

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 26. Oktober 2026

Swiss Prime Site gibt strategische Prioritäten und Ambition 2030 bekannt und hebt Guidance für 2026

Am heutigen Capital Markets Day präsentiert Swiss Prime Site ihre strategischen Prioritäten bis 2030. Diszipliniertes Capital Upcycling, eine konsequente Umsetzung der Entwicklungsprojekte und Nutzung struktureller Nachfragetrends (v.a. Managed Offices und Health) sollen die Qualität und Widerstandsfähigkeit des Immobilienportfolios weiter stärken. Das Asset-Management-Geschäft wird auf seiner starken Marktposition in der Schweiz aufbauen, um organisch weiterzuwachsen, den Outsourcing-Trend der Schweizer Pensionskassen nutzen, um diskretionäre Mandate weiter auszubauen, das Produktangebot selektiv erweitern und die Aktivitäten in Deutschland stärken.

- Anstieg Funds from Operations (FFO I) pro Aktie bis 2030 um mehr als 15% angestrebt.
- Anhaltende Bilanzstärke mit einem LTV unter 39% und einem ICR über 6.0x angestrebt.
- Mietertrag von mehr als CHF 530 Mio. und eine Leerstandsquote von rund 3% bis 2030 angestrebt.
- Wachstum der verwalteten Vermögen im Asset Management bis Ende 2030 auf über CHF 23 Mrd. angepeilt.
- Erträge im Asset Management von mehr als CHF 130 Mio. bis 2030 angestrebt, davon rund 70% wiederkehrende Erträge.
- Vollständige Übernahme von FlexOffice zur Stärkung der Position im wachsenden Schweizer Markt für Managed Offices.
- Erwerb einer vollständig vermieteten gemischt genutzten Liegenschaft in Basel, bestehend aus Gesundheits- und Büroflächen.
- Hervorragend positioniert, um mit proprietären Daten, profundem Marktverständnis sowie KI-Tools, das Mieter- und Investoren-Erlebnis deutlich zu verbessern und systematisch schnellere und fundiertere Entscheidungen zu treffen.
- Anhebung der FFO-I-Guidance für 2026 auf CHF 4.30 – CHF 4.35 pro Aktie von zuvor CHF 4.25 – CHF 4.30.
- Wachstum der verwalteten Vermögen im Asset Management 2026 auf neu CHF 1.2 Mrd. von bisher CHF 1.0 Mrd. veranschlagt.

Marcel Kucher, CEO von Swiss Prime Site, kommentierte: *«Unsere Ambition 2030 markiert die nächste Phase der Entwicklung von Swiss Prime Site. Nachdem wir unser Geschäftsmodell erfolgreich auf das Immobiliengeschäft mit zwei komplementären Segmenten ausgerichtet haben, sind wir optimal positioniert, um als integrierte Plattform sich bietende Chancen zu ergreifen. Unsere Strategie verbindet die Widerstandsfähigkeit von Schweizer Immobilien in Top-Lagen mit dem skalierbaren und wenig kapitalintensiven Asset-Management-Geschäft. Gestärkt wird sie*

durch die konsequente Nutzung unserer Daten, mittels AI-Tools sowie durch einen agilen Go-to-Market-Ansatz. Durch die Umsetzung unserer strategischen Prioritäten wollen wir, unseren Cashflow nachhaltig stärken und den FFO I pro Aktie bis 2030 um mehr als 15% steigern.»

Swiss Prime Site baut auf ihre Stärken und setzt Ambition für 2030

Am heutigen Capital Markets Day in Zürich präsentiert Swiss Prime Site ihre strategischen Prioritäten für den Zeitraum bis 2030. Mit der erfolgreichen Transformation zur führenden Schweizer Immobilienplattform hat die Gruppe eine starke Grundlage für ein robustes Cashflow-Wachstum und langfristige Wertschöpfung geschaffen.

Die integrierte Plattform von Swiss Prime Site vereint zwei komplementäre Geschäftsbereiche: ein hochwertiges Gewerbeimmobilienportfolio und ein skalierbares, wenig kapitalintensives Asset-Management-Geschäft. Die Kombination aus breit verankertem Marktverständnis, eigenen Daten und KI-Tools verschafft Swiss Prime Site einen einzigartigen Wettbewerbsvorteil. Sie schafft systematischen Mehrwert für Mieter und Investoren, verbessert das Kundenerlebnis und ermöglicht schnellere, fundiertere Entscheidungen.

Swiss Prime Site hat folgende finanziellen und operativen Ambitionen für 2030 definiert¹:

Auf Gruppenebene strebt Swiss Prime Site eine Steigerung des FFO I pro Aktie um mehr als 15% gegenüber der heute bekanntgegebenen FFO I Guidance für 2026 an (CHF 4.30 bis CHF 4.35 pro Aktie). Das Wachstum soll durch das Immobilienportfolio, das Asset-Management Geschäft sowie weitere Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte vorangetrieben werden.

Die Gruppe beabsichtigt dabei, ihr solides Bilanzmanagement beizubehalten und strebt einen LTV von unter 39% sowie einen ICR von über 6.0x an. Die Beibehaltung des aktuellen Moody's-Ratings von A3 bleibt dabei eine Priorität. Die Dividendenpolitik mit einer angestrebten Ausschüttungsquote von 80–90% des FFO I bestätigt Swiss Prime Site.

Im Segment Immobilien peilt Swiss Prime Site bis 2030 eine Steigerung ihrer jährlichen Mieterträge auf über CHF 530 Mio. von CHF 456.8 Mio. im Jahr 2025 an, während die Leerstandsquote auf rund 3% sinken soll.

Im Segment Asset Management will Swiss Prime Site das verwaltete Vermögen per Ende 2030 auf über CHF 23 Mrd. steigern, von CHF 14.3 Mrd. per Ende 2025. Das Unternehmen strebt zudem bis 2030 eine Erhöhung der jährlichen Erträge auf über CHF 130 Mio. an, von CHF 83.6 Mio. im Jahr 2025. Davon sollen rund 70% wiederkehrend sein.

Erschliessung weiteres Wertschöpfungspotenzial aus hochwertigem Portfolio

Das Gewerbeimmobilienportfolio von Swiss Prime Site vereint Grösse mit hochwertigen Objekten an erstklassigen Standorten in den führenden Wirtschaftszentren der Schweiz. Ein diversifizierter Mieter- und Nutzungsmix, marktführende Nachhaltigkeitsstandards und die Stabilität der

¹ Die Ambitionen für 2030 von Swiss Prime Site basieren auf den aktuellen Erwartungen des Finanzmarktes und unveränderten regulatorischen Rahmenbedingungen.

Schweizer Wirtschaft bilden eine starke Grundlage für eine nachhaltige Ertragssteigerung und langfristige Wertschöpfung.

Dank diesen Stärken und der umfassenden internen Expertise hat die Gruppe drei strategische Prioritäten definiert, um zusätzliches Wertschöpfungspotenzial zu erschliessen:

- 1) Fortsetzung der gezielten Capital Upcycling-Strategie zur weiteren Steigerung der Portfolioqualität und -resilienz bei gleichzeitiger Ausschöpfung von Mietsteigerungspotenzialen.
- 2) Umsetzung der Entwicklungs- und Sanierungspipeline mit einem Renditeziel von mindestens 1.0 bis 1.5 Prozentpunkte über den durch Marktakquisitionen erzielbaren Renditen. Die aktuelle Pipeline wird bis 2030 voraussichtlich zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von mehr als CHF 50 Mio. generieren.
- 3) Strukturelle Nachfragetrends nutzen, um die Widerstandsfähigkeit des Portfolios weiter zu stärken und das Wachstum der Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis zu beschleunigen; Managed Offices und die Nutzung durch Gesundheitsdienstleister wurden in diesem Zusammenhang als zwei besonders attraktive Chancen identifiziert.

Der Gesundheitssektor bietet attraktives Wertsteigerungspotenzial und ein widerstandsfähigeres Nachfrageprofil als herkömmliche Büroflächen. Swiss Prime Site strebt daher an, ihren Anteil an Mieteinnahmen aus dem Gesundheitswesen durch die selektive Neupositionierung bestehender Büroflächen und geeignete Portfolio-Ergänzungen bis 2030 von derzeit 7% auf rund 10% zu erhöhen. Die Nachfrage im Gesundheitssektor wird durch langfristige strukturelle Megatrends gestützt, darunter Langlebigkeit, eine alternde Bevölkerung, ein wachsendes Bewusstsein für Gesundheit und Wohlbefinden, sowie der verstärkte Fokus auf die psychische Gesundheit. Die Ausweitung des Portfolios auf dieses Nutzersegment stärkt die Widerstandsfähigkeit über Konjunkturzyklen hinweg und erlaubt ein höheres Mietwachstum auf vergleichbarer Basis.

Im Einklang mit diesem Nachfragetrend hat Swiss Prime Site eine vollvermietete Büroliegenschaft in Basel erworben, die zu 40% von Gesundheits-Dienstleistern und zu 60% von traditionellen Büromietern genutzt wird. Die Liegenschaft ergänzt zudem den bestehenden Liegenschaftscluster rund um den Aeschenplatz in Basel. Sie generiert jährliche Mieterträge von rund CHF 1.6 Mio., was einer Nettorendite von mehr als 4% entspricht. Diese Off-Market-Transaktion wurde am 22. Oktober 2026 unterzeichnet und wird voraussichtlich am 1. Dezember 2026 abgeschlossen.

Managed Offices sind eine weitere Wachstumsopportunität zur Stärkung der Portfolio-Resilienz und Beschleunigung des Mietwachstums. Mit einem breiten Angebot von klassischen Büroflächen über bezugsfertige und vollständig bewirtschaftete Lösungen bis hin zu flexiblen Arbeitsflächen kann Swiss Prime Site unterschiedliche Mieterbedürfnisse entlang der gesamten Office-Wertschöpfungskette abdecken, ihre Kundenbindung stärken und zusätzliches Ertragspotenzial erschliessen.

Übernahme von FlexOffice zur Angebotserweiterung entlang gesamter Büro-Wertschöpfungskette

Um diese Strategie zu beschleunigen, hat Swiss Prime Site die verbleibenden Anteile an FlexOffice übernommen und ihren Anteil an dem Unternehmen von 33% auf 100% erhöht. Swiss

Prime Site stärkt dadurch ihre Positionierung auf dem Schweizer Markt für Managed Offices weiter und ergänzt die bestehenden Kompetenzen um spezialisiertes Management-Know-how. Dies ermöglicht, das Wachstumspotenzial des Marktes im Bereich Managed Offices effektiver auszuschöpfen. Der Abschluss der Transaktion wird für das vierte Quartal 2026 erwartet.

FlexOffice wurde 2015 gegründet und ist mit einem geschätzten Marktanteil von rund 20% ein führender Anbieter auf dem Schweizer Markt für Managed Offices und flexibles Coworking. Das Unternehmen ist an 11 Standorten in Basel, Bern, Genf und Zürich tätig, beschäftigt 25 Mitarbeitende und wird 2027 einen Umsatz von voraussichtlich mehr als CHF 20 Mio. erzielen. FlexOffice wird vollständig im Segment «Real Estate» konsolidiert, während es weiterhin als eigenständiges Unternehmen unter der Marke FlexOffice operiert.

Alle FlexOffice-Mitarbeitenden bleiben nach der Übernahme im Unternehmen.

Weiterer Ausbau des “Capital Light” Asset-Management-Geschäfts

Swiss Prime Site Solutions hat sich zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset-Manager der Schweiz entwickelt und bietet umfassende Anlagelösungen in den Bereichen Fondsmanagement, treuhänderische Vermögensverwaltung und massgeschneiderte Immobilienberatung an. Das Unternehmen betreut derzeit mehr als 2'600 Investoren, darunter rund 650 Pensionskassen in der Schweiz.

Entsprechend seiner starken Position im heimischen Schweizer Markt setzt sich Swiss Prime Site Solutions bis 2030 folgende Ambition:

- 1) Marktanteil von rund 15% der Immobilienallokation der Schweizer Pensionskassen; damit geht das Ziel einher, das verwaltete Vermögen organisch um mindestens CHF 1.0 Mrd. pro Jahr zu steigern.
- 2) Nutzung des sich beschleunigenden Outsourcing-Trends bei den Pensionskassen, um weitere diskretionäre Mandate zu gewinnen.
- 3) Selektive Lancierung neuer Produkte und Stärkung und Ausbau des bestehenden profitablen Geschäfts in Deutschland.

Zusammen mit weiteren Skaleneffekten sollen diese Massnahmen dazu beitragen, bis 2030 Erträge von mehr als CHF 130 Mio. zu generieren, wobei wiederkehrende Erträge etwa 70% des Gesamtbetrags ausmachen sollen.

Anhebung Guidance für 2026

Aufgrund eines starken dritten Quartals und des positiven Marktumfelds an ihren Premium-Lagen hebt Swiss Prime Site die Guidance für 2026 an und erwartet neu ein FFO I von CHF 4.30 bis CHF 4.35 pro Aktie, verglichen mit der im August 2026 bestätigten Guidance von CHF 4.25 bis CHF 4.30 pro Aktie.

Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios wird voraussichtlich bis Ende 2026 auf rund 3.5% sinken, verglichen mit der bisherigen Guidance von unter 3.7%.



Im Bereich Asset Management rechnet Swiss Prime Site damit, dass das verwaltete Vermögen im Jahr 2026 um rund CHF 1.2 Mrd. steigen wird und damit das bisherige Ziel von CHF 1.0 Mrd. übertrifft.

Der LTV wird voraussichtlich bis Ende 2026 auf unter 39% sinken, was dem im August 2026 kommunizierten Ausblick entspricht.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Media Relations, Patrick Friedli

Tel. +41 58 317 17 75, patrick.friedli@sps.swiss

Investor Relations, Christian Hepp

Tel. +41 58 317 15 25, christian.hepp@sps.swiss



Swiss Prime Site ist das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und eine der führenden kommerziellen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Immobilienportfolio von rund CHF 29 Mrd. umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Die eigenen Gebäude haben einen Wert von rund CHF 14 Mrd. und konzentrieren sich auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Infrastruktur. Das Portfolio erstreckt sich über die dicht besiedelten Regionen Zürich, Genf und Basel, wo Swiss Prime Site überwiegend Immobilien an den besten Lagen besitzt. Der Geschäftsbereich Asset Management, Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von beinahe CHF 15 Mrd. Das Produktangebot umfasst offene und geschlossene Fonds sowie Beratungsmandate für Drittinvestoren. Dabei erfolgt die Anlage, je nach Produkt, überwiegend in Wohnimmobilien sowie in Geschäftsliegenschaften in der Schweiz und in Deutschland.

Swiss Prime Site zeichnet sich durch ein sehr erfahrenes Team in den Bereichen Portfoliomanagement und -entwicklung, eine starke Wachstumsperspektive, hohe Ertragskontinuität und ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil aus.

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet und hat seinen Hauptsitz in Zug. Seit 2000 ist das Unternehmen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die aktuelle Marktkapitalisierung beträgt rund CHF 10 Mrd.

Gerne informieren wir Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#) darüber, wie wir Personendaten bearbeiten. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite.

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.

Swiss Prime Site AG

Poststrasse 4a | CH-6300 Zug | Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss
www.sps.swiss