

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 20. August 2026

1H26: Swiss Prime Site mit starkem operativem Ergebnis und nachhaltigem Wachstum; FFO I von CHF 2.15 pro Aktie (+2.4%)

- **FFO I +2.4% auf CHF 2.15 pro Aktie (1H25: CHF 2.10)**
- **Konsolidierter Betriebsertrag +3.4% auf CHF 270.3 Mio. (auf vergleichbarer Basis, exkl. Jelvoli)**
- **EBITDA +4.6% auf CHF 208.7 Mio. (exkl. Neubewertung und Gewinne Immobilienverkäufe)**
- **Mieterträge +2.2% auf CHF 230.6 Mio.; Wachstum EPRA like-for-like von 1.4%**
- **Wertanstieg eigenes Immobilien-Portfolio auf CHF 14.0 Mrd. per Ende Juni 2026 (+0.6% gegenüber Ende 2025); Bewertungsgewinne von CHF 148 Mio.**
- **Ertrag Asset Management +5.2% auf CHF 40.0 Mio.; rekordhohes Neugeld von CHF 0.95 Mrd. (1H25: CHF 0.62 Mrd.)**
- **Steigerung Assets under Management bei Swiss Prime Site Solutions auf CHF 14.8 Mrd. per Ende Juni 2026 (+3.5% gegenüber Ende 2025)**
- **Verbesserung ISS STOXX ESG-Rating auf B-; Swiss Prime Site gehört damit zu den 10% weltweit am nachhaltigsten bewerteten Immobilienfirmen**
- **Guidance für 2026 bestätigt; FFO I für Gesamtjahr 2026 am oberen Ende der im Februar angegebenen Spanne zwischen CHF 4.25 und CHF 4.30 pro Aktie erwartet**

Marcel Kucher, CEO Swiss Prime Site: «Das erste Halbjahr 2026 bestätigt die starke Marktposition von Swiss Prime Site. Wir haben bedeutende Verträge mit neuen und bestehenden Mietern zu attraktiven Konditionen abgeschlossen, unser Portfolio weiter auf Prime-Lagen ausgerichtet und wichtige Meilensteine in der Entwicklung des Prime Tower Areals sowie in Otelfingen erreicht. Im Asset Management erzielten wir mit knapp CHF 1 Mrd. Neugeld ein Rekordergebnis. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in einem starken operativen Ergebnis wider. Mit einem FFO I von CHF 2.15 pro Aktie sind wir auf Kurs und erwarten für das Gesamtjahr einen Wert am oberen Ende der im Februar kommunizierten Bandbreite. Unsere langfristigen strategischen Prioritäten und wo wir Opportunities sehen, präsentieren wir Ende Oktober an unserem Capital Markets Day in Zürich.»

Deutlicher Anstieg Konzerngewinn und weitere operative Fortschritte

Swiss Prime Site steigerte im ersten Halbjahr 2026 den Reingewinn um 17.2% auf CHF 192.5 Mio. Das zahlungswirksame Ergebnis (FFO I) stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 2.4% auf CHF 2.15 pro Aktie.

Die operative Entwicklung im ersten Halbjahr unterstreicht die Wachstums- und Ertragskraft des auf zwei Säulen basierenden Geschäftsmodells. So stieg der konsolidierte Betriebsertrag auf vergleichbarer Basis, d.h. insbesondere exklusive Jelmoli um 3.4% auf CHF 270.3 Mio., während der vergleichbare Betriebsaufwand um 3.4% auf CHF 64.4 Mio. sank. Der Betriebsgewinn (EBITDA) exklusive Neubewertungsgewinne und Gewinne aus Immobilienverkäufen stieg im ersten Halbjahr 2026 entsprechend um 4.6% auf CHF 208.7 Mio.

Der netto Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund einer einmaligen Bewertungsanpassung gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 97.0 Mio. auf CHF 113.9 Mio. Hauptgrund war das eingebettete Derivat der im Februar 2026 vorzeitig refinanzierten Wandelanleihe. Diesem Effekt wirkte der tiefere durchschnittliche Zinssatz teilweise entgegen. Der Steueraufwand stieg im Periodenvergleich aufgrund höherer latenter Steuern infolge der Portfolioaufwertungen von CHF 40.0 Mio. auf CHF 54.6 Mio.

Immobilien mit höheren Mieterträgen und anhaltend tiefen Leerständen

In den ersten sechs Monaten 2026 stiegen die Mieterträge der eigenen Immobilien um 2.2% auf CHF 230.6 Mio. Treiber waren Neuvermietungen nach Umbauten und Renovationen, Vertragsverlängerungen zu höheren Mieten sowie die im Vorjahr getätigten Zukäufe. Die bereits 2025 angekündigten Liegenschaftsverkäufe dämpften dabei den Anstieg.

Auf vergleichbarer Basis (EPRA like-for-like) erhöhten sich die Mieterträge um 1.4%. Haupttreiber waren Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen zu Konditionen über den bisherigen Bestandsmieten. Dabei stieg der EPRA like-for-like Mietzins real um 1.3%. Indexierungen und die tiefere Leerstandsquote trugen zusammen weitere 0.1% zum Wachstum bei.

Die höheren Mieten spiegeln die konsequente Portfoliooptimierung im Rahmen der Capital-Recycling-Strategie sowie die robuste Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen an erstklassigen Lagen wider und unterstreichen die Qualität des eigenen Immobilienportfolios.

Die Leerstandsquote lag per Ende Juni 2026 im Vergleich zu Ende 2025 bei unverändert 3.7%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) belief sich per Ende Juni 2026 auf 5.7 Jahre gegenüber 5.3 Jahre per Ende 2025.

Wertanstieg Immobilienportfolio auf erstmals über CHF 14 Mrd. trotz Verkäufen

Der Wert des eigenen Immobilienportfolios erhöhte sich per Ende Juni 2026 gegenüber Ende 2025 um 0.6% auf CHF 14'005 Mio. Damit hat der Portfoliowert erstmals die Schwelle von CHF 14 Mrd. überschritten.

Die Neubewertungsgewinne stiegen im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 148 Mio. nach CHF 102.0 Mio. in der Vorjahresperiode. Haupttreiber waren nachhaltig tiefere Kosten in der

Immobilienbewirtschaftung, höhere Mietabschlüsse sowie ein Rückgang von 2 Basispunkten des durchschnittlichen Diskontsatzes aufgrund des attraktiven Marktumfeldes.

Im Rahmen der Capital-Recycling-Strategie schloss das Unternehmen im ersten Halbjahr 2026 den Verkauf von fünf Liegenschaften ab. Der Gesamtwert der veräusserten Objekte belief sich auf CHF 166.9 Mio.; gegenüber dem Fair Value resultierte ein Gewinn von CHF 6.9 Mio. Der Fokus der Verkäufe lag auf kleineren Shopping-Zentren in sekundären Lagen und erhöhte damit weiter die durchschnittliche Qualität des Portfolios. Per Ende Juni 2026, befanden sich 99% aller von Swiss Prime Site gehaltenen Liegenschaften gemäss den Immobilienschätzern von Wüest Partner an den besten Standorten der Schweiz.

Im Entwicklungsbereich erreichte Swiss Prime Site im ersten Halbjahr 2026 zwei wichtige Meilensteine. Hitachi Energy wählte Otelfingen als neuen zentralen Produktionsstandort in der Schweiz. Geplant sind Neubauten auf zwei bisher unbebauten Parzellen sowie die umfassende Revitalisierung des ehemaligen Jelmoli-Logistikgebäudes. Swiss Prime Site begleitet die Entwicklung eng und wird das Areal nach Vorliegen der Baubewilligung (voraussichtlich Ende 2027) an Hitachi Energy verkaufen. Der entsprechende Verkaufsvertrag wurde Mitte August 2026 unterzeichnet.

Auch beim Prime Tower Areal in Zürich West wurde ein bedeutender Schritt erzielt: Mit der Universität Zürich wurde eine Absichtserklärung zur Anmietung der Maag-Hallen durch das Naturhistorische Museum abgeschlossen. Swiss Prime Site beendet damit das Projekt «Maaglive» und fokussiert sich künftig auf die Weiterentwicklung des Maag Areals als kulturelles Zentrum von Zürich West sowie auf den Erhalt und die umfassende Sanierung der historischen Maag-Hallen.

Die laufenden Bauprojekte an der Fraumünsterpost, im YOND Campus und bei der Destination Jelmoli in Zürich schreiten planmässig voran.

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

Asset Management mit gutem Ertragswachstum und starkem Neugeldzufluss

Das Asset-Management-Geschäft von Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Solutions, profitierte auch im ersten Halbjahr 2026 von der starken Marktposition sowie der hohen Nachfrage Schweizer institutioneller Investoren nach Immobilienanlagen und wuchs erneut deutlich.

Das verwaltete Immobilienvermögen stieg per Ende Juni 2026 auf CHF 14.8 Mrd., nach CHF 14.3 Mrd. per Ende 2025. Das Wachstum war dabei breit über die Fonds- und Dienstleistungspalette abgestützt.

Die Neugelder erreichten in der Berichtsperiode mit CHF 0.95 Mrd. nach CHF 0.62 Mrd. in der Vorjahresperiode einen Rekordwert.

Im ersten Halbjahr wurden Kapitalerhöhungen von insgesamt knapp CHF 0.3 Mrd. durchgeführt und zusätzlich bereits zugesagte Mittel über CHF 0.2 Mrd. abgerufen. Rund ein Drittel der

Kapitalerhöhungen entfiel auf neue Investoren, zwei Drittel auf bestehende Kunden. Dies bestätigt die starke Marktposition von Swiss Prime Site Solutions.

Anfang Januar übertrug zudem eine Pensionskasse das Management ihres Immobilienportfolios im Wert von über CHF 0.4 Mrd. an Swiss Prime Site Solutions.

Im Gegenzug veräusserte Swiss Prime Site Solutions erfolgreich abgeschlossene Entwicklungsprojekte (Promotionen) im Wert von rund CHF 0.3 Mrd., entsprechend sind sie nicht mehr in den Assets under Management enthalten.

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 entfielen auf wiederkehrende Erträge, hauptsächlich Management Fees, knapp ein Drittel auf nicht wiederkehrende Erträge insbesondere Kauf- und Verkaufskommissionen sowie Vertriebsgebühren.

Insgesamt wurde in den vergangenen sechs Monaten ein rekordhohes Transaktionsvolumen von 31 Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 0.7 Mrd. nach CHF 0.6 Mrd. in der Vorjahresperiode abgewickelt.

Gleichzeitig sanken die Kosten 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.

Solide und breit diversifizierte Finanzierungsstruktur

Swiss Prime Site verfügt über eine starke Bonität sowie eine solide und breit diversifizierte Finanzierungsstruktur. Die ungenutzten, vertraglich zugesicherten Finanzierungslinien betrugen zur Jahresmitte CHF 0.7 Mrd. (CHF 1.1 Mrd. per Ende 2025), was zusammen mit den flüssigen Mitteln eine sehr hohe operative wie finanzielle Flexibilität garantiert. Im Februar hat Swiss Prime Site in diesem Zusammenhang eine Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2030 vorzeitig durch die Emission einer neuen unverzinslichen Wandelanleihe über CHF 350 Mio. refinanziert. Die attraktiven Konditionen und die deutliche Überzeichnung unterstreichen das Vertrauen des Kapitalmarkts in Swiss Prime Site. Darüber hinaus emittierte Swiss Prime Site im ersten Halbjahr zwei Schweizer Franken Bonds zu attraktiven Konditionen. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen erhöhte sich damit leicht auf 4.0 Jahre, nach 3.9 Jahren per Ende 2025.

Dank des anhaltenden Tiefzinsumfelds sanken die Refinanzierungskosten gegenüber der Vorjahresperiode weiter. Der durchschnittliche Zinssatz lag im ersten Halbjahr 2026 bei 0.83% nach 0.98% im ersten Halbjahr 2025 und 0.94% im Gesamtjahr 2025.

Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-value, LTV) lag saisonal bedingt aufgrund der Zahlung der Dividende bei 39.9% nach 38.1% per Ende 2025. Swiss Prime Site erwartet, dass der LTV im Jahresverlauf wieder unter 39% sinken wird.

Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich

Auch im Bereich Nachhaltigkeit erzielte Swiss Prime Site im ersten Halbjahr klare Fortschritte. Die konsequente Umsetzung der angestossenen Initiativen – unter anderem bei der erneuerbaren Energieversorgung und der Solarstromerzeugung – führte zu einer weiteren Reduktion der CO₂-Intensität unseres Immobilienportfolios. Gleichzeitig erhöhte ISS STOXX das ESG-Rating von Swiss Prime Site auf B- von bisher C+. Damit zählt Swiss Prime Site zu den nachhaltigsten 10% der weltweit rund 400 von ISS bewerteten Immobilienunternehmen.

Ausblick 2026 bestätigt

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet Swiss Prime Site gegenüber 2025 weiterhin höhere Mieterträge und eine tiefere Leerstandsquote im Immobilienportfolio. Im Asset Management hält das Unternehmen am Ziel eines organischen Wachstums der Assets under Management von rund CHF 1.0 Mrd. pro Jahr fest.

Beim operativen Ergebnis, gemessen am FFO I, erwartet Swiss Prime Site einen Wert am oberen Ende der im Februar kommunizierten Bandbreite von CHF 4.25 bis CHF 4.30 pro Aktie.

Der Verschuldungsgrad soll im Jahresverlauf wieder unter 39% sinken und damit den saisonalen Effekt der Dividendenausschüttung im ersten Halbjahr ausgleichen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Media Relations & Investor Relations, Patrick Friedli

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

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 30.06.2026
		bzw. 30.06.2025	bzw. 31.12.2025	bzw. 30.06.2026
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.	6845.2	7067.1	6994.3
Eigenkapitalquote	%	48.6	48.1	47.5
Fremdkapital	CHF Mio.	7235.6	7628.8	7735.9
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.	13310.0	13919.5	14005.3
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1037.3	1085.8	1053.6
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	137	132	127
Vermietbare Fläche	m ²	1579646	1585930	1565528
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.



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 Milliarden.

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