Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement, SIX Exchange

Medienmitteilung

10. November 2026

Quartalsergebnis per 30. September 2026

Die PSP Swiss Property erzielte in den ersten drei Quartalen 2026 ein erfreuliches Geschäftsergebnis. Die Qualität des Portfolios und der Fokus auf zentrale Lagen zahlten sich in einem zunehmend differenzierten Marktumfeld aus. Die Guidance für den EBITDA ohne Liegenschaftserfolge für das Geschäftsjahr 2026 von CHF 335 Mio. wird bestätigt.

Geschäftsverlauf

Der Vermietungsmarkt blieb in unserem Marktsegment – hochwertige Büro- und Verkaufsflächen an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren – in den ersten drei Quartalen 2026 weiterhin robust.

Der Betriebsgewinn (EBITDA ohne Liegenschaftserfolge) stieg in den ersten drei Quartalen 2026 im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 33.3 Mio. oder 14.7% auf CHF 260.6 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 227.2 Mio.), im Wesentlichen dank des Verkaufs des Entwicklungsprojekts «Richtipark» in Wallisellen. Die EBITDA-Marge betrug 86.3% (Q1–Q3 2025: 85.2%). Die Leerstandsquote blieb mit 3.7% tief (Ende 2025: 3.5%).

In der Berichtsperiode Q1–Q3 2026 wurden das Entwicklungsprojekt «Richtipark» in Wallisellen sowie die Liegenschaft Igelweid 1 in Aarau veräussert. Erworben wurde die Liegenschaft Schützengasse 1 / Beatengasse 4 in Zürich. Die laufenden Bauprojekte wurden plangemäss weitergeführt.

Marktumfeld

Vermietungsmarkt

Der Schweizer Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften in unserem Marktsegment erwies sich im bisherigen Jahresverlauf 2026 insgesamt als robust. Gut erschlossene, hochwertige und nachhaltige Büroflächen an zentralen Lagen waren weiterhin stark gefragt, wobei sich je nach Region und Marktsegment unterschiedliche Tendenzen zeigten.

In Bern und Lausanne entwickelten sich die Büromärkte stabil, mit einem erfreulichen Mietabschluss an der Peter Merian-Strasse in Basel mit Beginn Q1 2027. Zentral gelegene Büroflächen in Zürich und Genf stossen weiterhin auf eine hohe Nachfrage.

Demgegenüber blieb das Marktumfeld für periphere Standorte, ältere Bürogebäude und das Non-Food-Retail-Segment strukturell anspruchsvoll. Das High-Street-Retail-Segment verzeichnete weiterhin eine sehr erfreuliche Entwicklung.

Investitionsmarkt

Auf dem Schweizer Investitionsmarkt blieb die Nachfrage nach hochwertigen Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen im bisherigen Jahresverlauf 2026 hoch. Im Fokus standen insbesondere nachhaltig positionierte Liegenschaften mit langfristig stabilen Cashflows, vor allem in Zürich und Genf. Das begrenzte Angebot an solchen Liegenschaften traf trotz eines zunehmend unsicheren Zinsumfelds weiterhin auf eine ausgeprägte Investitionsbereitschaft. Die weiterhin verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten unterstützten diese Entwicklung.

Die selektive Kreditvergabe bevorteilte Investoren mit einer soliden Eigenkapitalbasis beziehungsweise hoher Liquidität. Das Marktumfeld für Liegenschaften an peripheren Standorten sowie für ältere Objekte blieb hingegen herausfordernd.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir unsere Akquisitionsstrategie wie in der Vergangenheit mit der gebotenen Disziplin. Im Fokus stehen nach wie vor hochwertige Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen, die mittel- bis langfristiges Wertsteigerungspotenzial bieten.

Portfolio

Zum Stichtag 30. September 2026 wies das Immobilienportfolio der PSP Swiss Property einen Bilanzwert von CHF 10.2 Mrd. aus (Ende 2025: CHF 10.1 Mrd.) und umfasste 147 Anlageliegenschaften sowie 12 Entwicklungsliegenschaften.

In der Berichtsperiode stach vorab der Verkauf des Entwicklungsprojekts «Richtipark» in Wallisellen im zweiten Quartal 2026 hervor. Das Projekt umfasste vier Parzellen mit fünf Geschäftshäusern und eine Grundstücksfläche von insgesamt rund 27 000 m². Der Verkaufspreis betrug CHF 150 Mio.; zusätzlich wurden von verschiedenen Faktoren abhängige Earn-out-Zahlungen von bis zu CHF 24.75 Mio. vereinbart. Ebenfalls im zweiten Quartal wurde die Liegenschaft Schützengasse 1 / Beatengasse 4 in Zürich für CHF 75.0 Mio. erworben; der Kaufpreis könnte sich infolge eines Earn-out-Faktors um CHF 5.0 Mio. erhöhen. Im ersten Quartal wurde zudem die Anlageliegenschaft Igelweid 1 in Aarau veräussert und vor dem Verkauf des «Richtipark» eine angrenzende Arrondierungsparzelle erworben. In der Berichtsperiode wurden keine weiteren Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Im dritten Quartal 2026 wurden die Liegenschaften Rue de Hesse 18 / Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 13 in Genf sowie Place Saint-François 5 in Lausanne in das Entwicklungsportfolio umklassifiziert. Ebenfalls im dritten Quartal wurde das fertiggestellte Projekt «TEC» an der Grosspeterstrasse 24 in Basel in das Anlageportfolio überführt.

Bereits im ersten Halbjahr 2026 wurden die Liegenschaften Eigerstrasse 2 in Bern, Route des Acacias 50, 52 in Carouge GE, Marktplatz 30, 30a in Basel sowie die Liegenschaft an der Heinrich Stutz-Strasse 23, 25 in Urdorf in das Entwicklungsportfolio umklassifiziert. Die fertiggestellten Projekte «Quartier des Banques Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 14 / Rue de Hesse 16bis» in Genf und «Hôtel des Postes» in Lausanne wurden im ersten beziehungsweise zweiten Quartal 2026 in das Anlageportfolio überführt. Darüber hinaus fanden in der Berichtsperiode keine weiteren Umklassifizierungen statt.

Laufende Projekte

Nachfolgend werden ausgewählte laufende Projekte mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio. beschrieben:

«Löwenbräu Red», Zürich: Für die Liegenschaft ist die Umnutzung in ein Hotel vorgesehen. Die Baueingabe erfolgte Ende August 2025 und wurde im Q1 2026 rechtskräftig bewilligt. Die Abänderungseingabe für das ausgewählte Hotelkonzept wurde Ende Juli 2026 bewilligt. Bereits Ende März 2026 wurde mit Althoff Hotels ein Mietvertrag unterzeichnet; am Standort soll ein URBAN LOFT Hotel mit 175 Zimmern entstehen. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 25 Mio.

«Eigerstrasse», Bern: Die zentrumsnahe Liegenschaft wird totalsaniert und neu positioniert. Geplant ist, einen grossen Teil der Büroflächen in Serviced Apartments mit 125 Einheiten umzunutzen. Vorgesehen ist ein Single-Tenant-Betreibermodell. Das Baubewilligungsverfahren läuft; die Fertigstellung ist für Ende 2028 vorgesehen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 20 Mio.

«Marktplatz», Basel: Die Liegenschaft Marktplatz 30, 30a wird totalsaniert. Die bestehende gemischte Nutzung mit Retail- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Büroflächen und Wohnungen in den Obergeschossen bleibt erhalten. Die Baubewilligung wurde erteilt; der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen, die Fertigstellung bis Ende 2028. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 23 Mio.; per Ende September 2026 waren davon CHF 1.9 Mio. investiert.

Leerstand

Per 30. September 2026 betrug die Leerstandsquote 3.7% (Ende 2025: 3.5%).

Von den im Jahr 2026 auslaufenden Mietverträgen im Umfang von CHF 37.9 Mio. waren zum Stichtag noch 3% offen.Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT, weighted average unexpired lease term) im Gesamtportfolio belief sich auf 5.2 Jahre (Ende 2025: 4.9 Jahre).

Für das Jahresende 2026 erwarten wir weiterhin eine Leerstandsquote von 3.5%.

Bewertung der Immobilien

Aus den Neubewertungen der Liegenschaften in den ersten drei Quartalen 2026 resultierte insgesamt eine positive Marktwertanpassung von CHF 118.4 Mio.; CHF 110.6 Mio. entfielen auf das Anlageportfolio und CHF 8.6 Mio. auf die Entwicklungsliegenschaften. Die Einwertung der im Q2 2026 gekauften Anlageliegenschaft Schützengasse 1 / Beatengasse 4 in Zürich hatte aufgrund von Transaktionskosten einen negativen Effekt von CHF -0.8 Mio.

Per Ende September 2026 wurde die Liegenschaft Seefeldstrasse 123 in Zürich aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren, namentlich der vorzeitigen Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages, in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten neu bewertet. Daraus resultierte eine positive Marktwertanpassung von CHF 6.5 Mio.

Bereits per Ende Juni 2026 ergab die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten eine Aufwertung von insgesamt CHF 111.9 Mio. Darin enthalten war eine Aufwertung von CHF 13.5 Mio. für die Entwicklungsliegenschaft «Löwenbräu Red», Limmatstrasse 250–254, 264, 266 in Zürich, die aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren bereits im ersten Quartal 2026 neu bewertet wurde.

Die Aufwertung im ersten Halbjahr 2026 war hauptsächlich auf Anlageliegenschaften an Zentrumslagen in Zürich zurückzuführen. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das Gesamtportfolio betrug per Ende Juni 2026 nominal 3.52% (Ende 2025: 3.55%); darin enthalten war eine Inflationsrate von 1.00% (Ende 2025: 1.00%).

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Der Betriebsgewinn (EBITDA ohne Liegenschaftserfolge) stieg in den ersten drei Quartalen 2026 gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 33.3 Mio. oder 14.7% auf CHF 260.6 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 227.2 Mio.), im Wesentlichen dank des Verkaufs des Entwicklungsprojekts «Richtipark» in Wallisellen. Die EBITDA-Marge betrug 86.3% (Q1–Q3 2025: 85.2%).

Der Liegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 259.3 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 261.4 Mio.). Auf vergleichbarer Basis (EPRA-like-for-like) resultierte eine Veränderung von CHF 1.1 Mio. bzw. 0.5% (Q1–Q3 2025: Like-for-like Veränderung von CHF 3.6 Mio. bzw. 1.6%). Bereinigt um den einmaligen positiven Effekt aus tieferen Liegenschaftssteuern bei einer Genfer Liegenschaft in der Vorjahresperiode betrug die Veränderung 1.2%.

Aus dem Verkauf des Projekts «Richtipark» resultierte ein Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte) in Höhe von CHF 39.7 Mio. (Q1–Q3 2025: keine Verkäufe).

Der Betriebsaufwand für die Liegenschaften betrug CHF 8.2 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 7.2 Mio.). Die Erhöhung gegenüber der Vorjahresperiode ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr aufgrund der Anerkennung eines Energiezertifikats bei einer Genfer Liegenschaft tiefere Liegenschaftssteuern anfielen.

Der Personalaufwand belief sich auf CHF 15.5 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 15.2 Mio.) und der Betriebs- und Verwaltungsaufwand auf CHF 7.8 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 7.6 Mio.). Der Nettofinanzierungsaufwand lag bei CHF 26.1 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 26.4 Mio.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.04% (Ende 2025: 1.05%).

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode im Wesentlichen infolge des Verkaufs des Projekts «Richtipark» um CHF 36.5 Mio. bzw. 22.0% auf CHF 202.7 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 166.2 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge betrug CHF 4.42 (Q1–Q3 2025: CHF 3.62). Der Reingewinn lag bei CHF 294.6 Mio. (Q1–Q3 2025: CHF 259.5 Mio.). Der Gewinn pro Aktie belief sich entsprechend auf CHF 6.42 (Q1–Q3 2025: CHF 5.66).

Per Stichtag 30. September 2026 lag das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) bei CHF 125.65 (Ende 2025: CHF 123.07). Der NAV vor Abzug latenter Steuern betrug CHF 149.28 (Ende 2025: CHF 146.05).

Kapitalstruktur und Liquidität

Per Ende September 2026 betrug das Eigenkapital CHF 5.763 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.9% (Ende 2025: CHF 5.645 Mrd. bzw. 55.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich auf CHF 3.346 Mrd. bzw. 32.5% der Bilanzsumme (Ende 2025: CHF 3.370 Mrd. bzw. 33.1%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz per Stichtag betrug 0.99% (Ende 2025: 1.04%), die durchschnittliche Zinsbindung lag bei 3.0 Jahren (Ende 2025: 3.3 Jahre).

Am Ende der Berichtsperiode verfügte die PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien in Höhe von CHF 855 Mio. (Ende 2025: CHF 915 Mio.). Damit sind sowohl die Finanzierungen der laufenden Geschäftstätigkeit und der geplanten Investitionen als auch die Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten sichergestellt.

Ende Juli 2026 hat Moody’s Ratings das Long-Term Issuer Rating der PSP Swiss Property AG von A3 auf A2, Ausblick stabil, erhöht.

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Auch in den ersten drei Quartalen 2026 hat die PSP Swiss Property ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt. Das im Geschäftsjahr 2025 aktualisierte Green-Bond-Framework mit «Excellent»-Bewertung von Moody’s Ratings sowie das GRESB-Rating von vier Sternen bestätigen die Fortschritte in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Im Fokus steht unverändert die Dekarbonisierung des Portfolios durch den Ersatz fossiler Heizsysteme, gezielte Sanierungen und die verstärkte Einbindung der Mieterschaft, unter anderem über Green Leases. Die CO_2e-Emissionen liegen weiterhin im Rahmen des definierten Absenkpfades.

Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 12. Mai 2026 veröffentlichten Green Bond Report. Die Dokumente zur Nachhaltigkeit sind unter www.psp.info abrufbar. Der Green Bond Report wird jährlich im Rahmen der Q1-Publikation veröffentlicht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

Ausblick

Trotz der weiterhin bestehenden geopolitischen Unsicherheiten rechnen wir für das verbleibende Geschäftsjahr 2026 mit einer insgesamt positiven Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts, insbesondere in unserem Marktsegment. Hochwertige Büro- und Verkaufsflächen an zentralen Lagen dürften weiterhin gut nachgefragt bleiben und den Vermietungsmarkt stützen.

Der Investitionsmarkt dürfte weiterhin von der Nachfrage institutioneller Investoren nach hochwertigen, nachhaltig positionierten Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen sowie vom stabilen Finanzierungsumfeld profitieren. Da das Angebot an Liegenschaften, die unseren Qualitätsanforderungen entsprechen, begrenzt bleibt, und wir uns unverändert selektiv auf Objekte mit langfristigem Wertsteigerungspotential fokussieren, erwarten wir kaum grössere Akquisitionen in naher Zukunft.

Mit unserer starken Positionierung in den führenden Schweizer Wirtschaftszentren sehen wir uns gut aufgestellt, um auch im verbleibenden Geschäftsjahr ein solides Geschäftsergebnis zu erzielen und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortzuführen.

Die Guidance für den EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von CHF 335 Mio. für das Geschäftsjahr 2026 wird bestätigt (EBITDA ohne Liegenschaftserfolge 2025: CHF 302.0 Mio.). Für die Leerstandsquote per Ende 2026 rechnen wir weiterhin mit 3.5% (Ende 2025: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2025	Q1–Q3 2025	Q1–Q3 2026	+/–[1]
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 226	261 392	259 274	-0.8%
EPRA-like-for-like-Veränderung	%	1.3	1.6	0.5	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	231 120	113 379	118 404	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	0	0	39 671	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	7 712	7 712	295	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	5 308	4 823	3 027	
Reingewinn	CHF 1 000	408 473	259 482	294 565	13.5%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge[2]	CHF 1 000	225 421	166 238	202 734	22.0%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	301 995	227 216	260 561	14.7%
EBITDA-Marge	%	85.1	85.2	86.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	10 177 746	10 115 030	10 301 758	1.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 644 929	5 493 300	5 763 339	2.1%
Eigenkapitalquote	%	55.5	54.3	55.9	
Eigenkapitalrendite	%	7.4	6.3	6.9	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 369 797	3 469 685	3 345 924	-0.7%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.1	34.3	32.5	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	150	149	147	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 610 060	9 450 077	9 771 463	1.7%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.6	3.5	
Netto-Rendite	%	3.2	3.3	3.1	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.5	4.3	3.7	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	10	11	12	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	506 288	532 556	474 122	-6.4%
Personalbestand					
Mitarbeitende/Vollzeitstellen	Anzahl	94/84	93/82	94/83	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS)[3]	CHF	8.91	5.66	6.42	13.5%
EPS ohne Liegenschaftserfolge[3]	CHF	4.91	3.62	4.42	22.0%
EPRA-EPS[3]	CHF	4.91	3.62	3.71	2.6%
Ausschüttung pro Aktie[4]	CHF	3.95	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapital pro Aktie (NAV)[5]	CHF	123.07	119.76	125.65	2.1%
NAV vor Abzug latenter Steuern[5]	CHF	146.05	142.18	149.28	2.2%
EPRA-NRV[5]	CHF	148.98	145.11	152.25	2.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	143.50	136.70	142.80	-0.5%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 2025 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2025.

2 Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Für das Geschäftsjahr 2025. Barauszahlung erfolgte am 9. April 2026.

5 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Weitere Informationen

Giacomo Balzarini, CEO · Tel. +41 (0)44 625 59 59 · Mobile +41 (0)79 207 32 40

Vasco Cecchini, CCO & Head IR · Tel. +41 (0)44 625 57 23 · Mobile +41 (0)79 650 84 32

Bericht und Präsentation sind verfügbar unter

www.psp.info/downloads

Heute, 9 Uhr (CET): Telefonkonferenz (EN)

Registrierung (erforderlich) hier.

Agenda

Publikation FY 2026	16. Februar 2027
Ordentliche Generalversammlung 2027	1. April 2027
Publikation Q1 2027	11. Mai 2027
Publikation H1 2027	17. August 2027
Publikation Q1–Q3 2027	9. November 2027

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Die PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 10.2 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und wies zum Stichtag einen Börsenwert von CHF 6.5 Mrd. aus. Die 94 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Basel, Genf, Zug und Zürich.

Die PSP Swiss Property ist seit März 2000 an der Schweizer Börse, SIX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).

Join us on LinkedIn

None of the information in this press release constitutes an offer of securities for sale in the United States. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration. None of the securities of the Company referred to in this press release have been or will be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or under the applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States.