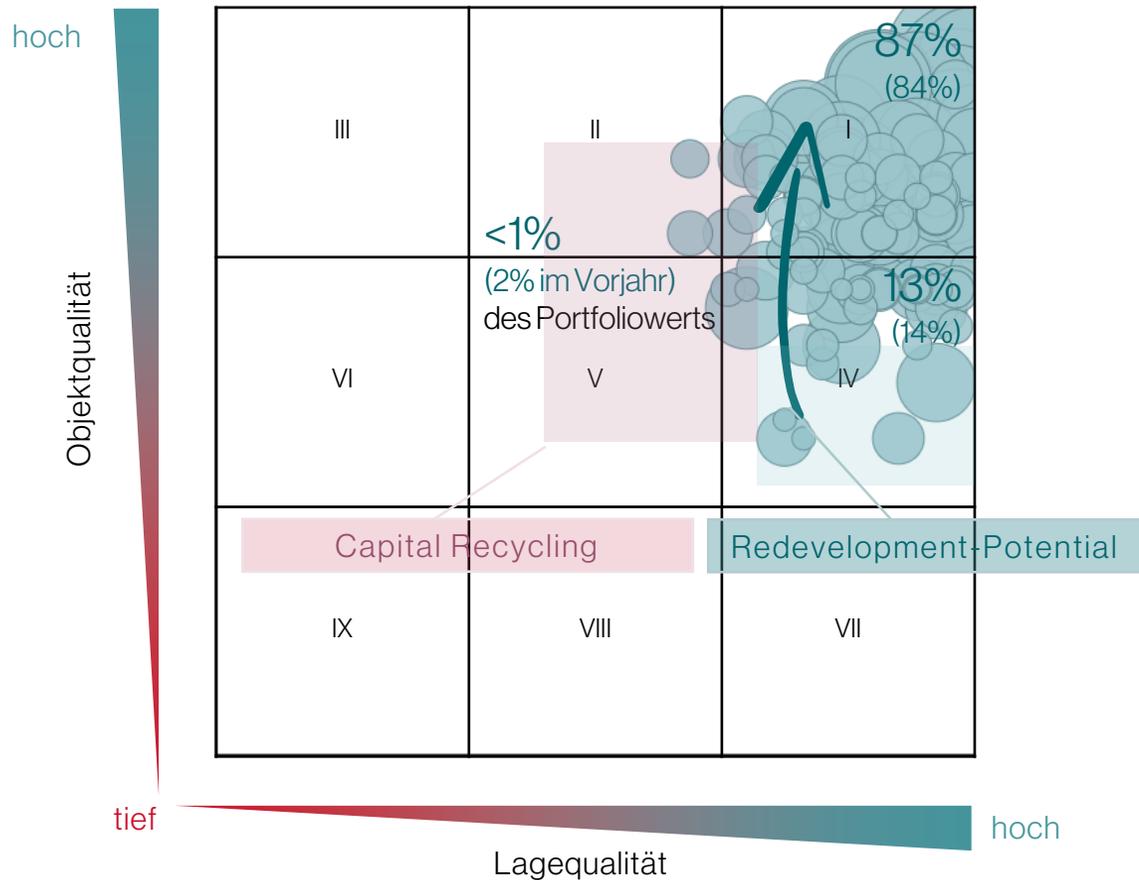


¹Segment Immobilien.
Anmerkung: Werte basieren auf Mietertrag.

Aktives Portfoliomanagement wird selektiver, weniger «non-core»

Portfolio Marktmatrix

Wüest Partner per 30.06.2025



Neue / Neupositionierte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant I

- › Genf, Büro (Akquisition)
- › Lausanne, Büro (Akquisition)
- › Bern, Büro (Development)

Verkaufte Liegenschaften

typischerweise in Quadrant II & V

- › Dietikon, Büro/Retail
- › Romanel-sur-Lausanne, Retail/Gewerbe
- › Oftringen, Wohnbaulandparzelle

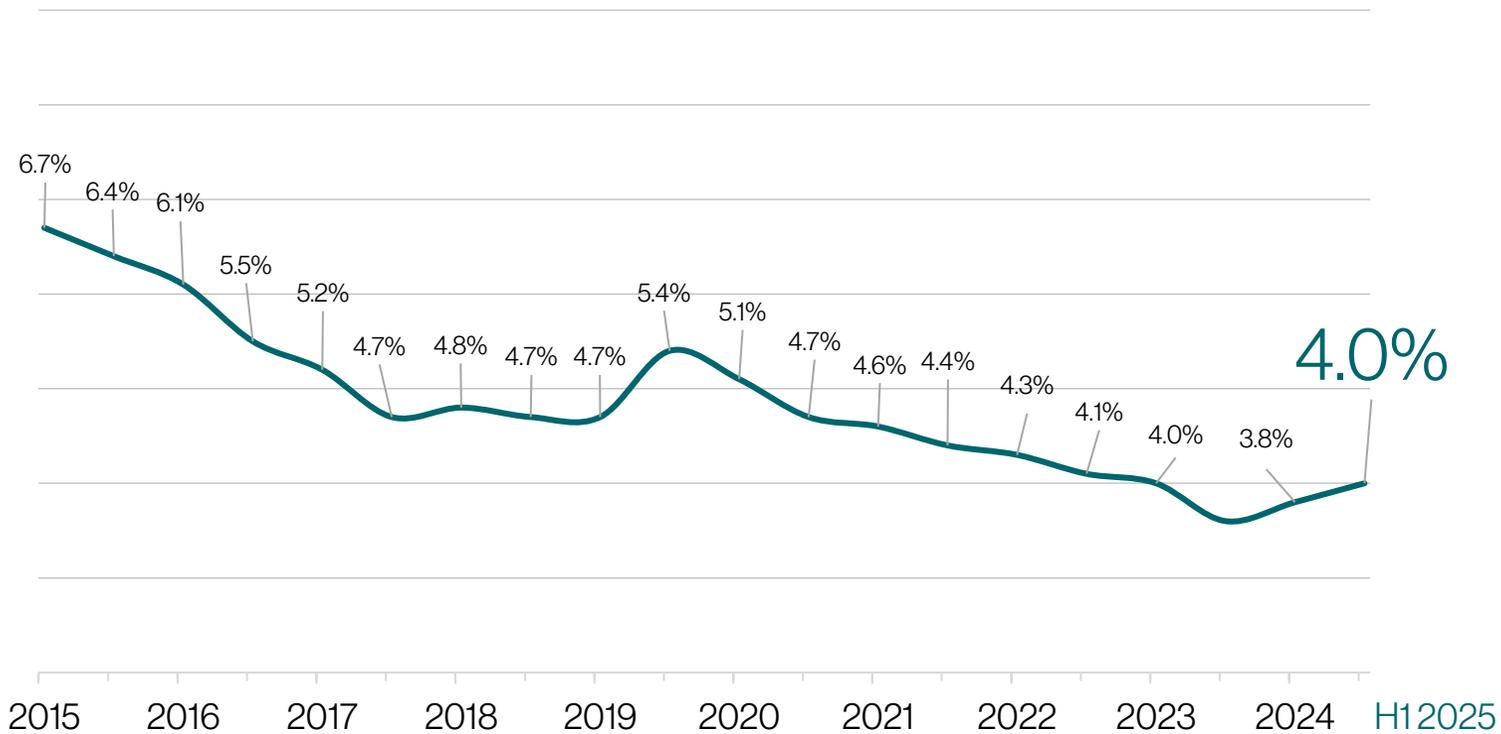
Aufzählung beinhaltet die grössten Liegenschaften

Beste Nutzung am richtigen Ort!

Erfolgreiche Verlängerungen und Neuabschlüsse

Leerstandsquote

in %



› Bedeutende Neumieter



› Bedeutende Vertragsverlängerungen



Akquisition in Lausanne-West

KEY FACTS

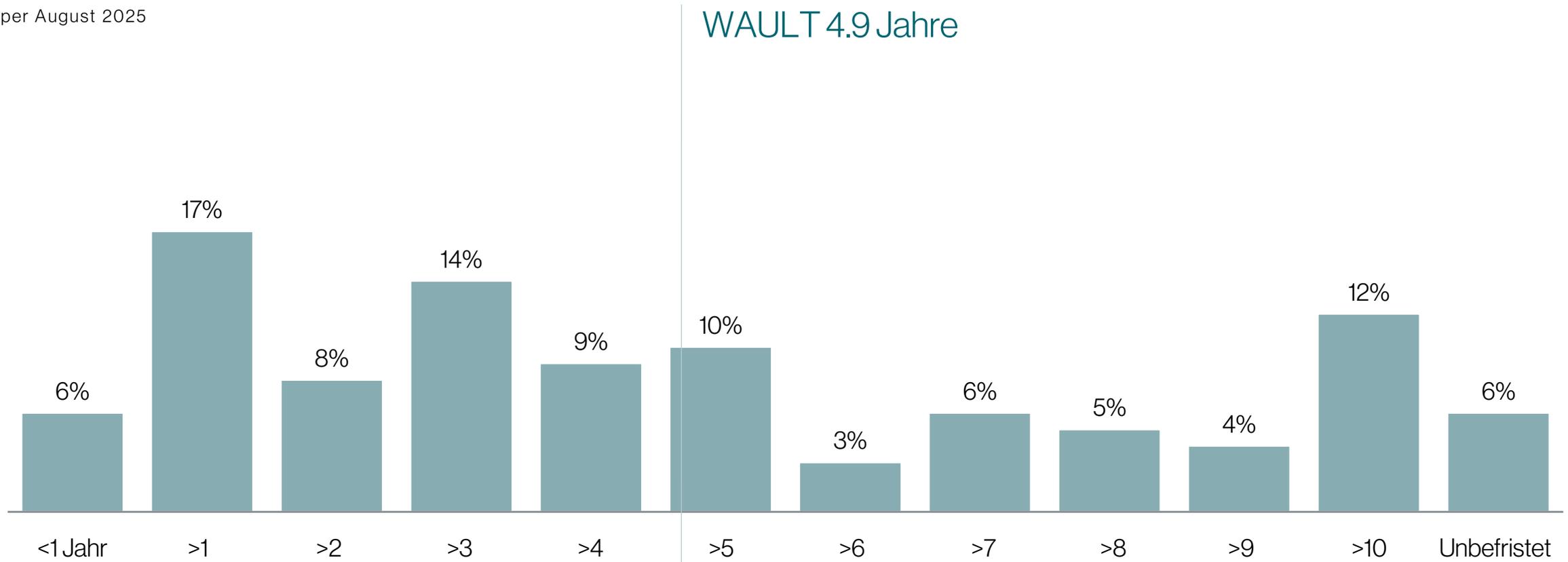
Nutzfläche	14'600 m ² mit Baujahr 2023
Mieteinnahmen	CHF 4.75 Mio.; 4.0% Netto-Rendite
WAULT	~20 Jahre
Vermietung	100% Vermietung mit > 15 renommierten Mietern aus Technologie & Verteidigung
Timing	Vollzug per 18.8.2025
Nachhaltigkeit	Minergie-P; Solardach



Langfristige Mietverträge, Neuvermietungen mit hohem Potenzial

Fälligkeit der Mietverträge

per August 2025

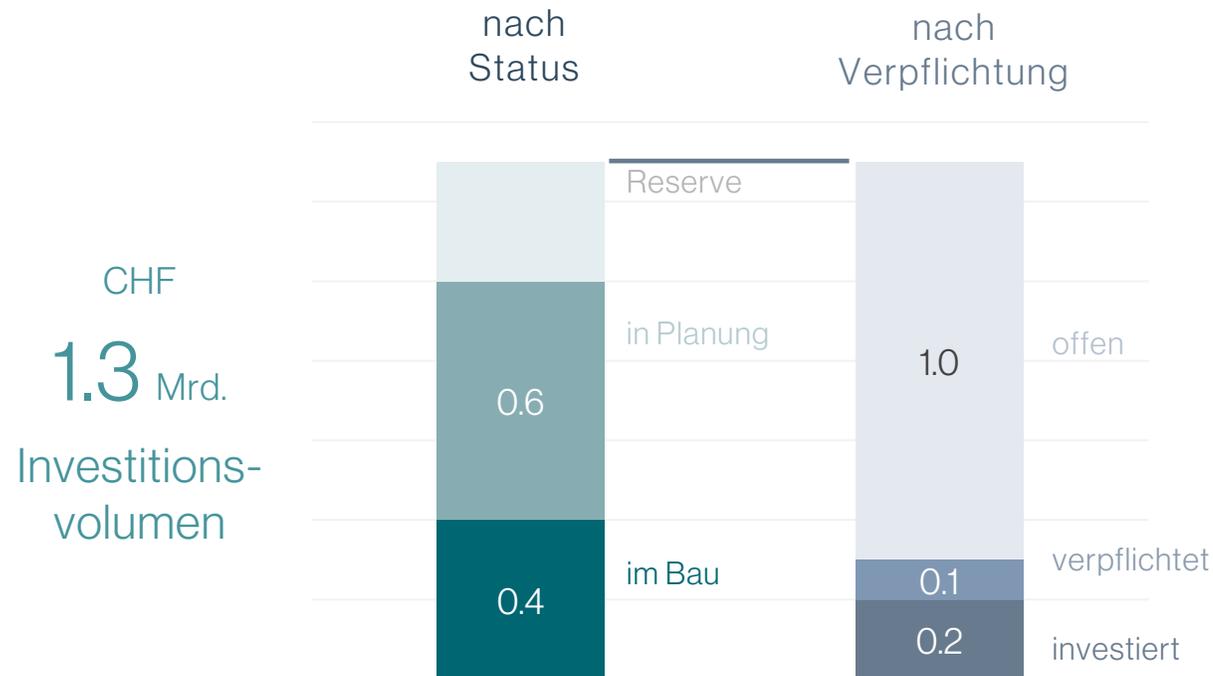


Anmerkung: Fälligkeiten unter Berücksichtigung vereinbarter Verlängerungen
Zahlen können Abweichungen aufgrund von Rundungen enthalten.

Entwicklungen mit viel Planungsflexibilität

Projektpipeline¹

in CHF Mrd.



Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

¹ Typischerweise Baustart innerhalb der nächsten 5 Jahre oder bereits im Bau.

› Pipeline:

- Hohes Verdichtungspotenzial und Ausnutzungsreserven innerhalb des Bestandsportfolios

› Projekte im Bau:

- Baustart erfolgt oder kurz bevorstehend; Destination Jelmoli, Fraumünsterpost und YOND Campus
- CHF ~400 Mio. Projektvolumen mit Mehrmietertrag von total CHF ~18 Mio. (4.5% Rendite)
- Investitionsvolumen 2025 von rund CHF 170 Mio. erwartet

› Projekte in Planung:

- CHF ~0.6 Mrd. Projektvolumen mit einer Zielrendite von >4%
- Typischerweise mit Zwischenvermietung und dadurch Planungsflexibilität

Ausgewählte Projekte in Bau und in Entwicklung

Im Bau



Fraumünsterpost
Zürich

Beginn Q1 2025

in Verhandlung

CHF 30

CHF 5.8 (+1.2)

2025 – 2026

4.0%



BERN 131
Bern

abgeschlossen

70%

CHF 80

CHF 3.8 (+3.8)

2022 – 2025

4.8%



Destination Jelmolli
Zürich

Beginn Q2 2025

50%

CHF 150

CHF 33 (+6)

2025 – 2028

4.0%



YOND Campus
Zürich

Beginn Q1 2025

40%

CHF 150

CHF 8.7 (+7.0)

ab 2025 (etappiert)

4.7%

in Entwicklung



Steinenvorstadt
Basel

Baueingabe erfolgt

Zwischenvermietung

CHF ~20

CHF 2.1 (+1.8)

2026 – 2027

n/a

Baustatus

Vermietungsgrad

Investitionen¹ (in Mio.)

Zielmiete (davon Zusatzmiete in Mio.)

Realisierung²

Investitionsrendite

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen.

¹ Investitionen in Entwicklung und Bau; ohne Bestandwert.² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

Kontinuierliche Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1

Zertifizierungsstrategie

2

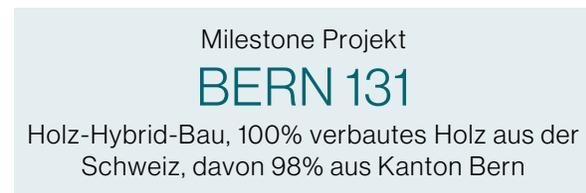
Klimaneutralität 2040

3

Zirkulärwirtschaft

4

Green Finance Framework



Ziele

Gesamtportfolio

0 kg

50%
Materialien aus erneuerbaren Rohstoffen

Alle
langfristigen Finanzierungen

¹Beinhaltet auch vorzertifizierte Flächen.
²Place des Alpes, Lausanne-West, BERN 131, JED Neubau.

Asset Management Geschäft – Übersicht

Wachstum vor allem in Wohnprodukten



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Fund Management
– Diskretionär –

Asset Management
– Treuhänderisch –

Real Estate Advisory

CHF 4.2 Mrd. AuM

Regulierte kollektive Anlageprodukte

- FINMA reguliert
 - Akara Swiss Diversity Fund PK («ADPK»)
 - Investment Fund Commercial («IFC»)
- CSSF reguliert:
 - FG Wohninvest Deutschland («FGWI») SICAV

CHF 6.8 Mrd. AuM

Immobilien-Anlageberatung für Dritte

- OAK regulierte Produkte:
 - Swiss Prime Anlagestiftung («SPA»)
 - FG Investment Foundation («FGIF»)
- BaFin reguliert:
 - FG Wohnen Deutschland («FGWD»)
- Kotierte Produkte (SIX):
 - Fundamenta Real Estate AG («FREN»)

CHF 2.7 Mrd. AuM

Anlagespezifische Dienstleistungen bis zu ganzheitlichen Asset Management Mandaten für regulierte und nicht-regulierte Drittkunden

Derzeit 18 Mandate in drei Kundengruppen:

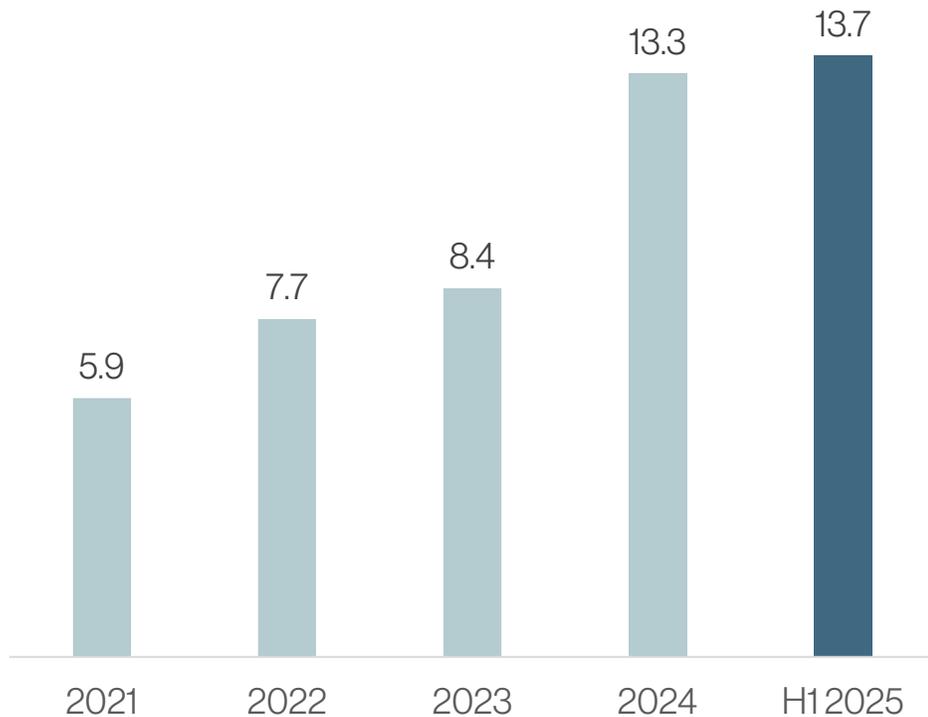
- Beratungsmandate für PK-Kunden (ASGA, BASF, Edifondo)
- Beratungsmandate Fundamenta «RE Direct» (private und institutionelle Investoren)
- Fundamenta Promotionen (Entwicklungen von Stockwerkeigentum)

AuM-Entwicklung und Neugelder

Emissionen von Swiss Prime Site Solutions auf Rekordkurs; starkes Momentum mit institutionellen Kunden

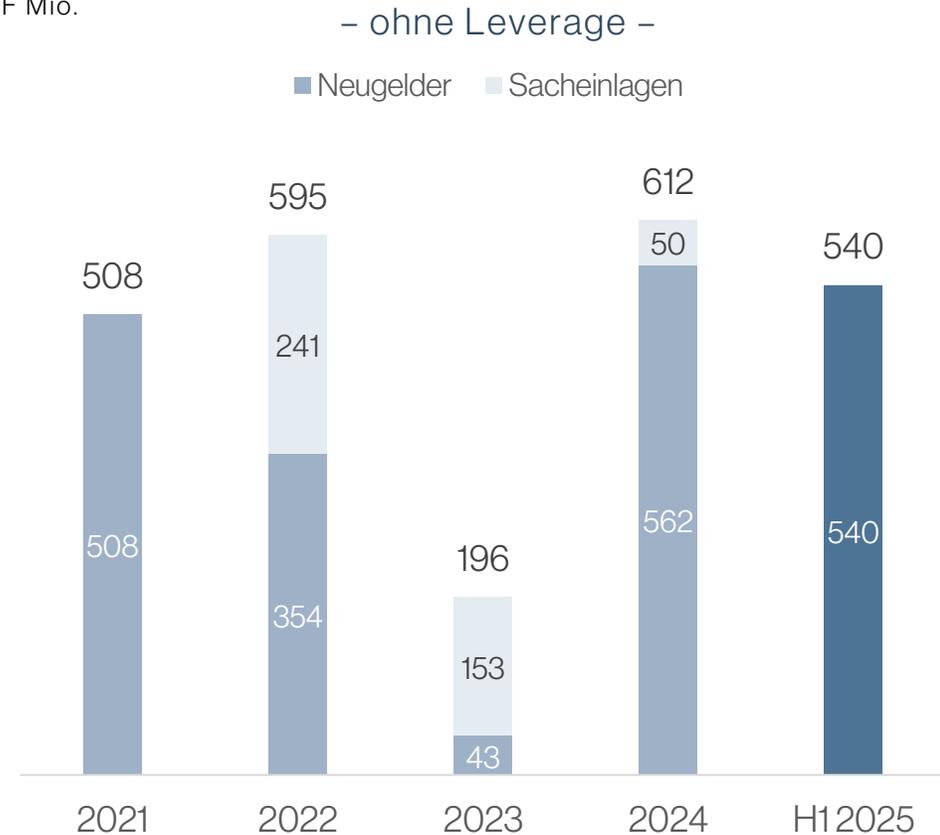
Assets under Management

in CHF Mrd.



Kapitalentwicklung¹

in CHF Mio.



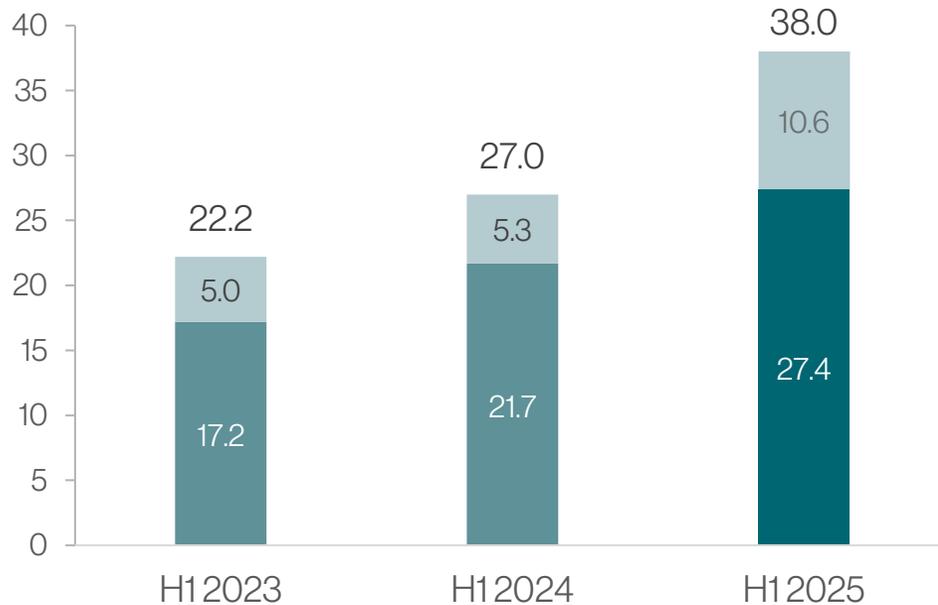
¹Kapitalplatzierungen der jeweiligen Periode, Liberierung/ Abruf kann später erfolgen. Beinhaltet Kapitalerhöhungen von Akara und Fundamenta seit der jeweiligen Übernahme.

Ertrags- und Kostenentwicklung

Synergie- und Skaleneffekte reduzieren die Aufwandquote deutlich

Ertragsentwicklung

in CHF Mio.

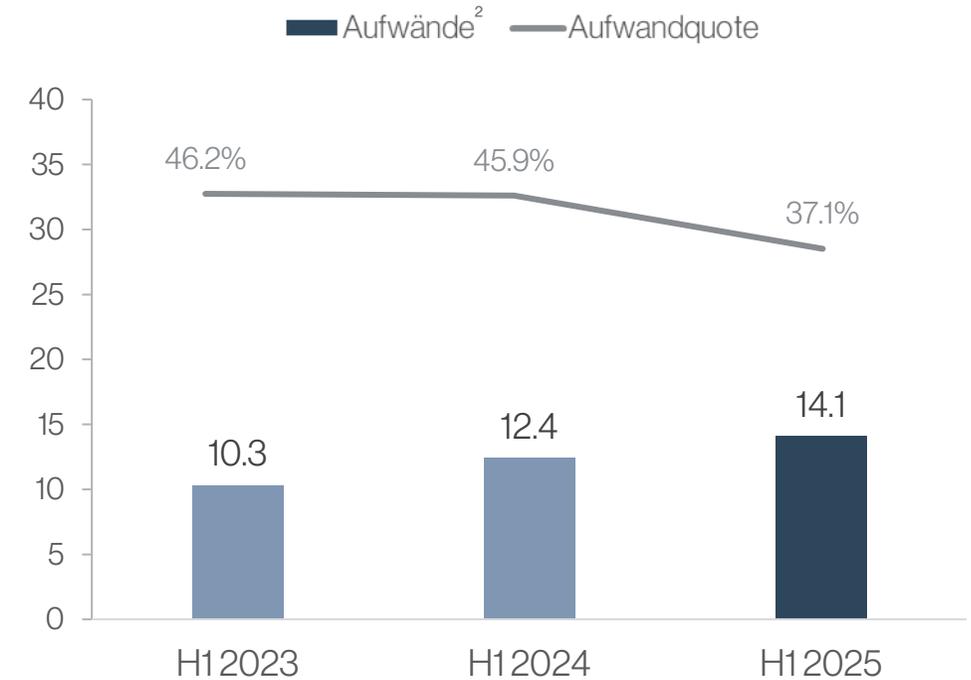


in bps der AuMs¹

	H1 2023	H1 2024	H1 2025
Wiederkehrend	43 bps	41 bps	41 bps
Nicht-wiederkehrend	12 bps	10 bps	16 bps

Aufwandsentwicklung

in CHF Mio.



¹Basierend auf der durchschnittlichen AuM-Basis von Periodenanfang und -ende. Annualisierte Angaben für das Halbjahr.

²Immobilien-, Personal- und sonstiger Aufwand.

Agenda

1. KEY MESSAGES
2. FINANZEN
3. BUSINESS UPDATE
4. AUSBLICK

Bestätigung Guidance 2025: Weiteres ertragsreiches Wachstum

Finanzielle Ziele

FFOI CHF 4.10-4.15
pro Aktie

LTV < 39%
Immobilien

Operative Ziele

Leerstand < 3.8%

AuM > 14 Mrd.
Asset Management

SWISS PRIME SITE

prime
v

perlab Suisse

Q & A



Analysten- und Investorenkontakt



Florian Hauber

Head Treasury and Investor Relations
 Business: +41 58 317 17 64
 Mobile: +41 78 600 81 40
 florian.hauber@sps.swiss

Medienkontakt



Mara Ricci

Media Relations
 Business: +41 58 317 17 42
 Mobile: +41 79 728 15 80
 mara.ricci@sps.swiss

Unternehmenskalender 2026

› Resultate 2025	5. Februar 2026
› Generalversammlung	12. März 2026
› Resultate 1. Halbjahr 2026	20. August 2026

Headquarters

Swiss Prime Site AG
 Poststrasse 4a
 CH-6300 Zug
 Phone: +41 58 317 17 17

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
 Prime Tower
 Hardstrasse 201
 CH-8005 Zurich

Geneva Office

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

www.sps.swiss

Disclaimer

Details published in this presentation are for information purposes only and should not form the basis for any investment decisions or recommendations to purchase Swiss Prime Site AG securities. The content of this presentation was diligently researched and compiled. However, Swiss Prime Site AG accepts no liability for the accuracy, completeness or up-to-date nature of the details provided and is in no respect liable for any indirect or direct losses, liability claims, costs, receivables, expenses or damages of any kind that may arise from, or be connected to, the use of any or all of the information contained in this presentation.

This presentation may contain certain forward-looking statements, which can in some cases be identified by the use of words such as «believe», «intend», «estimate», «assume», «expect», «forecast», «plan», «can», «may», «should» or similar expressions. These forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors that could result in the actual results, financial situation, developments or services of Swiss Prime Site AG deviating significantly from those directly or indirectly referred to in the forward-looking statements.

Due to these uncertainties, investors should not rely on these forward-looking statements. Swiss Prime Site AG cannot guarantee that opinions contained in this presentation and any forward-looking statements will turn out to be accurate. For this reason, Swiss Prime Site AG accepts no responsibility or obligation to release any public updates to these forward-looking statements or to adjust them to future events, developments or expectations of Swiss Prime Site AG on which these forward-looking statements were based.