

— FINANZEN

REPORT

2023





Coverbild

28 000 Quadratmeter Dienstleistungsfläche auf 15 Obergeschossen: Das vom Genfer Architekturbüro Brodbeck-Roulet entworfene Alto Pont-Rouge unmittelbar beim Bahnhof Lancy-Pont-Rouge ist eines der ersten Gebäude in Genf, das nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert wird. Das Gebäude wurde mit dem Westschweizer Immobilienpreis in der Kategorie «Aktivität und Verwaltung» ausgezeichnet.

- 4 Ausgewählte Konzernzahlen
- 5 Konzernrechnung
 - 5 Konzernerfolgsrechnung
 - 6 Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 7 Konzernbilanz
 - 8 Konzerngeldflussrechnung
 - 9 Konzerneigenkapitalnachweis
- 10 Anhang der Konzernrechnung
 - 10 Einleitung
 - 10 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
 - 13 Performance
 - 16 Segmentberichterstattung
 - 21 Immobilien
 - 28 Finanzierung
 - 36 Plattformkosten
 - 39 Finanzielles Risikomanagement
 - 41 Übrige Offenlegungen
 - 56 Definition Alternative Performancekennzahlen
- 58 Bericht des Bewertungsexperten
- 69 Bericht der Revisionsstelle (Konzern)
- 74 EPRA Reporting
- 84 Jahresrechnung Swiss Prime Site AG
- 92 Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)
- 95 Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 97 Objektangaben



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

Wir sind eines der führenden Immobilienunternehmen Europas. Unser hochwertiges Portfolio in der Schweiz umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Wir bieten unseren Investoren und Kunden eine breite Anlage- und Produktpalette für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien – diese umfasst unsere Aktie, Fonds und Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023 bzw. 31.12.2023	Veränderung in %
Fortgeführte Geschäftsbereiche				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	432.8	438.3	1.3
EPRA like-for-like change relative	%	2.0	4.3	115.0
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	52.0	49.7	-4.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	132.1	126.5	-4.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	646.6	658.6	1.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	169.7	-250.5	-247.6
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	50.9	13.0	-74.4
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	591.3	158.1	-73.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	549.7	152.5	-72.3
Gewinn	CHF Mio.	397.1	86.7	-78.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	1.3	-78.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	1.2	-62.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.18	1.13	-78.2
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.00	4.05	1.3
Fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	448.6	562.2	25.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	389.6	553.3	42.0
Gewinn	CHF Mio.	300.6	459.8	53.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.7	6.8	44.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.6	3.9	50.0
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.92	5.99	52.8
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.26	4.12	-3.3
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 569.3	6 537.4	-0.5
Eigenkapitalquote	%	47.7	47.4	-0.6
Fremdkapital	CHF Mio.	7 201.9	7 240.9	0.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	38.8	39.8	2.6
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	102.96	102.05	-0.9
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	85.64	85.21	-0.5
EPRA NTA per share	CHF	102.69	101.52	-1.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 087.7	13 074.6	-0.1
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 117.3	853.3	-23.6
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	176	159	-9.7
Vermietbare Fläche	m ²	1 653 456	1 678 217	1.5
Leerstandsquote	%	4.3	4.0	-7.0
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	3.72	4.04	8.6
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	-
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 779	674	-62.1
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 567	570	-63.6

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

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

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2022 ¹	01.01.– 31.12.2023
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	432 797	438 265
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	15 702	39 473
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	9 132	–
Ertrag aus Asset Management	4	52 016	49 711
Ertrag aus Retail	4	132 130	126 534
Andere betriebliche Erträge	4	4 806	4 595
Betriebsertrag		646 583	658 578
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	169 739	–250 493
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		2 540	796
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	50 877	13 005
Immobilienaufwand	5.4	–68 836	–64 590
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–13 616	–33 601
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–8 051	–
Warenaufwand		–75 219	–60 497
Personalaufwand	7.1	–82 136	–79 677
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–33 728	–29 997
Abschreibungen und Wertminderungen		–41 625	–5 654
Aktivierete Eigenleistungen		3 127	4 592
Betriebsaufwand		–320 084	–269 424
Betriebsgewinn (EBIT)		549 655	152 462
Finanzaufwand	6.2	–44 815	–77 373
Finanzertrag	6.2	354	1 071
Gewinn vor Ertragssteuern		505 194	76 160
Ertragssteuern	7.3	–108 122	10 534
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen		397 072	86 694
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	9.10	7 357	149 324
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		404 429	236 018
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	5.18	1.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	4.88	1.10
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	5.27	3.08
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	4.97	2.95

¹ Die Vergleichswerte wurden nach den Vorgaben von IFRS 5 in fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche aufgeteilt und neu dargestellt. Weitere nach IFRS 5 erforderliche Offenlegungen werden in Anhang 9.10 ausgewiesen

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn		404 429	236 018
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	9 489	–7 571
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–1 870	1 492
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	–74 441	6 488
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		14 888	–1 297
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–51 934	–888
Neubewertung aus Cash Flow Hedge	8	–	–9 265
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung	8	–	–79
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		–	1 869
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–7 475
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–51 934	–8 363
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		352 495	227 655

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		21 201	22 069
Wertschriften		1 130	454
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	42 659	28 532
Übrige kurzfristige Forderungen		2 638	78 083
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 731	3 323
Vorräte	9.2	28 004	36 725
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	73 959	1 893
Rechnungsabgrenzungen		39 816	19 761
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	109 073	176 634
Total Umlaufvermögen		322 211	367 474
Vorsorgeguthaben	9.7	5 752	16 015
Langfristige Finanzanlagen		9 501	12 016
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 948	52 591
Renditeliegenschaften	5.2	12 587 234	12 595 073
Betriebsliegenschaften	5.2	572 645	551 507
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	3 892	596
Nutzungsrechte	9.4	30 737	4 347
Goodwill	9.5	152 849	152 849
Immaterielle Anlagen	9.3	32 267	17 542
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	186	8 255
Total Anlagevermögen		13 449 011	13 410 791
Total Aktiven		13 771 222	13 778 265
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43 641	33 132
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	355 867	506 535
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		110 145	18 223
Anzahlungen		31 080	29 629
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		44 375	42 528
Rechnungsabgrenzungen	9.6	138 940	131 140
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		724 048	761 187
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	5 149 557	5 176 662
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	–	9 345
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 328 320	1 293 330
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	–	359
Total langfristige Verbindlichkeiten		6 477 877	6 479 696
Total Verbindlichkeiten		7 201 925	7 240 883
Aktienkapital	6.4	153 437	153 437
Kapitalreserven	6.4	995 605	865 062
Eigene Aktien	6.4	– 1374	– 4
Neubewertungsreserven		19 627	11 412
Gewinnreserven		5 402 002	5 507 475
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 569 297	6 537 382
Total Passiven		13 771 222	13 778 265

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn		404 429	236 018
Abschreibungen und Wertminderungen		59 013	8 910
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	– 169 739	250 493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 50 877	– 13 005
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	9.10	–	– 145 688
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 2 540	– 796
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 544	3 923
Finanzaufwand	6.2	45 217	77 343
Finanzertrag	6.2	– 485	– 1 167
Ertragssteueraufwand	7.3	110 193	– 9 434
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13 696	3 023
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		152	– 8 721
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		– 3 241	3 527
Veränderung Personalvorsorge		– 2 029	– 3 416
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		389	– 11 048
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18 221	27 309
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		– 22 932	45 183
Ertragssteuerzahlungen		– 38 160	– 31 869
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		364 851	430 585
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 378 777	– 433 633
Devestitionen von Renditeliegenschaften		302 974	216 437
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 2 863	– 5 672
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	– 4 012	– 170
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	128	–
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	– 118 732	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	9.10	–	– 67 026
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 9 383	– 3 300
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		1 795	851
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	– 7 446	– 2 802
Erhaltene Zinszahlungen		153	347
Erhaltene Dividenden		1 883	2 288
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 214 280	– 292 680
Ausschüttung an Aktionäre		– 256 975	– 260 794
Erwerb eigene Aktien	6.4	– 3 088	– 2 699
Emission Anleihen	6.1	–	149 565
Emission Wandeldarlehen	6.1	–	270 863
Rückzahlung Wandelanleihe	6.1	–	– 247 026
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	472 000	636 245
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	– 412 062	– 624 485
Geleistete Zinszahlungen		– 43 179	– 58 706
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		– 722	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 244 026	– 137 037
Veränderung flüssige Mittel		– 93 455	868
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		114 656	21 201
Flüssige Mittel am Ende der Periode		21 201	22 069

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2022		1 162 347	50 016	- 58	12 008	5 185 369	6 409 682
Gewinn		-	-	-	-	404 429	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	9 489	-	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 870	-	-1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	-74 441	-74 441
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	14 888	14 888
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	7 619	-59 553	-51 934
Gesamtergebnis		-	-	-	7 619	344 876	352 495
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)		11 448	54 316	-	-	-	65 764
Dividende an Aktionäre		-	-	-	-	-128 504	-128 504
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre		-128 471	-	-	-	-	-128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven		-891 887	891 590	-	-	261	-36
Aktienbezogene Vergütungen		-	-317	3 863	-	-	3 546
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-5 179	-	-	-5 179
Total per 31.12.2022		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297
Total per 01.01.2023		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297
Gewinn		-	-	-	-	236 018	236 018
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	-7 571	-	-7 571
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	1 492	-	1 492
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	6 488	6 488
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-1 297	-1 297
Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	-9 265	-9 265
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	-79	-79
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	1 869	1 869
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	-6 079	-2 284	-8 363
Gesamtergebnis		-	-	-	-6 079	233 734	227 655
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 397	-	-	-130 397	-260 794
Aktienbezogene Vergütungen		-	-146	4 069	-	-	3 923
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-2 699	-	-	-2 699
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 136	2 136	-
Total per 31.12.2023		153 437	865 062	-4	11 412	5 507 475	6 537 382

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei Säulen: zum einen auf direkten Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, ergänzt um selektive Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Zum anderen fokussieren wir uns auf das Management von externen Real Estate Assets via Fonds, Vermögensverwaltungsmandate sowie auf externes Asset Management für Drittkunden.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Verkauf der Wincasa Gruppe an Implenia (siehe Anhang 9.10)
- Ausgabe eines Wandeldarlehens in Höhe von CHF 275 Mio. und eines Green Bonds in Höhe von CHF 150 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Abschluss von zwei Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von je CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.735% bzw. 1.350% und einer Laufzeit bis jeweils Ende 2028 sowie die damit verbundene Einführung von Hedge Accounting (siehe Anhang 8)
- Neustrukturierung unserer Pensionskassenlösung im Zuge des Verkaufs von Wincasa sowie der Neuausrichtung von Jelvoli (siehe Anhang 9.7)

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
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Der Hauptsitz der Swiss Prime Site AG befindet sich an der Alpenstrasse 15 in 6300 Zug (Schweiz).

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom IFRS Interpretations Committee (IFRIC) herausgegebenen Interpretationen (gesamthaft IFRS Accounting Standards), dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) sowie den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

Die im Berichtsjahr veräusserte Wincasa Gruppe stellt einen aufgegebenen Geschäftsbereich im Sinne von IFRS 5 dar. Entsprechend den Vorgaben von IFRS 5 haben wir die Vergleichswerte der Erfolgsrechnungspositionen neu ausgewiesen und eine Aufteilung des Erfolgs aus fortgeführten Geschäftsbereichen bzw. aufgegebenen Geschäftsbereichen vorgenommen. Weitere nach IFRS 5 erforderliche Offenlegungen werden in Anhang 9.10 ausgewiesen.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
IAS 8 rev.	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen
IFRS 17	Versicherungsverträge
IAS 12 rev.	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen
IAS 12 rev.	Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln

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
IAS 1 rev.	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IFRS 16 rev.	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IAS 7 rev./IFRS 7 rev.	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IAS 21 rev.	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025	Geschäftsjahr 2025

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Einführung der neuen Standards und Interpretationen auf die Konzernrechnung erwartet.

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-Hierarchien	
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 Hierarchien 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.

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 Berechnung der 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

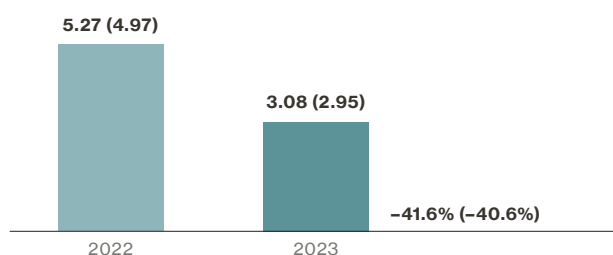
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per share») entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen/-darlehen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

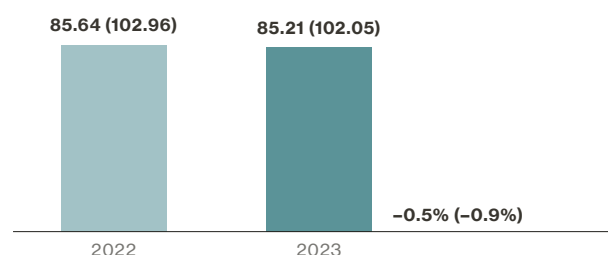
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	5.18	1.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen	4.88	1.10
Gewinn pro Aktie (EPS)	5.27	3.08
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.97	2.95
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	102.96	102.05
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	85.64	85.21

¹ Die Segmente Asset Management, Retail 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.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	397 072	86 694
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	2 199
Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	400 168	88 893
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	404 429	236 018
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	2 199
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	407 525	238 217

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

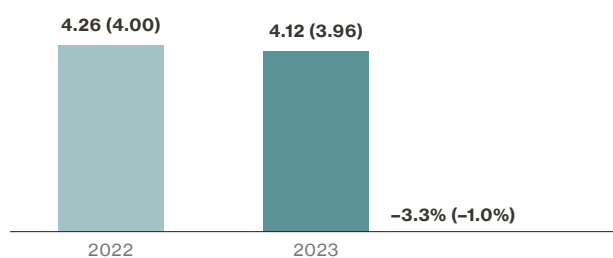
	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	76 718 604
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	739 926	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 13 216	– 4 115
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	76 697 074	76 714 489
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	4 052 571
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	82 031 234	80 767 060

3.2 Funds From Operations (FFO)

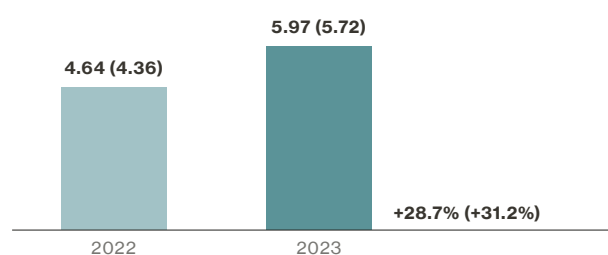
Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Erfolg aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II ist zusätzlich der zahlungswirksame Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

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 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Betriebsgewinn (EBIT)	549 655	152 462
Abschreibungen und Wertminderungen ¹	48 709	5 654
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	– 169 739	250 493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	– 50 877	– 13 005
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	– 2 540	– 796
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	– 146	– 3 970
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	– 9 365	– 9 963
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	– 39 921	– 58 448
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 904	2 635
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	– 21 164	– 14 032
FFO I aus fortgeführten Geschäftsbereichen	306 516	311 030
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	13 005
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	– 21 221	– 16 597
FFO II aus fortgeführten Geschäftsbereichen	336 172	307 438
Aus fortgeführten Geschäftsbereichen		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 697 074	76 714 489
FFO I pro Aktie in CHF	4.00	4.05
FFO II pro Aktie in CHF	4.38	4.01
Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	82 031 234	80 767 060
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	3.76	3.90
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.12	3.85
Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen		
FFO I pro Aktie in CHF	4.26	4.12
FFO II pro Aktie in CHF	4.64	5.97
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	4.00	3.96
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.36	5.72

¹ Im Vorjahr enthalten ist die zusätzliche Wertberichtigung auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio.

4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach). Mit dem Verkauf der Wincasa Gruppe, der Neupositionierung von Jelmoli und der Fokussierung der Strategie auf direkte und indirekte Immobilienanlagen haben wir unsere Segmente neu definiert. Die Vergleichswerte wurden ebenfalls an die neue Segmentierung angepasst.

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie deren Finanzierung
- Asset Management, umfasst das Fondsgeschäft, die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung
- Retail, bestehend aus dem Betrieb von Einzelhandelsgeschäften
- Corporate & Shared Services, enthält die zentralen Konzernfunktionen sowie zentral erbrachte, konzerninterne Dienstleistungen

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2023

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.8% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.2%	26.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.6%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.1%	10.4%	-1.7% ²	n.a.	n.a.	n.a.	2.3%
FFO I Rendite	4.7%	26.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	42	71	414	43	570	–	570

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

² Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvträge in der Berichtsperiode von CHF –6.129 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2023

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	456 791	–	12 929	–	469 720	–31 455	438 265
davon von Dritten	424 834	–	12 929	–	437 763	–	437 763
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	502	–	–	–	502	–	502
davon von anderen Segmenten	31 455	–	–	–	31 455	–31 455	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	39 473	–	–	–	39 473	–	39 473
Ertrag aus Asset Management	–	49 711	–	–	49 711	–	49 711
Ertrag aus Retail	–	–	126 583	–	126 583	–49	126 534
Andere betriebliche Erträge	404	–	4 974	17 802	23 180	–18 585	4 595
Betriebsertrag	496 668	49 711	144 486	17 802	708 667	–50 089	658 578
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	–250 493	–	–	–	–250 493	–	–250 493
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	796	796	–	796
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	13 005	–	–	–	13 005	–	13 005
Immobilienaufwand	–61 025	–834	–32 401	–2 677	–96 937	32 347	–64 590
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–33 601	–	–	–	–33 601	–	–33 601
Warenaufwand	–	–	–60 497	–	–60 497	–	–60 497
Personalaufwand	–11 728	–16 224	–39 885	–12 476	–80 313	636	–79 677
Sonstiger Betriebsaufwand	–24 286	–4 007	–10 174	–8 636	–47 103	17 106	–29 997
Abschreibungen und Wertminderungen	–1 516	–1 214	–2 706	–218	–5 654	–	–5 654
Aktivierte Eigenleistungen	4 592	–	–	–	4 592	–	4 592
Betriebsaufwand	–127 564	–22 279	–145 663	–24 007	–319 513	50 089	–269 424
Betriebsgewinn (EBIT)	131 616	27 432	–1 177	–5 409	152 462	–	152 462
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	133 132	28 646	1 529	–5 191	158 116	–	158 116

Bilanzpositionen per 31.12.2023

in CHF 1000	Segment				Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2023 Total Konzern
	Immobilien	Asset Management	Retail	Corporate & Shared Services			
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 074 599	–	–	–	13 074 599	–	13 074 599
Nutzungsrechte Leasing	250 508	426	2 580	1 341	254 855	–	254 855
Übrige Aktiven	96 779	218 349	44 304	223 686	583 118	–134 307	448 811
Total Aktiven	13 421 886	218 775	46 884	225 027	13 912 572	–134 307	13 778 265
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 312 980	124 676	–	–	5 437 656	–	5 437 656
Leasingverbindlichkeiten	250 508	429	2 600	1 349	254 886	–	254 886
Übrige Verbindlichkeiten	1 547 483	12 154	75 774	47 237	1 682 648	–134 307	1 548 341
Total Verbindlichkeiten	7 110 971	137 259	78 374	48 586	7 375 190	–134 307	7 240 883
Total Eigenkapital	6 310 915	81 516	–31 490	176 441	6 537 382	–	6 537 382
Total Investitionen ins Anlagevermögen	485 549	–	125	–	485 674	–	485 674

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2022

	Segment				Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
	Immobilien	Asset Management	Retail	Corporate & Shared Services			
LTV Immobilienportfolio	38.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.7% ¹	30.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.2%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.6% ¹	11.6%	–11.2% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	3.3%
FFO I Rendite	4.8%	30.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.0%
Personalbestand/FTE	39	75	494	42	650	n.a.	650

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen aus Vorperioden von CHF 6.733 Mio. sowie die Wertminderungen (Impairment) auf den Sachanlagen Jelmoli und die zusätzliche Wertberichtigung des Warenlagers Jelmoli nach Steuereffekten von insgesamt CHF 32.925 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2022

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	451 158	–	13 218	–	464 376	–31 579	432 797
davon von Dritten	418 106	–	13 218	–	431 324	–	431 324
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	1 473	–	–	–	1 473	–	1 473
davon von anderen Segmenten	31 579	–	–	–	31 579	–31 579	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	15 702	–	–	–	15 702	–	15 702
Ertrag aus Immobilien- entwicklungen	–	9 132	–	–	9 132	–	9 132
Ertrag aus Asset Management	–	52 016	–	–	52 016	–	52 016
Ertrag aus Retail	–	–	132 149	–	132 149	–19	132 130
Andere betriebliche Erträge	321	134	4 500	17 680	22 635	–17 829	4 806
Betriebsertrag	467 181	61 282	149 867	17 680	696 010	–49 427	646 583
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	169 739	–	–	–	169 739	–	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	2 540	2 540	–	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	–	–	–	50 877	–	50 877
Immobilienaufwand	–65 001	–1 157	–32 585	–2 717	–101 460	32 624	–68 836
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	–	–8 051	–	–	–8 051	–	–8 051
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–13 616	–	–	–	–13 616	–	–13 616
Warenaufwand	–	–	–75 219	–	–75 219	–	–75 219
Personalaufwand	–11 219	–15 675	–40 794	–14 633	–82 321	185	–82 136
Sonstiger Betriebsaufwand	–24 534	–5 085	–12 161	–8 566	–50 346	16 618	–33 728
Abschreibungen und Wert- minderungen	–12 452	–1 343	–27 490	–340	–41 625	–	–41 625
Aktivierete Eigenleistungen	3 127	–	–	–	3 127	–	3 127
Betriebsaufwand	–123 695	–31 311	–188 249	–26 256	–369 511	49 427	–320 084
Betriebsgewinn (EBIT)	564 102	29 971	–38 382	–6 036	549 655	–	549 655
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	576 554	31 314	–10 892	–5 696	591 280	–	591 280

Bilanzpositionen per 31.12.2022

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2022 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 087 715	–	–	–	13 087 715	–	13 087 715
Nutzungsrechte Leasing	255 196	–	5 160	1 509	261 865	–	261 865
Übrige Aktiven	155 561	235 073	47 197	144 779	582 610	–211 001	371 609
Total Aktiven	13 498 472	235 073	52 357	146 288	13 932 190	–211 001	13 721 189
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 094 709	124 676	–	–	5 219 385	–	5 219 385
Leasingverbindlichkeiten	255 196	–	5 184	1 514	261 894	–	261 894
Übrige Verbindlichkeiten	1 703 662	12 493	92 781	98 028	1 906 964	–211 001	1 695 963
Total Verbindlichkeiten	7 053 567	137 169	97 965	99 542	7 388 243	–211 001	7 177 242
Total Eigenkapital	6 444 905	97 904	–45 608	46 746	6 543 947	–	6 543 947
Total Investitionen ins Anlagevermögen	378 955	172 632	4 534	–	556 121	–	556 121

Die Bilanzpositionen des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Wincasa Gruppe) weisen wir in der Segmentbilanz nicht mehr aus. Mehr Informationen zum aufgegebenen Geschäftsbereich befinden sich in Anhang 9.10.

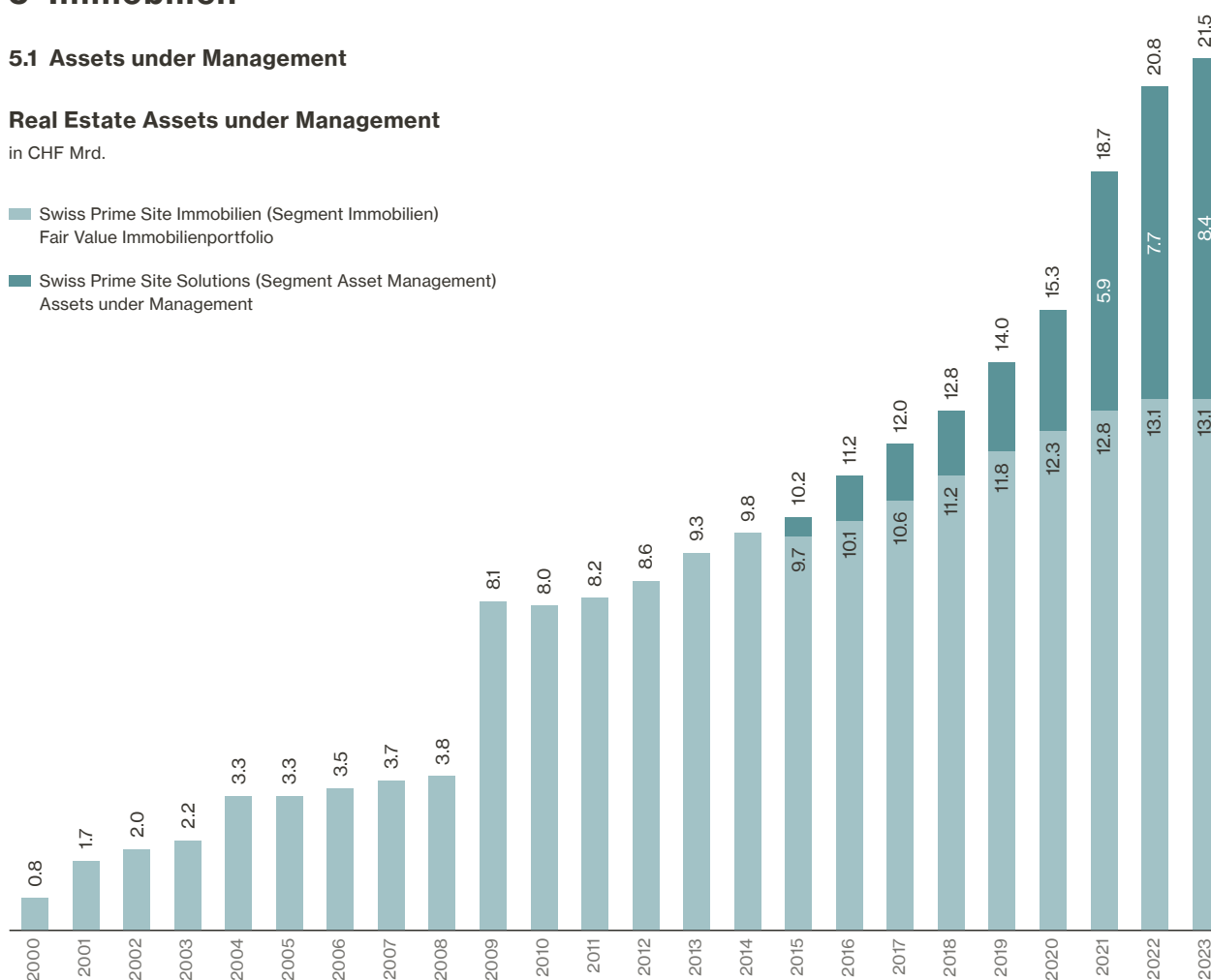
5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)
Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (Segment Asset Management)
Assets under Management



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

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 Marktkenntnis 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.

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

Unsere Bestandsliegenschaften inkl. Bauland klassifizieren wir gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und sie werden somit bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten bilanziert. Die periodischen Folgebewertungen erfolgen erfolgswirksam zum Fair Value. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen aktivieren wir, wenn es wahrscheinlich ist, dass uns daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften bilanzieren wir bereits während der Erstellung gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» analog den Bestandsliegenschaften, sofern der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann. Ein wichtiger Faktor für diese zuverlässige Ermittlung ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Ist eine zuverlässige Ermittlung nicht möglich, bilanzieren wir die Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale zu Anschaffungskosten. Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert.

Sofern folgende Kriterien erfüllt sind, klassifizieren wir bestehende Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Betriebsliegenschaften

Von uns selbst genutzte Liegenschaften weisen wir gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig im Verhältnis zum Sollmietertrag) als Betriebsliegenschaften aus. Die Betriebsliegenschaften werden nach dem Neubewertungsmodell folgebewertet. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüberhinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet.

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

Liegenschaften, deren Verkauf wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde, klassifizieren wir als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften gemäss IFRS 5 «Zur Veräusserung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche». Die Liegenschaften werden gemäss IFRS 5.5 weiterhin zum Fair Value nach IAS 40 bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind, werden gemäss IAS 2 «Vorräte» zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bilanziert. Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) beinhalten Bauprojekte, welche vor oder während der Bauphase an Dritte verkauft und im Auftrag des Käufers erstellt respektive fertiggestellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss. Die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt über einen Zeitraum gemäss IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Nutzungsrechte aus Leasing

Die den Rendite- und Betriebsliegenschaften zuordenbaren Nutzungsrechte (Miet- und Baurechtsverträge) werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird.

Aktivierter Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen und Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften und Umbauten/Sanierungen von Bestandsliegenschaften aktivieren und rechnen wir den Gestehungskosten zu.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/Ent- wicklungs- areale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebs- liegenschaften	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 01.01.2022 (gemäss Bewerter)	11 044 259	848 040	11 892 299	597 611	250 124	53 466	12 793 500
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
Total Buchwert per 01.01.2022	11 282 961	848 040	12 131 001	597 611	250 124	53 466	13 032 202
Käufe	19 529	41 695	61 224	–	–	–	61 224
Investitionen	115 120	161 039	276 159	2 863	17 167	16 838	313 027
Aktiviert Bauzinsen	–	4 046	4 046	–	427	–	4 473
Umklassierungen	26 518	–51 280	–24 762	–36 199	43 709	17 252	–
Abgänge aus Verkauf	–50 356	–	–50 356	–	–201 740	–13 597	–265 693
Positive Fair Value-Anpassung	212 990	54 351	267 341	–	140	–	267 481
Negative Fair Value-Anpassung	–79 384	–14 529	–93 913	–	–754	–	–94 667
Fair Value-Anpassung¹	133 606	39 822	173 428	–	–614	–	172 814
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 119			–1 119
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				9 489			9 489
Total per 31.12.2022 (gemäss Bewerter)	11 288 676	1 043 362	12 332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 31.12.2022	11 543 872	1 043 362	12 587 234	572 645	109 073	73 959	13 342 911
Käufe	191 014	–	191 014	–	–	–	191 014
Investitionen	70 682	179 940	250 622	5 672	1 050	29 906	287 250
Aktiviert Bauzinsen	–	6 309	6 309	–	–	–	6 309
Umklassierungen	332 255	–397 619	–65 364	–18 171	152 074	–68 539	–
Abgänge aus Verkauf	–124 306	–	–124 306	–	–83 945	–33 433	–241 684
Positive Fair Value-Anpassung	23 211	23 814	47 025	–	–	–	47 025
Negative Fair Value-Anpassung	–288 397	–4 376	–292 773	–	–1 618	–	–294 391
Fair Value-Anpassung¹	–265 186	19 438	–245 748	–	–1 618	–	–247 366
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 068			–1 068
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				–7 571			–7 571
Total per 31.12.2023 (gemäss Bewerter)	11 493 135	851 430	12 344 565	551 507	176 634	1 893	13 074 599
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
Total Buchwert per 31.12.2023	11 743 643	851 430	12 595 073	551 507	176 634	1 893	13 325 107

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.127 Mio. [CHF –3.075 Mio.]

- Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich per 30. Juni sowie 31. Dezember anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 535.374 Mio. [CHF 545.973 Mio.] betragen.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

- Wir planen, sieben Bestandsliegenschaften und ein Bauland zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Zwei Bauprojekte sind abgeschlossen und wir klassifizieren diese von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Verkaufsaktivitäten für ein Bauprojekt wurden eingestellt und wir klassifizieren dies von zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um.
- Die Abnahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in den Liegenschaften Zürich, Albisriederstrasse, YOND, und Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 führten zu Umklassierungen von Wertanteilen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften. Die Zunahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in der Liegenschaft Zürich, Seidengasse 1, Jelmoli, führte zu Umklassierungen von Wertanteilen von Bestandsliegenschaften zu Betriebsliegenschaften.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2023

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	57.239	9 521.446	2 642.591	853.323
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	3.00 / 4.29	2.81 / 4.10	2.59 / 3.87	3.20 / 4.49
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.26	4.90 / 6.21	4.20 / 5.50	4.10 / 5.40
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.68	1.75 / 3.02	1.95 / 3.22	2.50 / 3.78
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	120 bis 692	90 bis 1 318	660 bis 833
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 550
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 420	140 bis 7 200	350 bis 980
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 380	140 bis 250	225 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	80 bis 600	150 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 150	75 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)

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2022

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	63.191	10 671.805	1 235.398	1 117.321
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	3.06 / 4.09	2.69 / 3.72	2.67 / 3.70	2.96 / 3.99
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	4.95 / 6.00	4.60 / 5.65	4.00 / 5.04
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.20 / 3.22	1.65 / 2.67	2.15 / 3.17	2.35 / 3.37
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 1 000	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	50 bis 200	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	50 bis 180	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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 den 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 17 [12] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei drei dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Vier Liegenschaften sind Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei einer Liegenschaft sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2023

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz					
2.44% / 3.72%	8.30%	11.10%	14.00%	16.80%	19.60%
2.55% / 3.83%	3.50%	6.20%	8.90%	11.60%	14.20%
2.65% / 3.93%	–0.80%	1.70%	4.30%	6.80%	9.40%
2.76% / 4.04% (Bewertung per 31.12.2023)	–4.90%	–2.40%	–	2.40%	4.90%
2.86% / 4.15%	–8.60%	–6.30%	–3.90%	–1.60%	0.70%
2.97% / 4.26%	–12.00%	–9.80%	–7.60%	–5.30%	–3.10%
3.07% / 4.36%	–15.20%	–13.10%	–11.00%	–8.80%	–6.60%
3.18% / 4.47%	–18.20%	–16.20%	–14.10%	–12.00%	–9.90%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2022

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz					
2.37% / 3.39%	8.10%	10.70%	13.50%	15.80%	18.40%
2.48% / 3.50%	3.50%	5.90%	8.60%	10.80%	13.20%
2.58% / 3.61%	–0.70%	1.80%	4.10%	6.50%	8.80%
2.69% / 3.72% (Bewertung per 31.12.2022)	–4.40%	–2.20%	–	2.20%	4.50%
2.80% / 3.83%	–8.20%	–5.90%	–3.80%	–1.70%	0.50%
2.90% / 3.93%	–11.60%	–9.30%	–7.30%	–5.30%	–3.20%
3.01% / 4.04%	–14.70%	–12.50%	–10.60%	–8.60%	–6.70%
3.11% / 4.14%	–17.50%	–15.50%	–13.60%	–11.70%	–9.90%

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2022	Anteil	31.12.2023	Anteil
	in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %
Bis 12 Monate	398 700	17.9	419 500	18.1
1–2 Jahre	354 600	15.8	367 100	15.8
2–3 Jahre	294 300	13.1	310 000	13.3
3–4 Jahre	244 600	10.9	238 900	10.3
4–5 Jahre	178 900	8.0	200 800	8.6
Über 5 Jahre	767 700	34.3	788 700	33.9
Total	2 238 800	100.0	2 325 000	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	31.12.2022	31.12.2023
Tertianum	6.5	5.7
Swisscom	3.5	4.6
Coop	5.1	4.5
Magazine zum Globus	4.6	4.5
Zurich Insurance Group	2.5	2.5
Total	22.2	21.8

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 250 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	Haus F (Büro) in Vermarktung, Haus H, G und I (Labor und Büro) zu 100% vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2024

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. Anlagevolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2026

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen: ca. CHF 80 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2025

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9: Alto Pont-Rouge

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	Vermietet, letzte Flächen in Vermarktung
Fertigstellung	2024 (Mieterausbau)

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20: Tertianum Residenz Du Lac

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 73 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2024

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Realisierung eines Neubaus auf der Baulandreserve zum Abschluss der Arealentwicklung. Grosse zusammenhängende Flächen auf fünf Geschossen, u.a. Labornutzungen im EG/1.OG. Anlagevolumen: ca. CHF 105 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	95% vermietet, 5% reserviert
Fertigstellung	2024

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.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	2 866	11 185
Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	–	– 6 388
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	48 011	10 208
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	– 2 000
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	13 005

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir 18 Liegenschaften verkauft:

- Je eine Liegenschaft in Berlingen (Seestrasse 83, 88, 101, 154), Conthey (Route Cantonale 2), Frauenfeld (Zürcherstrasse 305), Frick (Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3), Gossau (Wilerstrasse 82), Sursee (Moosgasse 20), Wabern (Nesslerenweg 30), Wil (Obere Bahnhofstrasse 40)
- Zwei Liegenschaften in Meyrin (Route de Meyrin 210 und Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal) sowie Olten (Solothurnerstrasse 201 und Solothurnerstrasse 231–235/Usego)
- Vier Liegenschaften in Oberbüren (Buchental 2, Buchental 3, Buchental 3a, Buchental 5)
- Je ein Bauland in Oberbüren (Buchental/Parkplatz) und Wangen bei Olten (Rickenbacherfeld)

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2022 verkauft:

- Sieben Liegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im Rahmen der Lancierung («Seed-Portfolio»). Die Transaktion im Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio. erfolgte zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurde von der FINMA bewilligt.
- Zwei Liegenschaften in St. Gallen (Spisergasse 12 und Turmgasse)
- Drei Liegenschaften in Neuchâtel (Rue de l'Ecluse 19/Parking, Rue du Temple-Neuf 11 und Rue du Temple-Neuf 14)
- Eine Liegenschaft in Plans-les-Ouates (Espace Tourbillon-Gebäude B)

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Unterhalt und Reparaturen	– 16 018	– 11 513
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 19 423	– 18 688
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 7 839	– 8 262
Reinigung, Energie und Wasser	– 3 439	– 3 318
Aufwand für Dritteleistungen	– 22 117	– 22 809
Total Immobilienaufwand	– 68 836	– 64 590

6 Finanzierung

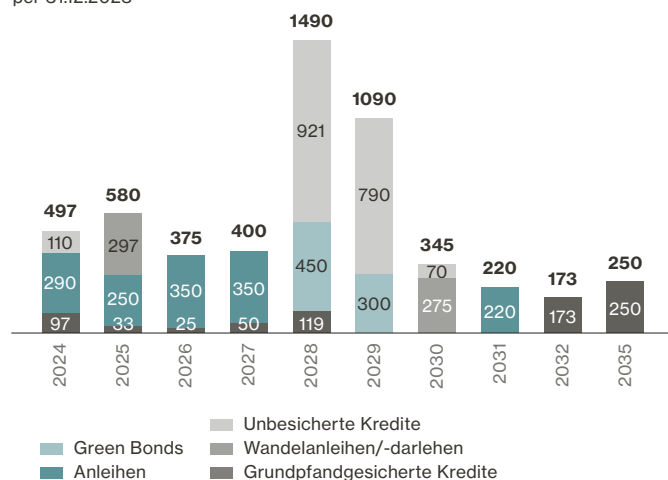
6.1 Finanzverbindlichkeiten

Unsere Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird.

Die obigen Bestimmungen gelten nicht für unsere derivativen Finanzinstrumente. Angaben hierzu legen wir separat in Anhang 8 offen.

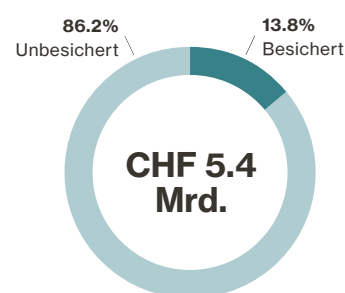
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2023



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2023



in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	44 520	96 795
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	50 000	110 000
Anleihen	–	289 908
Wandelanleihen/-darlehen	247 026	–
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	14 321	9 832
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	355 867	506 535
Grundpfandgesicherte Kredite	701 000	648 700
Unbesicherte Kredite	1 822 000	1 781 245
Wandelanleihen/-darlehen	295 652	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	1 918 734
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	271 718	245 054
Derivative Finanzinstrumente	–	9 345
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 149 557	5 186 007
Total Finanzverbindlichkeiten	5 505 424	5 692 542

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV, «loan-to-value») 39.8% [38.8%].
- Per 31. Dezember 2023 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 818.755 Mio. [CHF 778.000 Mio.]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge verfügen über Verlängerungsoptionen. Im 2. Halbjahr 2023 haben wir die beiden Verträge mit ursprünglicher Laufzeit bis 2027 und 2028 um 1 Jahr auf 2028 und 2029 verlängert. Bis zum ursprünglichen Ende laufen die Verträge mit den ursprünglichen Konditionen weiter.

- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungsfaktor 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 Zinsdeckungsfaktor 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 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 40.3% [38.7%], der Zinsdeckungsfaktor 7.5 [10.8] und der Anteil an besicherten Krediten 13.7% [14.3%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden in Anhang 8 offengelegt.

Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	350.000	350.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	189.988	99.921	249.982	350.888	350.929
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	189.964	99.838	249.972	351.263	351.214
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825	1.25
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9	8
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027
Valorennummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	189.164	100.230	245.625	343.000	345.275
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	186.390	99.900	240.000	331.975	331.450

		Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	150.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	299.554	149.589	299.517	218.275
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	299.446	0.000	299.437	218.053
Zinssatz	%	0.375	2.268	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	7	5	9	12
Fälligkeit	Datum	11.02.2028	18.09.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)	58 194 773 (SPS200)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	284.100	151.950	279.900	197.780
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	266.250	0.000	260.100	177.100

- In der Berichtsperiode haben wir eine fünfjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 150 Mio. mit einem Zinssatz von 2.27% emittiert. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihen/-darlehen

Unsere Wandelanleihen/-darlehen haben wir zu Konditionen ausgegeben, welche von Anleihen ohne Wandelrechte abweichen. Deshalb teilen wir die Wandelanleihen/-darlehen zum Zeitpunkt der Emission in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente auf, sofern dem Inhaber eine Option auf Umwandlung in Aktien garantiert wird. Wenn die Option die Charakteristiken einer Eigenkapitalkomponente nicht erfüllt, prüfen wir eine Separierung der Wandeloption vom Basisvertrag anhand der Vorgaben von IFRS 9. Bei einer Wandlung berechnen wir anhand des Wandelpreises die Anzahl auszugebender Aktien. Den Nominalwert der ausgegebenen Aktien schreiben wir dem Aktienkapital und den Rest der Kapitalreserve gut.

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.130	286.799
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652	0.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.25	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025	31.05.2030
Valorenummer/ISIN		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	291.587	295.460
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	245.619	287.731	0.000

- In der Berichtsperiode haben wir ein Wandeldarlehen in Höhe von CHF 275.000 Mio. emittiert. Die Ausgabe erfolgte an eine niederländische Finanzierungsgesellschaft, die durch eine Stiftung gehalten wird (Repackaging Vehicle). Die Finanzierungsgesellschaft wiederum begab eine siebenjährige Umtauschanleihe, die durch das Wandeldarlehen besichert ist. Das Instrument wird mit einem Zinssatz von 1.625% pro Jahr verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis liegt bei CHF 85.16.
- Die Rückzahlung der Wandelanleihe mit Fälligkeit vom 16. Juni 2023 haben wir in bar getätigt.
- Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden in Anhang 8 offengelegt. Die obigen Buchwerte enthalten den Fair Value der eingebetteten Derivate.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2022 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	31.12.2023 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016– 16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	2 378 206	n.a.	–	1 096 617
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018– 16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	2 955 954	100.35	2 955 954	2 955 954
1.625%-Wandeldarlehen 29.05.2023– 31.05.2030, Emissionsvolumen CHF 275.000 Mio., Nominalwert CHF 275.000 Mio.	n.a.	–	–	85.16	3 229 215	–
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160	5 334 160		6 185 169	4 052 571

- Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio. und des Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio., die ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe bzw. des Wandeldarlehens in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Waneloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässert das Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fliesst das Wandeldarlehen nicht in die Berechnung des verwässerten EPS ein.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2022 Total Nominal- wert	31.12.2023 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	3 216 450	2 944 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 718 000	546 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	254 700	801 245
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	1 126 200
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	–	795
Total Finanzverbindlichkeiten	5 221 650	5 418 370

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023 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	496 703	501 104	965	110 795	3 344	386 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 132	33 132	–	33 132	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	125 748	125 748	–	125 748	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 223	18 223	–	18 223	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 931 608	5 218 522	31 835	–	25 442	–	55 970	579 130	142 018	2 264 945	41 682	2 077 500
Leasingverbindlichkeiten	254 886	403 888	1 950	3 018	1 936	3 033	3 835	3 799	11 234	9 770	130 047	235 266
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 860 300	6 300 617	34 750	290 916	30 722	389 033	59 805	582 929	153 252	2 274 715	171 729	2 312 766
Derivate mit negativem Fair Value	9 345	9 571	–215	–	304	–	2 308	–	7 174	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9 345	9 571	–215	–	304	–	2 308	–	7 174	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 869 645	6 310 188	34 535	290 916	31 026	389 033	62 113	582 929	160 426	2 274 715	171 729	2 312 766

in CHF 1000	31.12.2022 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	341 546	342 824	803	298 320	1	43 700	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 641	43 641	-	43 641	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	136 536	136 536	-	136 536	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	110 145	110 145	-	110 145	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 877 839	5 120 889	23 655	-	22 229	-	44 590	386 000	104 829	2 066 130	45 956	2 427 500
Leasingverbindlichkeiten	286 039	440 186	2 085	5 151	2 061	5 167	4 055	10 100	11 792	20 100	134 154	245 521
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 795 746	6 194 221	26 543	593 793	24 291	48 867	48 645	396 100	116 621	2 086 230	180 110	2 673 021

- Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.6 Jahre [5.0 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1000	31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	745 520	-	-25	-	745 495
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 872 000	636 245	-617 000	-	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	542 678	270 863	-247 026	16 414	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	149 565	-	-109	2 208 643
Leasingverbindlichkeiten ¹	286 039	-	-7 460	-23 694	254 885
Übrige Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	9 345	9 345
Total Finanzverbindlichkeiten	5 505 424	1 056 673	-871 511	1 956	5 692 542

¹ Die Spalte «nicht geldwirksam» enthält den Abgang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Verkauf der Wincasa Gruppe, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Devestitionen von Groupengesellschaften ausgewiesen wird

in CHF 1000	31.12.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	845 558	-	-100 038	-	745 520
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 702 000	472 000	-302 000	-	1 872 000
Wandelanleihen/-darlehen	541 165	-	-	1 513	542 678
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	-	-	-132	2 059 187
Leasingverbindlichkeiten	281 992	-	-10 024	14 071	286 039
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	472 000	-412 062	15 452	5 505 424

- Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) werden netto dargestellt.

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 40 056	– 58 461
Zinsaufwand Leasing	– 3 720	– 3 964
Negative Fair Value Bewertung Finanzinstrumente	–	– 14 300
Zinsaufwand aus designierter Sicherheitsbeziehung	–	– 27
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 1 381	– 2 479
Aktivierbare Fremdkapitalkosten ¹	4 473	6 309
Anderer Finanzaufwand	– 4 131	– 4 451
Total Finanzaufwand	– 44 815	– 77 373

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.08% [0.78%] verwendet

- Die negative Fair Value Bewertung stammt aus den Waneloptionen der ausstehenden Wandelanleihe und dem Wandelanleihen, welche aufgrund der guten Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen haben (für uns eine Verbindlichkeit). Im Falle einer Wandlung vor Fälligkeit würde für uns ein positiver Finanzerfolg entstehen, da der Zeitwert des Derivats erfolgswirksam aufgelöst werden würde. Weitere Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden in Anhang 8 offengelegt.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Zinsertrag	25	350
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	95	143
Zinsertrag aus designierter Sicherheitsbeziehung	–	106
Anderer Finanzertrag	234	472
Total Finanzertrag	354	1 071

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	1 928 011	1 823 213
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	875 134	849 545
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	745 520	745 495

6.4 Eigenkapital

Eigenkapital

Das Eigenkapital unterteilen wir in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Neubewertungsreserven und Gewinnreserven. Im Aktienkapital weisen wir das nominelle Aktienkapital aus. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften verbuchen wir, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüberhinausgehende Wertminderungen erfassen wir erfolgswirksam. Gewinne/Verluste verbuchen wir in den Gewinnreserven. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge sowie Cash Flow Hedges und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen belasten wir den Gewinn- sowie Kapitalreserven. Alle übrigen Kapitalveränderungen verrechnen wir mit den Kapitalreserven.

Eigene Aktien

Eigene Aktien bewerten wir zu Anschaffungskosten und weisen sie als Minusposition im Eigenkapital aus. Im Anschluss an die Erstbewertung nehmen wir keine Folgebewertung an den eigenen Aktien vor. Allfällige Verkaufserfolge verbuchen wir in den Kapitalreserven.

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2022	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre	76 699 051	1.675	–128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	76 699 051	11.625	–891 627
Nennwertreduktion – Eigene Aktien	19 553	13.30	–260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437
Aktienkapital per 31.12.2023	76 718 604	2.00	153 437

- Die am 31. Dezember 2023 gehaltenen 50 [14 719] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 153.437 Mio. [CHF 153.408 Mio.] aus 76 718 554 [76 703 885] Namenaktien.
- Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 671 860 Aktien bzw. CHF 15.344 Mio. erhöht oder um maximal 3 835 930 Aktien bzw. CHF 7.672 Mio. herabgesetzt werden. Das Kapitalband ersetzt das genehmigte Kapital.
- Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.
- Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe waren im Vorjahr 2 378 206 Aktien bzw. CHF 4.756 Mio. aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandelanleihe haben wir zurückbezahlt und aktuell ist kein bedingtes Kapital mehr reserviert.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2022	50 016
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	54 316
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	891 590
Aktienbezogene Vergütungen	–397
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	80
Kapitalreserven per 31.12.2022	995 605
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–130 397
Aktienbezogene Vergütungen	61
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–207
Kapitalreserven per 31.12.2023	865 062

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, aus den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 30.687 Mio. [CHF 30.687 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2022	-58
Erwerb eigene Aktien, 57 949 Namenaktien, CHF 89.37 durchschnittlicher Transaktionspreis ¹	- 5 179
Aktienbezogene Vergütungen, 43 885 Namenaktien, CHF 89.85 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 943
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	- 80
Eigene Aktien per 31.12.2022	-1374
Erwerb eigene Aktien, 33 500 Namenaktien, CHF 80.57 durchschnittlicher Transaktionspreis	- 2 699
Aktienbezogene Vergütungen, 48 169 Namenaktien, CHF 80.18 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 862
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	207
Eigene Aktien per 31.12.2023	-4

¹ Enthält den nicht liquiditätswirksamen Zugang von 23 549 Namenaktien (CHF 2.091 Mio.) aus der Kapitalerhöhung

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 50 Aktien [14 719 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns keine Aktien [225 946 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Löhne und Gehälter	– 67 645	– 67 423
Sozialversicherungsaufwand	– 4 690	– 4 660
Personalsvorsorge	– 6 335	– 2 768
Diverse Personalaufwände	– 3 466	– 4 826
Total Personalaufwand	– 82 136	– 79 677
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	757	674
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	650	570

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 8 281	– 7 778
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 346	– 758
Kapitalsteuern	– 2 082	– 2 144
Verwaltungsaufwand	– 7 348	– 7 260
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 8 150	– 10 527
Marketing	– 5 499	– 3 150
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 022	1 620
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 33 728	– 29 997

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

In den Ertragssteuern verbuchen wir die laufenden Ertragssteuern sowie die latenten Steuern. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen, sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»). Wir berücksichtigen in der Berechnung den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen und benutzen die Steuersätze, welche zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind.

Die Berechnung der 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 Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und mittels der kantonalen Steuersätze separat berechnet. Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden in Kantonen mit monistischem Steuersystem die Steuern mit Grundstückgewinnsteuersätzen inkl. Zu- und Abschlägen berechnet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern mit kantonalen Steuersätzen berechnet.

Als latente Steuerguthaben erfassen wir Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-39 587	-30 512
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-2 799	-117
Total laufende Ertragssteuern	-42 386	-30 629
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	-76 807	17 816
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	13 857	15 071
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	3 947	2 147
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	-6 733	6 129
Total latente Steuern	-65 736	41 163
Total Ertragssteuern	-108 122	10 534

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 20% [20%]:

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn vor Ertragssteuern	505 194	76 160
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	-101 039	-15 232
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	6 016	12 874
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	3 947	2 147
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-2 799	-117
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Verwendung)	-	4 733
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Aktivierung)	-14 248	6 129
Total Ertragssteuern	-108 122	10 534

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	75 140	48 302
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	15 028	9 491
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-928	-32 133
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-186	-6 315
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	14 842	3 176
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	186	6 315
Übrige aktive latente Ertragssteuern	-	1 940
Total aktive latente Ertragssteuern	186	8 255

- Im Vorjahr wurden mit dem IAS 19 Vorsorgeguthaben in Höhe von CHF 5.752 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 0.910 Mio. gebildet (siehe Anhang 7.3). In diesem Zusammenhang wurden latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 0.186 Mio. angesetzt, welche ohne gegenüberstehende latente Steuerverbindlichkeiten nicht aktiviert worden wären. Im Berichtsjahr wurde das Vorsorgeguthaben (siehe Anhang 9.7) auf CHF 15.656 Mio. und die damit verbundenen latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 3.203 Mio. erhöht. Daher wurden ebenfalls die aktivierten Verlustvorträge in diesem Zusammenhang auf CHF 2.384 Mio. erhöht. Zudem wurden weitere Verlustvorträge über CHF 3.931 Mio. aktiviert.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Gruppengesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, ist wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Nach 1 Jahr	7 125	–
Nach 2 Jahren	203	–
Nach 3 Jahren	4 236	–
Nach 4 Jahren	934	–
Nach 5 Jahren	15 871	–
Nach 6 Jahren	8 268	16 169
Nach 7 und mehr Jahren	37 575	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	74 212	16 169

- Die Veränderung zwischen Berichtsjahr und Vorperiode ist auf die Aktivierung sowie Verwendung von Verlustvorträgen im aktuellen Geschäftsjahr zurückzuführen.

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2022	2023
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 279 736	1 328 320
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	2 428	21
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	76 978	– 17 989
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	– 13 018	196
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	– 13 857	– 15 071
Steuersatzänderungen	– 3 947	– 2 147
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 328 320	1 293 330

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.4% bis 14.4% [4.4% bis 14.4%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 5.0% bis 40.0% [4.0% bis 26.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.4% höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1 000	Guthaben 31.12.2022	Verpflichtungen 31.12.2022	Guthaben 31.12.2023	Verpflichtungen 31.12.2023
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 323 029	–	1 286 100
Leasing	57 208	57 187	50 977	50 971
Vorsorgeguthaben/-verpflichtungen	–	910	71	3 203
Verlustvorträge	186	–	6 315	–
Fondsvertrag	–	2 654	–	2 514
Derivative Finanzinstrumente	–	–	1 869	–
Sonstige	–	1 748	–	1 519
Total	57 394	1 385 528	59 232	1 344 307
Verrechnung und Umgliederung	– 57 208	– 57 208	– 50 977	– 50 977
Total latente Steuerguthaben/-verpflichtungen	186	1 328 320	8 255	1 293 330

8 Finanzielles Risikomanagement

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt und wir haben für den Umgang mit diesen systematische und kontinuierliche Risikomanagementprozesse implementiert. Die nachfolgenden Erläuterungen sind als Ergänzung zum Risikomanagement sowie zu den klimabezogenen Finanzrisiken zu lesen, welche wir im Nachhaltigkeitsbericht offenlegen.

Wir fokussieren uns hier auf die finanziellen Risiken gemäss IFRS 7 und ordnen die Risiken folgenden Kategorien zu:

Risikokategorie	Allgemeine Beschreibung der Risikokategorie
Marktrisiko	Unter dem Marktrisiko verstehen wir das Risiko, dass sich die zukünftigen Zahlungsströme oder der Fair Value aufgrund von Marktänderungen verändern.
Liquiditätsrisiko	Unter dem Liquiditätsrisiko verstehen wir das Risiko, dass wir unseren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen können.
Ausfallrisiko	Unter dem Ausfallrisiko verstehen wir das Risiko, dass unsere Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können und uns ein finanzieller Schaden entsteht.

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanzielle Auswirkung von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten. – Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.606 Mio. [CHF 5.610 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2028 für ein Volumen in Höhe von CHF 400 Mio. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ Wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Capital-Management-Prinzipien umfassen Massnahmen zur laufenden Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital. – Wir erhöhen die finanzielle Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte. – Wir planen unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (financial covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> – Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad, der Zinsdeckungsfaktor (interest coverage ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten zu grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko. 	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 5 [5] Tagen.
– Unsere sonstigen Kunden kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Bei den übrigen Forderungen arbeiten wir grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. Weitere Kunden bezahlen unsere Leistung oftmals mit Kreditkarten oder direkt an Kassen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Bankguthaben	19 508	20 378
Forderungen	45 297	106 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	39 816	19 681
Langfristige Finanzanlagen	9 500	12 016
Total Risiko	114 121	158 690

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir nur in der Schweiz tätig sind und keine relevanten Geschäfte in Fremdwährung führen.

Derivative Finanzinstrumente

Unsere derivativen Finanzinstrumente werden zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten eingesetzt. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Wir wenden Hedge Accounting an: Fair Value Anpassungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cashflows werden über das sonstige Ergebnis im Eigenkapital als Hedging Reserve verbucht. Diese Reserven werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung umgegliedert, in welchem die abgesicherten Cashflows die Erfolgsrechnung beeinflussen.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente aus zusammengesetzten Finanzinstrumenten werden vom Basisvertrag separiert und zum Fair Value bewertet, wenn die Kriterien für eine Abspaltung nach IFRS 9 erfüllt sind.

- Per 20. Juli 2023 haben wir einen Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.735% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028 abgeschlossen. Per 7. November folgte ein weiterer Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.350% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028. Die Sicherungsbeziehungen sind zu 100% effektiv. In der Berichtsperiode ergab sich eine Umgliederung der Hedging Reserven aus den designierten Sicherungsbeziehungen in den Finanzerfolg in Höhe von netto CHF 0.079 Mio. [n.a.]. Der Bestand der in den Gewinnreserven ausgewiesenen Hedging Reserven beträgt per Bilanzstichtag CHF 7.476 Mio. [n.a.]. Die Fair Values der Interest Rate Swaps belaufen sich auf CHF 9.345 Mio. [n.a.].
- Die Waneloptionen unserer Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2025 sowie unseres Wandelarlehens mit Laufzeit bis 2030 stellen eingebettete Derivate dar, welche getrennt vom Basisvertrag zu bewerten sind. Diese eingebetteten Derivate weisen per Bilanzstichtag einen Buchwert von CHF 28.050 Mio. [CHF 0.000 Mio.] auf.
- Die Waneloption der im Berichtsjahr zurückbezahlten Wandelanleihe erfüllte die Definition einer Eigenkapitalkomponente und wurde dementsprechend nicht zum Fair Value folgebewertet.
- Der Fair Value der Interest Rate Swaps wird durch die Summe der zukünftigen, abdiskontierten festen und variablen Cash-Flows ermittelt. Die variablen Cash Flows basieren auf den zum Bewertungstag gültigen SARON Forwards, die Diskontsätze auf der zum Bewertungstag gültigen SARON Swap Kurve. Bei einer Änderung des Zinssatzes um +50 Basispunkte würde sich die Fair Value Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 9.386 Mio. [n.a.] reduzieren. Bei einer Änderung des Zinssatzes um –50 Basispunkte würde sich die Fair Value Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 9.837 Mio. [n.a.] erhöhen. Die Wertänderung würde vollständig erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.
- Der Fair Value der eingebetteten Derivate wird als Differenz zwischen dem Fair Value der Wandelanleihe bzw. des Wandelarlehens und dem Bond Floor berechnet. Der Bond Floor entspricht dem Barwert aller zukünftigen Cashflows (Coupons und Rückzahlungswert). Bei einer Änderung des Aktienkurses um +CHF 5 würde sich der Fair Value der eingebetteten Derivate um CHF 14.516 Mio. [CHF 1.780 Mio.] erhöhen. Bei einer Änderung des Aktienkurses um –CHF 5 würde sich der Fair Value der eingebetteten Derivate um CHF 9.987 Mio. [CHF 1.189 Mio.] reduzieren. Jede Wertänderung würde vollständig erfolgswirksam erfasst.

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bewerten wir zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen. Die einzelnen Forderungen beurteilen wir auf ihre Einbringbarkeit und bilden allenfalls benötigte Wertberichtigungen. Die Wertberichtigungen werden im Umfang der erwarteten Kreditverluste ermittelt.

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	49 620	33 065
Wertminderungen	- 6 961	- 4 533
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42 659	28 532

- Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2022 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2023 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	36 612	- 100	21 001	-
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	4 366	- 1 307	3 358	- 129
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 014	- 1 273	2 513	- 202
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	390	- 343	254	- 107
Fällig seit über 120 Tagen	6 238	- 3 938	5 939	- 4 095
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	49 620	- 6 961	33 065	- 4 533

9.2 Vorräte

Vorräte bilanzieren wir zu durchschnittlichen Anschaffungskosten, jedoch höchstens zum Nettoveräußerungswert. Waren, die wir nur schwer verkaufen können oder die eine lange Lagerdauer haben, wertberichtigen wir zusätzlich.

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Handelswaren	36 672	39 570
Übrige Vorräte	70	20
Wertminderungen	- 8 738	- 2 865
Total Vorräte	28 004	36 725

- Die Wertminderungen im Vorjahr enthalten zusätzliche Wertberichtigungen auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio. Von den Wertminderungen aus dem Vorjahr wurden CHF 6.501 Mio. aufgeholt und es wurden Wertminderungen auf den Vorräten per Bilanzstichtag über CHF 0.628 Mio. gebildet.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

Wir bilanzieren das mobile Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt belasten wir direkt der Konzernerfolgsrechnung.

Immaterielle Anlagen

Wir bilanzieren die immateriellen Anlagen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen werden bei uns linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt. Wir schreiben die Mieterausbauten und Mobilien über acht Jahre und die Hard- und Software über fünf Jahre bzw. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab, falls diese kürzer ist. Der Fondsvertrag wird über 20 Jahre abgeschrieben.

Wertminderungen

Wir überprüfen die Werthaltigkeit des mobilen Sachanlagevermögens sowie der immateriellen Vermögenswerte immer dann, wenn veränderte Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich erscheinen lassen. Falls der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, buchen wir eine Wertminderung.

in CHF 1 000	Mieterausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlagevermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2023	40 080	52 243	92 323	18 624	78 028	96 652
Zugänge	98	72	170	–	2 802	2 802
Abgänge	–1 008	–3 694	–4 702	–	–20 608	–20 608
Abgänge aus Devestitionen	–6 253	–13 328	–19 581	–	–50 210	–50 210
Anschaffungskosten per 31.12.2023	32 917	35 293	68 210	18 624	10 012	28 636
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2023	37 895	50 536	88 431	931	63 454	64 385
Abschreibungen	371	473	844	931	1 703	2 634
Abgänge	–1 008	–3 694	–4 702	–	–20 608	–20 608
Abgänge aus Devestitionen	–4 811	–12 148	–16 959	–	–35 317	–35 317
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2023	32 447	35 167	67 614	1 862	9 232	11 094
Total per 31.12.2023	470	126	596	16 762	780	17 542

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2022	36 389	51 508	87 897	-	70 582	70 582
Zugänge	2 959	1 053	4 012	-	7 446	7 446
Zugänge aus Akquisitionen	732	427	1 159	18 624	-	18 624
Abgänge	-	-745	-745	-	-	-
Anschaffungskosten per 31.12.2022	40 080	52 243	92 323	18 624	78 028	96 652
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2022	18 389	45 888	64 277	-	38 339	38 339
Abschreibungen	3 992	2 713	6 705	931	9 725	10 656
Abgänge	-	-617	-617	-	-	-
Wertminderungen	15 514	2 552	18 066	-	15 390	15 390
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2022	37 895	50 536	88 431	931	63 454	64 385
Total per 31.12.2022	2 185	1 707	3 892	17 693	14 574	32 267

- Die Aktivierung des Fondsvertrags im Vorjahr erfolgte im Zusammenhang mit dem Kauf der Akara Gruppe.
- Im Vorjahr hat Wincasa das ERP Projekt neu aufgesetzt. Daraus resultierte eine Wertminderung auf Software im Umfang von CHF 6.238 Mio.
- Der operative Betrieb von Jelmoli wird ab Ende 2024 nicht mehr durch Swiss Prime Site weitergeführt. Dies hatte zur Folge, dass das Anlagevermögen im Vorjahr neu bewertet wurde. Entsprechend haben wir Wertminderungen auf dem mobilen Sachanlagevermögen von CHF 18.066 Mio. und auf Software von CHF 9.152 Mio. vorgenommen.

9.4 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernenerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgegrenzt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Unsere aktivierten Nutzungsrechte lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Nutzungsrechte aus Baurechtsverträgen sowie Nutzungsrechte aus der Miete von Büroräumlichkeiten.

Für geringwertige Vermögenswerte sowie Verträge mit Laufzeiten unter zwölf Monaten wurden keine Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten bilanziert.

Die Nutzungsrechte aus Büroräumlichkeiten werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsrechte aus Baurechten werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird. Die Leasingverbindlichkeiten repräsentieren den Barwert der erwarteten zukünftigen Leasingzahlungen und werden mittels der Effektivzinsmethode berechnet.

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Bürräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2022	238 702	43 132	281 834
Abschreibungen/Neubewertungen	- 725	- 14 121	- 14 846
Zugänge	17 219	1 726	18 945
Total per 31.12.2022	255 196	30 737	285 933
Abschreibungen/Neubewertungen	- 4 688	- 4 312	- 9 000
Zugänge	-	503	503
Abgänge aus Devestitionen	-	- 22 581	- 22 581
Total per 31.12.2023	250 508	4 347	254 855

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt in der Berichtsperiode CHF 3.964 Mio. [CHF 3.719 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt CHF 11.490 Mio. [CHF 14.028 Mio.].

9.5 Goodwill

Goodwill aus Akquisitionen aktivieren wir nach IFRS 3 zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens. Wir schreiben den Goodwill nicht periodisch ab, prüfen ihn jedoch mindestens jährlich auf seine Werthaltigkeit. Dieser Impairment-Test basiert auf Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts wie beispielsweise Wachstumsraten und Diskontierungssätze und stellt gemäss IAS 36 auf die kleinste darstellbare Cash Generating Unit (CGU) ab. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nichtzutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

in CHF 1000	2022	2023
Anschaffungskosten per 01.01.	-	152 849
Zugänge	152 849	-
Anschaffungskosten per 31.12.	152 849	152 849
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	-	-
Wertminderungen	-	-
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	-	-
Total Goodwill per 31.12.	152 849	152 849

Der Goodwill ist vollständig der CGU Swiss Prime Site Solutions AG (Segment Asset Management) zuzuordnen. Der erzielbare Betrag der CGU basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [2.5%] verwendet. Für die Schätzung der Cashflows wurden Annahmen über die zukünftigen Erträge aus Asset Management wie Management Fees, Kauf- und Verkaufskommissionen, Vertriebskommissionen sowie Baukommissionen getroffen. Die Höhe der Erträge hängt je nach Ertragsart von der Prognose von Faktoren wie den Assets under Management, dem Transaktionsvolumen, dem Emissionsvolumen oder dem Bauvolumen ab.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerrisikozuschlag von 10.5% [10.6%] zur Anwendung. Als Basis für den Vorsteuerrisikozuschlag dienen die gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Diese setzen sich aus dem Zinssatz einer 10-jährigen Bundesobligation, welcher um einen Risikozuschlag adjustiert wird (ermittelt durch einen externen Spezialisten anhand einer repräsentativen Vergleichsgruppe), sowie aus den aktuellen, durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zusammen.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2023 durchgeführt. Der Goodwill wurde im Rahmen dieses Tests als werthaltig beurteilt.

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Renovations- und Projektierungskosten	103 863	102 644
Warenaufwand	1 064	189
Andere betriebliche Aufwendungen	31 609	21 963
Laufende Kapitalsteuern	2 404	5 392
Zinsen	–	952
Total passive Rechnungsabgrenzungen	138 940	131 140

9.7 Personalvorsorge

Unsere Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Grundversicherung behandeln wir gemäss IAS 19 als leistungsorientierten Vorsorgeplan und wir lassen den Barwert der Vorsorgepläne von externen Experten nach der Projected-Unit-Credit-Methode berechnen. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen als beitragsorientierter Plan verbucht, da die Erfassung als leistungsorientierter Plan sich nicht wesentlich auf die Konzernrechnung auswirken würde. Wir weisen die Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeit in unserer Bilanz aus. Überdeckungen aktivieren wir nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht.

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.20% bis 5.25% [5.25%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Planänderungen

Als Konsequenz des Verkaufs der Wincasa Gruppe bzw. der geplanten Schliessung von Jelmoli erfolgte im Geschäftsjahr 2023 der Wechsel von den autonom geführten Vorsorgeeinrichtungen zu einer neuen Vorsorgelösung (mit Ausnahme der Mitarbeitenden der Jelmoli AG, welche bis zur Schliessung des Retailgeschäfts bei der alten Lösung verbleiben). Die Effekte des Verkaufs im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Tabellen unter «Änderung Konsolidierungskreis» dargestellt. Die Werte in der Vergleichsperiode beziehen sich auf die Akquisition der Akara Gruppe im Vorjahr.

Die neue Vorsorgelösung besteht aus einer Grundversicherung sowie einer flexiblen 1e-Zusatzversicherung. Der Effekt aus der Planänderung wurde im Geschäftsjahr 2023 erfolgswirksam als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand erfasst. Die Grundversicherung klassifiziert als leistungsorientierter Plan. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen aus Wesentlichkeitsgründen als beitragsorientierter Plan gehandhabt.

Berechnungsannahmen

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet (gewichtete Durchschnittswerte):

Annahmen

	Angaben in	31.12.2022	31.12.2023
Diskontierungsfaktor	%	2.20	1.45
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.50	1.50
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.7	45.8
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	43.9	44.0
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.6	24.7
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	22.8	23.0

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2022	2023
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	541 013	461 683
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	1 646	6 550
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	16 797	8 915
Arbeitnehmerbeiträge	11 553	6 990
Ausbezahlte Leistungen	– 23 400	– 25 433
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	– 858	– 3 437
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	–	– 21 022
Änderung Konsolidierungskreis	10 762	– 242 172
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	273	151
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	– 96 103	33 350
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	461 683	225 575

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 103.533 Mio. [CHF 261.060 Mio.] und für die Rentner CHF 122.042 Mio. [CHF 200.623 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	2022	2023
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	659 527	617 947
Zinsertrag auf Planvermögen	2 001	8 912
Arbeitgeberbeiträge	18 001	9 598
Arbeitnehmerbeiträge	11 553	6 990
Ausbezahlte Leistungen	– 23 400	– 25 433
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	–	– 22 291
Änderung Konsolidierungskreis	8 687	– 319 789
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	– 58 422	– 2 184
Anderes	–	– 1 462
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	617 947	272 288

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2024 CHF 5.471 Mio. [CHF 15.550 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	– 461 683	– 225 575
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	617 947	272 288
Überdeckung per 31.12.	156 264	46 713
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	– 150 512	– 31 057
Total Nettovorsorgeguthaben	5 752	15 656

Das Nettovorsorgeguthaben von CHF 15.656 Mio. [CHF 5.752 Mio.] teilt sich auf in CHF 16.015 Mio. [CHF 5.752 Mio.] Guthaben und CHF 0.359 Mio. [CHF 0.000 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2022 sowie per 31.12.2023 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset-Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	2022	2023
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	38 275	150 512
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	115	2 230
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	112 122	- 44 068
Änderung Konsolidierungskreis	-	- 77 617
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	150 512	31 057

Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	- 7 261	- 6 223
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	858	3 437
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 801	- 4 799
Zinsertrag auf Planvermögen	1 006	6 619
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-	- 1 690
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	- 137	- 112
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 6 335	- 2 768

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	96 103	- 33 350
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	- 58 422	- 2 184
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	- 112 122	44 068
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	-	- 1 269
Anderes	-	- 777
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	- 74 441	6 488

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	91 279	- 15 225
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderung der demografischen Annahmen	-	65
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	4 824	- 18 190
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	96 103	- 33 350

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1 000	2022	2023
Nettovorsorgeguthaben per 01.01.	80 239	5 752
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	-6 335	-2 768
Vorsorgeaufwand aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-9 637	-3 414
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	-74 441	6 488
Arbeitgeberbeiträge	18 001	9 598
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	-2 075	-
Total Nettovorsorgeguthaben per 31.12.	5 752	15 656

- Der Diskontsatz per 31.12.2023 sank im Vergleich zum Vorjahr signifikant von 2.20% auf 1.45%. Nebst einer Erhöhung der Verpflichtungen erhöht sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19 Bilanz per 31.12.2023 aufgrund der gestiegenen Vermögensobergrenze im Gegensatz zum Vorjahr grösstenteils aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2022 ein deutlich höheres Aktivum ausgewiesen wird. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	15 846	176 461
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	235 261	31 672
Eigenkapitalinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	-	183
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	61 746	22 040
Schuldinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	-	975
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	210 846	15 089
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	-	14 256
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	94 248	3 875
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	-	7 737
Total Planvermögen zum Fair Value	617 947	272 288

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	461 683	225 575
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor -0.25%	475 361	232 214
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	448 792	219 356
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	475 185	235 637
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung -1 Jahr	447 801	215 269
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	13 408	4 661
in Jahren	31.12.2022	31.12.2023
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	11.8	11.7
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	12.9	14.3
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	10.3	9.4

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
2023	235 575	n.a.
2024	87 914	146 670
2025	9 933	32 748
2026	–	1 045
2027	3 000	319
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	336 422	180 782

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

Als Nahestehende gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Anlagegefässe der Swiss Prime Site Solutions AG.

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Gruppenleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 146	3 637
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 648	1 119
Aktienbezogene Vergütung	1 754	1 776
Übrige Vergütungskomponenten	79	61
Altersvorsorgeleistungen	554	362
Übrige Sozialleistungen	422	328
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 603	7 283
Pauschalspesen	144	87

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 9 751 Aktien [8 914 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.800 Mio. [CHF 0.772 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 47.5% [37.5%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Periode). Als Leistungskennzahl kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 10 815 [12 353] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 76.05 [CHF 91.25] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.020 Mio. [CHF 1.117 Mio.].

Übrige Nahestehende

in CHF 1000	Art	01.01.–	01.01.–
		31.12.2022 bzw. 31.12.2022	31.12.2023 bzw. 31.12.2023
Akara Property Development 1 KmGK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	27	106
	Ertrag aus Asset Management	105	206
Akara Diversity PK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	3 791	–
	Ertrag aus Asset Management	22 092	25 046
	Ertrag aus Immobilienentwicklungen (netto)	188	–
Diverse Pensionskassen und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	–1 481	–905
Swiss Prime Anlagestiftung	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	426	–
	Ertrag aus Asset Management	17 703	16 431
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	4 993	–
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	101	–
	Ertrag aus Asset Management	6 746	3 200
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	895	–

- Im Geschäftsjahr 2023 haben wir zwei Liegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund CHF 29 Mio. an den Akara Swiss Diversity Property Fund PK verkauft.
- Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Verkauf von sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Die Transaktion belief sich auf einen Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio.
- Sämtliche Verkäufe an die Nahestehenden in der Berichts- und Vorperiode erfolgten zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurden von der FINMA bewilligt.

9.10 Konsolidierungskreis

Konsolidierungsmethoden

In der Konzernrechnung konsolidieren wir die nach einheitlichen Bewertungsvorschriften erstellten, revidierten Einzelabschlüsse der Swiss Prime Site AG und ihrer direkt oder indirekt kontrollierten Gruppengesellschaften. Wir haben die Kontrolle über Gesellschaften, wenn wir schwankenden Renditen aus dem Engagement in den Gesellschaften ausgesetzt sind und wir mit unserer Verfügungsgewalt die Gesellschaften beeinflussen können. Diese Gruppengesellschaften konsolidieren wir mittels der Vollkonsolidierung. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne haben wir entsprechend eliminiert.

Gesellschaften, welche wir nicht kontrollieren, auf die wir jedoch einen massgeblichen Einfluss ausüben, bewerten wir als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode.

Gesellschaften, bei welchen wir mit weniger als 20% beteiligt sind, bewerten wir zum Fair Value über die Erfolgsrechnung und bilanzieren die Aktivposition in den Wertschriften oder den langfristigen Finanzanlagen.

Aufgegebene Geschäftsbereiche

Die Gruppengesellschaften Wincasa AG und streamnow ag wurden an Implenia AG verkauft. Der Verkauf wurde mit der Medienmitteilung vom 30. März 2023 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) und somit die Dekonsolidierung erfolgten per 4. Mai 2023. Die Wincasa AG sowie die streamnow ag sind entsprechend in der Konzernrechnung der Berichtsperiode noch zu vier Monaten enthalten.

Die Aktiven und Verbindlichkeiten der Wincasa Gruppe per Devestitionsdatum 4. Mai 2023 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	04.05.2023
Aktiven	
Flüssige Mittel	160 461
Forderungen und kurzfristige Darlehen	11 104
Übriges Umlaufvermögen	26 618
Total Umlaufvermögen	198 183
Mobiles Sachanlagevermögen	2 622
Nutzungsrechte	22 581
Immaterielles Anlagevermögen	14 893
Übriges Anlagevermögen	14
Total Anlagevermögen	40 110
Total Aktiven	238 293
Passiven	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37 818
Rechnungsabgrenzungen	7 465
Leasingverbindlichkeiten	22 684
Sonstige Verbindlichkeiten	150 979
Total Verbindlichkeiten	218 946
Verkaufte Nettoaktiven	19 347
Verkaufspreis in bar	170 500
Transaktionskosten	– 5 465
Verkaufserfolg	145 688

Folgende Erträge und Geldflüsse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen wurden erwirtschaftet:

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 04.05.2023
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	152 637	51 457
Andere betriebliche Erträge	5 055	2 055
Betriebsertrag	157 692	53 512
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	– 6 915	– 3 472
Personalaufwand	– 107 421	– 37 197
Sonstiger Betriebsaufwand	– 18 408	– 5 746
Abschreibungen	– 17 388	– 3 256
Aktivierete Eigenleistungen	2 139	768
Betriebsaufwand	– 147 993	– 48 903
Betriebsgewinn (EBIT)	9 699	4 609
Finanzaufwand		
Finanzaufwand	– 538	– 8
Finanzertrag	268	135
Gewinn vor Ertragssteuern	9 429	4 736
Ertragssteuern	– 2 072	– 1 100
Gewinn nach Ertragssteuern	7 357	3 636
Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen	–	145 688
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	7 357	149 324
Gewinn pro Aktie (EPS) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.10	1.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.09	1.85
Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Nettogeldfluss aus Betriebstätigkeit	23 786	57 261
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	– 109 390	111 068
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 14 710	– 11 523

Akquisitionen Vorjahr

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Asset Management) haben wir per 10. Januar 2022 100% der Anteile der Akara Gruppe erworben.
- Zur Akara Gruppe gehörten die Akara Funds AG (FINMA regulierter Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien), die Akara Real Estate Management AG (Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung), die Akara Property Development AG (Geschäftsführung für eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen KmGK) sowie die Akara Holding AG.
- Die Real Estate Assets under Management betragen zum Übernahmzeitpunkt insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus dem «Akara Diversity PK», einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, dem Private Equity Produkt «Akara Property Development 1 KmGK» für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline (u. a. Akara Tower, Baden) von über CHF 240 Mio. zusammen.
- Mit dem Kauf der Akara Gruppe haben wir zudem die Unternehmerkommanditanteile der Akara Property Development 1 KmGK zum Preis von CHF 5 Mio. erworben. Die Anteile sind in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.
- Die Akara Gruppe hat im Geschäftsjahr 2022 einen Betriebsertrag von CHF 32.002 Mio., ein EBIT von CHF 11.056 Mio. und einen Gewinn von CHF 9.748 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 0.365 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen).
- Die akquirierten Gesellschaften Akara Holding AG, Akara Funds AG und Akara Real Estate Management AG wurden per 1. Juli 2022 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 9. August 2022.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Akara Gruppe per Akquisitionsdatum 10. Januar 2022 betragen:

in CHF 1 000	10.01.2022
Flüssige Mittel	944
Forderungen und kurzfristige Darlehen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	17 142
Rechnungsabgrenzungen	9 074
Mobiles Sachanlagevermögen	1 159
Nutzungsrechte	1 727
Fondsvertrag	18 624
Total Aktiven	48 670
Rechnungsabgrenzungen	9 660
Vorsorgeverbindlichkeiten	2 074
Sonstige Verbindlichkeiten	4 024
Leasingverbindlichkeiten	1 726
Total Verbindlichkeiten	17 484
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	31 186
Kaufpreis in Aktien (724 691 Aktien der Swiss Prime Site AG)	64 359
Kaufpreis in bar	119 676
Goodwill	152 849

- Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig. Mit der Akquisition der Akara Gruppe können wir die Ertragskraft, die Assets under Management und die strategische Marktposition im Bereich Asset Management wesentlich stärken und ausbauen.

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
streamnow ag, Zürich ¹	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	n.a.	n.a.
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
Wincasa AG, Winterthur ¹	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Wincasa AG und streamnow ag per 04.05.2023

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 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	Bürodienstleistungen	124	27.2	124	27.2

9.11 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2023 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					22 069
Forderungen					106 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					19 681
Langfristige Finanzanlagen			800	800	800
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	454			454	454
Langfristige Finanzanlagen			11 216	11 216	11 216
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					51 355
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					125 748
Grundpfandgesicherte Kredite		717 785		717 785	745 495
Unbesicherte Kredite		1 880 180		1 880 180	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	587 047			587 047	582 929
Anleihen	2 137 024			2 137 024	2 208 643
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		9 345		9 345	9 345
in CHF 1000					
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					21 201
Forderungen					45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 816
Langfristige Finanzanlagen			1 324	1 324	1 352
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 130			1 130	1 130
Langfristige Finanzanlagen			8 149	8 149	8 149
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					153 786
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					136 536
Grundpfandgesicherte Kredite		671 885		671 885	745 520
Unbesicherte Kredite		1 819 033		1 819 033	1 872 000
Wandelanleihen/-darlehen	533 350			533 350	542 678
Anleihen	1 893 165			1 893 165	2 059 187

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

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.00	>10.00
Credit Suisse Funds AG, Zürich	8.04	6.46
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.51	4.96

9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 6. Februar 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 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.

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften und Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten.

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).

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsentrags 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, der notwendig wäre, um Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

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 (LTV/loan-to-value)

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 Renditeliegenschaften und latente Steuern.

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.

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.

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 31.12.2023

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2023.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2023 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 vereinnahmen 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, insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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 Immobilien AG 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.

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).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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 2024).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden zwei Liegenschaft erworben und 19 Liegenschaften veräussert. Weiter wurden von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Erstmalig im Bestand werden zudem nach Fertigstellung die Liegenschaften «Schlieren, Zürcherstrasse 39 - JED Umbau» und «Zürich, Müllerstrasse 16/20» aufgeführt.

Weiter werden neu 14 Liegenschaften im Bestand als Erstbewertung Bestand inklusive Entwicklungsprojekte aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Vorprojekt und die Bewertungen berücksichtigen erstmals diesen Stand der Planung.

Weiter wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2022 verkauft:

– Berlingen Seestrasse 83, 88, 101, 154 - «Neuguet»	CHF 41'700'000
– Olten, Solothurnerstrasse 231 – Usego	CHF 28'360'000
– Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois 14 – GBT	CHF 15'950'000
– Gossau, Wilerstrasse 82	CHF 18'640'000
– Oberbüren, Buchental 2	CHF 11'900'000
– Oberbüren, Buchental 3	CHF 2'535'000
– Oberbüren, Buchental 5	CHF 834'000
– Oberbüren, Buchental 3a	CHF 2'943'000
– Oberbüren, Buchental Parkplatz	CHF 801'000
– Olten, Solothurnerstrasse 201 – Aldi	CHF 6'416'000
– Olten, Solothurnerstrasse 221 – «Usego-Park»	CHF 17'252'000
– Wangen, Rickenbacherfeld	CHF 5'339'000
– Wabern bei Bern, Nesslerenweg 30 - «Chly Wabere»	CHF 9'178'000
– Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	CHF 16'730'000
– Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	CHF 8'180'000
– Meyrin, Route de Meyrin 210	CHF 2'091'000
– Frick, Hauptstrasse 132 - Fricktal-Center A3	CHF 19'800'000
– Sursee, Moosgasse 20	CHF 8'694'000
– Conthey, Route Cantonale 2	CHF 6'219'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Gebäude A	CHF 3'797'000

(Verkauf Bauland 2, Bestand 16, Verkauf Projekt 1 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 74/1000))

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2022 CHF 227'359'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2023 159 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 128 bestehenden Renditeliegenschaften, 8 Baulandparzellen, 14 Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekte, 2 Erstbewertungen Bestand nach Fertigstellung und 7 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 7 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich anfangs 2026 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m² verfügen und per Anfang 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis Anfang 2024 ein Geschäftsgebäude realisiert (Mieterausbau), innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Bei der Riva Paradiso - «Du Lac» in Paradiso wird am Seeufer ein Ersatzneubau realisiert, wobei der Bau 2021 gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau» wird seit Herbst 2022 ein Büro- / Laborneubau ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2023

Per 31. Dezember 2023 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 159 Liegenschaften) mit CHF 13'074.599 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2022 um CHF -13.116 Mio., respektive um -0.10 % reduziert. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2022		CHF 13'087.715 Mio.
-	Bestand	-CHF 185.054 Mio.
-	Erstbewertung Bestand inkl. Entwicklungsproj.	-CHF 16.462 Mio.
+	Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF 30.020 Mio.
+	Käufe Bestand	CHF 192.320 Mio.
-	Verkäufe Bauland	-CHF 6.140 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 200.170 Mio.
-	Verkäufe Projekt	-CHF 17.252 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 3.797 Mio.
+	Bauländer	CHF 0.188 Mio.
+	Projekte	CHF 193.288 Mio.
-	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	-CHF 0.057 Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2023		CHF 13'074.599 Mio.
	Delta	-CHF 13.116 Mio.

Die Wertänderung auf den 126 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2023 betrug brutto -2.0 % (ohne Kauf (2), Erstbewertungen nach Fertigstellung (2), Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (14), Baulandparzellen (8), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), – total 33 Liegenschaften) wurden 19 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 107 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2023.

Die negative Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand, den Erstbewertungen im Bestand inklusive Entwicklungsprojekt und den Verkäufen. Wertvermehrend wirkten insbesondere die Liegenschaften in Planung oder im Bau. Allgemein drückte das gestiegene Zinsumfeld und der schwächer werdende Verkäufermarkt die Renditeerwartungen der Investoren leicht in die Höhe und begründet auch die Abwertung im Bestand. Über das gesamte Portfolio betrachtet fällt dann auch die Nettowertänderung (nach Abzug der getätigten Investitionen) negativ aus.

Zu einer stabileren Wertentwicklung trugen hingegen die erstmalige Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte auf den 12 Liegenschaften im Bestand, abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge, leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Marktbericht

Trends

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→/↘
	Agglomeration	↗↑	↘	↗	→/↘
	Land	↗→	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗→	→↘	↗	→/↘
	Agglomeration	→↘	↗→	↗	↘/↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→/↘
	Stadt	↗→	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘/↓

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wächst moderat. Nach dem starken Wachstum anfangs 2023 kühlte sich die Konjunktur im 2. Quartal ab und stagnierte bisher. Im gesamten 2023 dürfte das BIP gemäss SECO um 1.3 Prozent wachsen. Die zeitweise schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Im Jahr 2024 dürfte sich das Wirtschaftswachstum mit 1.1 Prozent unterdurchschnittlich entwickeln. Besonders eine verhaltene Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, dämpfen die Aussichten. Ausserdem bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die Energiesituation und Geopolitik.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Auslastung der Produktionskapazitäten abnehmen und sich der Arbeitsmarkt – ausgehend von einer sehr guten Ausgangslage – abkühlen. Die Arbeitslosigkeit dürfte ihren graduellen Anstieg von einem sehr tiefen Niveau aus fortsetzen. Für das Jahr 2023 erwartet Wüest Partner ein Beschäftigungswachstum von 1.9 Prozent und im 2024 von 0.6 Prozent.

Der Inflationsdruck liess über das vergangene Jahr kontinuierlich nach. Von den Höchstwerten zu Beginn des Jahres mit über 3.2 Prozent sank die Inflation auf 1.4 Prozent im November 2023 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat. In diesem Zusammenhang hob die SNB die Leitzinsen zuletzt im Juni 2023 auf 1.75 Prozent an und sah seither von einer weiteren geldpolitischen Straffung ab. Aktuell wird die Teuerung vor allem von inländischen Waren und Dienstleistungen angetrieben, während die gegenüber dem Höchststand gesunkenen Energiepreise und tieferen Preise für Importgüter dem entgegenwirkten. Es ist zu erwarten, dass die Inflation bald wieder steigen dürfte. Ab Anfang 2024 steigen die Strompreise und Mieten, zudem wird die Mehrwertsteuer erhöht. So rechnet die SNB in ihrer Dezember-Prognose mit einer durchschnittlichen Inflation von 1.9 Prozent im 2024.

Der rückläufigen Inflationsentwicklung folgten auch die Renditen für Bundesobligationen und die Hypothekarzinsen. So lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen der Eidgenossenschaft anfangs Jahr zwischen 1.1 und 1.6 Prozent, nahm im Frühling leicht ab und blieb bis im November 2023 relativ konstant.

Von einem tiefen Niveau aus steigt die Arbeitslosigkeit graduell an

Die Inflation sank in den letzten Monaten, dürfte aber im 2024 wieder zulegen

Die Renditen für Bundesobligationen waren im 2023 relativ stabil, sanken gegen Ende Jahr aber deutlich

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Seither kam es zu einer weiteren Reduktion der Renditen auf 0.6 Prozent Mitte Dezember 2023. Damit liegen die Renditen der langfristigen Bundesobligationen deutlich unter dem SNB-Leitzins. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Marktteilnehmenden keinen Anstieg der Leitzinsen mehr erwarten.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Während die Ertragsaussichten im Allgemeinen positiv verbleiben, führten die im 2023 gestiegenen Renditeerwartungen im direkten Anlagemarkt zu Abwertungen.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 haben sich die indirekten Immobilienanlagen in den ersten elf Monaten des Jahres 2023 zumindest teilweise von den vergangenen Verlusten erholt. In diesem Zeitraum verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 5.3 Prozent, während der Fonds-Index Ende November 2023 um 0.2 Prozent tiefer als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

Baumarkt

Der Wohnungsbau in der Schweiz kommt nicht in Fahrt, obwohl der Bedarf hoch ist. Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist sehr gross und der Leerstand tief, dennoch hemmen verschiedenste Gründe die Investitionen. Unter anderem wirken sich komplexe Prozesse bei der Siedlungsentwicklung nach innen, gestiegene Baupreise, hohe Zinsen, veränderte Renditeerwartungen, Einsparungen, Regulierungen oder der Fachkräftemangel im Hochbau dämpfend auf die Investitionen aus.

Basierend auf den eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im 2023 ein nominales Wachstum von rund 1.8 Prozent im Segment Neubau und ein Wachstum von 7.5 Prozent im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen Investitionsanstieg für Umbauten wie beispielsweise energetischen Sanierungen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen (Neubau: -0.8%, Umbau: +0.7%), was eine weitere Verschärfung der Wohnungsknappheit zur Folge hätte.

Büroflächenmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zuletzt dynamisch. Allein in den letzten zwei Jahren stieg die Beschäftigung um 220'000 Vollzeitäquivalente an, wovon viele neu geschaffene Stellen zu den typischen Bürobranchen gehören. Gemäss unseren Berechnungen resultierte daraus allein in diesen Branchen eine zusätzliche Nachfrage von 210'000 Quadratmetern Bürofläche. Kurzfristig dürfte die positive Dynamik anhalten, jedoch könnte ein tieferes Wirtschaftswachstum und strukturellen Veränderungen die Vermietung von Büroflächen mittel- bis längerfristig herausfordernder machen.

Der direkte Anlagemarkt ist von der Abkehr der Negativzinsen geprägt.

Der Indirekte Anlagemarkt hat sich hingegen bereits von den Tiefstständen im 2022 erholt.

Trotz Nachfrageüberhang und tiefen Leerständen hemmen unterschiedliche Faktoren die Entwicklung im Hochbau.

Wüest Partner erwartet im 2024 einen realen Rückgang der Hochbauinvestitionen.

Der Arbeitsmarkt stützt die Nachfrage nach Büroflächen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Für eine erfolgreiche Vermietung ist neben der Qualität der Liegenschaft auch die Lage von hoher Bedeutung. Im schweizweiten Vergleich sind die Abschlussmieten im 2. Quartal 2023 seit dem gleichen Vorjahresquartal um 0.1 Prozent gesunken.

Ausserhalb der Toplagen stagnieren die Mieten. Im 2024 dürften die Angebotsmieten nominal leicht zunehmen

Ein relativ knappes Angebot von Büroflächen stützt auch in Zukunft die Preise. Die rückläufige Neubautätigkeit ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei sinkendem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief.

Das Angebot an Büroflächen nimmt aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit ab

Verkaufsflächenmarkt

Das Umfeld im Verkaufsflächenmarkt bleibt herausfordernd. Die Kauflaune hat sich gemäss dem Index der Konsumentenstimmung des SECO im Oktober 2023 gegenüber den letzten Monaten weiter eingetrübt und liegt deutlich unter dem langfristigen Mittel. Obwohl sich der private Konsum trotz eingetrübter Konsumentenstimmung und erhöhter Inflation im 2023 robust entwickelte, verbuchte der Detailhandel ohne Tankstellen einen Umsatzrückgang (-0.4 Prozent im Oktober 2023 ggü. dem Vorjahresmonat, real). Einer der Hauptgründe ist, dass der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnt. Somit ist eine baldige Verbesserung der Detailhandelsumsätze nicht zu erwarten.

Die Detailhandelsumsätze sinken trotz des robusten Konsumwachstums leicht

Die Mieten trotzten noch dem Strukturwandel, doch der Druck wird künftig zunehmen. Ausserdem belasten die steigenden Wohnkosten zusammen mit der hartnäckigen Inflation das Budget vieler Haushalte. Dies dürfte nicht ohne Folgen für die Zahlungsbereitschaft der Mieter von Verkaufsflächen bleiben (ausgenommen Toplagen). Im 2024 rechnet Wüest Partner deshalb mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.4 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten fallen weiter, wobei die guten Lagen davon ausgenommen sind

Aktuell kommen nur wenige neue Verkaufsflächen auf den Markt, wodurch das Angebot im Vorjahresvergleich um 2.6 Prozent zurückgegangen ist. Eine Trendumkehr ist gemessen an den kontinuierlich sinkenden Baubewilligungen nicht in Sicht.

Das Flächenangebot nimmt ab

Alterswohnen

Wie auch im Wohnungsmarkt dürften die Marktmieten für Alterswohnungen im 2024 steigen. Besonders in den Städten wird mit höheren Preisen gerechnet, während die Preise auf dem Land nur leicht steigen oder stabil bleiben dürften.

Die Mieten von Alterswohnungen dürften im 2024 steigen

Mittel- bis langfristig bietet der Markt für Alterswohnungen grosse Wachstumschancen. Der Grund dafür ist die stark wachsende Anzahl an Personen im Pensionsalter. Bis 2030 soll die Zahl der über 65-Jährigen um ein Viertel zunehmen, was rund 420'000 Personen entspricht. Damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Senioren signifikant zunehmen.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird stark zunehmen

Gefragt sind zum einen individualisierbare Wohnformen mit modularen und flexiblen Services sowie einfache Betreuungsformen (z. B. Concierge-Service oder ambulante Pflege), die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. Andererseits werden auch mehr Pflegeplätze benötigt. Ideal sind Konzepte, die alle

Von einfachen Betreuungsformen bis hin zu Pflegeplätzen wird das ganze Spektrum benötigt

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Bedürfnisse abdecken und so einen nahtlosen Übergang vom selbstbestimmten zum betreuten Wohnen anbieten können. Ein weiteres Bedürfnis ist erschwingliches Wohnen im Alter.

Hospitality

Die schwungvolle Erholung der Tourismusbranche setzte sich im Jahr 2023 fort und konnte der weltweiten Konjunkturschwäche sowie der hohen Inflation trotzen. So verbuchte gemäss BFS die Schweizer Hotellerie in den ersten zehn Monaten von 2023 eine Zunahme von 9.2 Prozent bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 3.3 Prozentpunkten bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum. Damit dürfte 2023 ein neues Rekordjahr werden und das Niveau von vor der Pandemie übertreffen. Gemäss der Tourismusprognose der KOF bleiben die Aussichten im nächsten Jahr positiv, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik und regionalen Unterschieden.

Das Hotellerie-Angebot weitete sich im 2023 ebenfalls aus, wenn auch in einem kleineren Ausmass als die Nachfrage. Auswertungen von Wüest Partner zeigen, dass sich das Zimmerangebot in der Schweiz in der kurzen (+3.2 Prozent vs. 2019) als auch in der langen Frist (+4.8% vs. 2013) vergrössert hat. Die Hotelleriebetriebe werden zudem tendenziell grösser.

Im Median konnten höhere Zimmerpreise durchgesetzt werden (+2.4 Prozent auf CHF 288 pro Zimmer und Nacht im zweiten Quartal 2023). Die Preiszunahme ist einerseits auf die starke Nachfrage zurückzuführen, andererseits wurde ein Teil der steigenden Personal- und Betriebskosten (insb. für Energie) an die Kunden weitergegeben.

Trotz der guten betriebswirtschaftlichen Entwicklung hat die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien in der Tendenz abgenommen. Durch den inflationsbedingten Zinsanstieg haben sich auch die Renditeerwartungen von Investoren erhöht.

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2023

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

Die 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

Der Schweizer Tourismus entwickelt sich sehr gut. Die positive Dynamik dürfte anhalten

Im 2023 gab es mehr Hotelzimmer und leicht mehr geöffnete Hotelbetriebe als im Vorjahr

Die Zimmerpreise sind im Median gestiegen

Die Werthaltigkeit von Hotelimmobilien sinkt nochmals

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.25% 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 Mietzinsaufschlägen. 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 (144 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Erstbewertung Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.76%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.25% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.04%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.75%, der höchste bei 4.90%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2024 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2023



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

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, 31. Dezember 2023

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr und dem Konzerneigenkapitalnachweis sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 5 bis 55, 97 bis 103) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

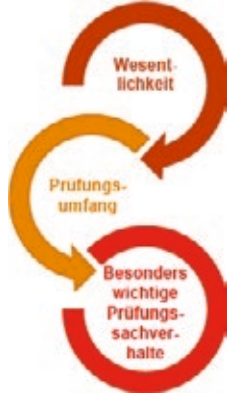
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 65 Millionen

Wir haben bei fünf Konzerngesellschaften «full scope audits» geprüft. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen rund 99% der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung CHF 65 Millionen

Bezugsgrösse Nettoaktiven (Eigenkapital)

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Gruppenleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.



Der Konzern besteht aus vier Segmenten in der Schweiz. Die Konzernrechnung umfasst acht Einheiten im Konsolidierungskreis zusammen, darunter sowohl die operativen Gesellschaften als auch zentrale Dienstleistungsfunktionen. Bei den fünf wesentlichen Konzerngesellschaften haben wir als Gruppen- und Teilbereichsprüfer agiert und sämtliche Prüfungshandlungen verantwortet.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2023 einen Wert von CHF 12'595 Mio. aus.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz, der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften, relevanten Kontrollen beurteilt.</p>
<p>Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zur Konzernrechnung (ab Seite 21).</p>	<p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p>
<p>Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt infolge der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten.
<p>Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt.
<p>Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2023 bewerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit den Liegenschaftsexperten, der Gruppenleitung und dem Prüfungsausschuss besprochen.
	<p>Wir erachten das von der Gruppenleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.</p>



Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2023 CHF 1'286 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 36).

Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Gruppenleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften sowie den anwendbaren Steuersätzen.

Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Annahmen der Gruppenleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand der internen Projektunterlagen, protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert.
- Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt.
- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten in der Konzernrechnung und den steuerlich massgebenden Werten nachvollzogen.

Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (February 2022).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2022 or 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023 or 31.12.2023
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	223 535	289 026
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	2.91	3.77
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 956 893	8 858 011
	EPRA NRV per share	CHF	109.18	106.85
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 424 808	8 416 280
	EPRA NTA per share	CHF	102.69	101.52
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	7 378 078	7 240 456
	EPRA NDV per share	CHF	89.93	87.34
C.	EPRA NIY	%	3.1	3.3
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	3.6	3.5
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	21.9	19.8
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	19.9	18.3
F.	EPRA LTV	%	39.4	40.0
G.	EPRA like-for-like change relative	%	2.0	4.3
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	378 724	484 573

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Earnings per consolidated income statement	404 429	236 018
Exclude:		
Revaluations of investment properties	–169 739	250 493
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	–2 086	–5 872
Profit on disposal of investment properties	–50 877	–13 005
Profit on disposal of participations, net	–	–145 688
Tax on profits on disposals	7 659	2 559
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	–	14 300
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	365	–
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	33 784	–49 779
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	223 535	289 026
Average number of outstanding shares	76 697 074	76 714 489
EPRA earnings per share in CHF	2.91	3.77
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	2 086	5 872
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	–292	–887
Extraordinary impairment on PPE, software and inventory	41 148	–
Tax on extraordinary impairment	–2 748	–
Adjusted EPRA earnings	263 729	294 011
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.44	3.83

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Equity attributable to shareholders	6 569 297	6 537 382	6 569 297	6 537 382	6 569 297	6 537 382
Include/Exclude:						
i) Hybrid instruments	542 678	582 929	542 678	582 929	542 678	582 929
Diluted NAV	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311
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	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 328 135	1 286 100	1 320 011	1 279 342		
vi) Fair value of financial instruments	–	9 345	–	9 345		
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 ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			– 32 267	– 17 542		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					266 103	120 145
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	387 682	314 912				
xi) Real estate transfer tax	129 101	127 343	25 089	24 824		
EPRA NAV	8 956 893	8 858 011	8 424 808	8 416 280	7 378 078	7 240 456
Fully diluted number of shares	82 038 045	82 903 723	82 038 045	82 903 723	82 038 045	82 903 723
EPRA NAV per share in CHF	109.18	106.85	102.69	101.52	89.93	87.34

¹ If IAS 40 cost option is used² Only related to Real Estate segment³ Include off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Prior year also includes off balance sheet intangibles of Wincasa. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.8% average discount rate [9.5%], 2.5% terminal growth [1.0%]

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1000		31.12.2022	31.12.2023
Investment property – wholly owned		13 013 756	13 072 706
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		73 959	1 893
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1175 173	-910 562
Value of completed property portfolio		11 912 542	12 164 037
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 912 542	12 164 037
Annualised rental income		442 227	460 214
Property outgoings		-67 280	-63 350
Annualised net rental income	A	374 947	396 864
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		7 120	3 733
Topped-up net annualised rental income	C	382 067	400 597
EPRA NIY	A/B	3.1%	3.3%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.2%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1000		31.12.2022	31.12.2023
Estimated rental value of vacant space	A	16 470	16 849
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 616	475 193
EPRA vacancy rate	A/B	3.6%	3.5%

The decrease in the vacancy rate to 3.5% compared to 3.6% in the previous year is due to consistent vacancy management. The current development is also expected for future periods.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1000		01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		103 183	93 963
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	103 183	93 963
Direct vacancy costs		-9 590	-6 909
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	93 593	87 054
Gross rental income less ground rents per IFRS ²		470 337	475 684
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	470 337	475 684
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	21.9%	19.8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	19.9%	18.3%
Overhead and operating expenses capitalised		3 127	4 592

¹ Not included are cost of real estate developments, cost of trading properties sold and impairment of intangible assets

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2023
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 646 085	-	-	-	2 646 085
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	-	-	-	571 630
Bond loans	2 210 000	-	-	-	2 210 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables ²	13 547	-	-	-	13 547
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	- 22 069	-	-	-	- 22 069
Net Debt (a)	5 419 193	-	-	-	5 419 193
Include:					
Owner-occupied property	551 507	-	-	-	551 507
Investment properties at fair value	11 493 135	-	-	-	11 493 135
Properties held for sale	178 527	-	-	-	178 527
Properties under development	851 430	-	-	-	851 430
Intangibles ¹	485 302	-	-	-	485 302
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	800	-	-	-	800
Total Property Value (b)	13 560 701	-	-	-	13 560 701
LTV (a/b)	40.0%	-	-	-	40.0%

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2022
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 617 520	-	-	-	2 617 520
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	-	-	-	544 130
Bond loans	2 060 000	-	-	-	2 060 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables ²	180 213	-	-	-	180 213
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-21201	-	-	-	-21201
Net Debt (a)	5 380 662	-	-	-	5 380 662
Include:					
Owner-occupied property	572 645	-	-	-	572 645
Investment properties at fair value	11 288 676	-	-	-	11 288 676
Properties held for sale	183 032	-	-	-	183 032
Properties under development	1 043 362	-	-	-	1 043 362
Intangibles ¹	572 798	-	-	-	572 798
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	1352	-	-	-	1352
Total Property Value (b)	13 661 865	-	-	-	13 661 865
LTV (a/b)	39.4%	-	-	-	39.4%

¹ Include among others off balance sheet intangibles of the Asset management segment. Prior year also includes Wincasa. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.8% average discount rate [9.5%], 2.5% terminal growth [1.0%]

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 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Rental income per Real Estate segment income statement	451 158	456 791
Acquisitions	– 796	– 927
Disposals	– 15 779	– 5 857
Development and new building projects	– 48 936	– 52 878
Property operating expenses	– 25 893	– 21 907
Property leases	– 6 661	– 6 844
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	353 093	368 378
EPRA like-for-like change absolute	7 789	15 285
EPRA like-for-like change relative	2.0%	4.3%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	2.4%	5.0%
Lake Geneva	4.2%	4.1%
Northwestern Switzerland	4.0%	6.6%
Berne	– 1.2%	2.8%
Central Switzerland	3.2%	2.5%
Eastern Switzerland	– 8.1%	1.2%
Southern Switzerland	– 16.4%	– 7.3%
Western Switzerland	– 2.5%	3.2%

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 2023 is based on a portfolio of CHF 10 615.081 million [CHF 10 819.575 million] which shrunk in value by CHF 204.494 million [grew in value by CHF 244.728 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Acquisitions	61 224	191 014
Development (ground-up/green field/brown field)	212 552	228 806
Investment Properties	99 960	58 444
thereof for incremental lettable space	395	–
thereof for no incremental lettable space ¹	88 788	55 863
thereof for tenant incentive	10 777	2 581
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	4 473	6 309
Other	515	–
Total EPRA capital expenditure	378 724	484 573
Conversion from accrual to cash basis	26 092	– 7 106
Total EPRA capital expenditure on cash basis	404 816	477 467

¹ Includes investments to materially upgrade existing lettable space including re-developments. Only part of it refers to expenditure for necessary maintenance

Independent practitioner's limited assurance report

on EPRA reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2023 to the Management of Swiss Prime Site AG

Zug

We have been engaged by Management to perform assurance procedures to provide limited assurance on the EPRA reporting containing the EPRA performance measures (pages 74 to 80) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2023.

The EPRA reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Management of Swiss Prime Site AG (the 'Company') together with the explanations of the individual EPRA performance measures within the annual report 2023 based on the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the version published in February 2022 (the «suitable Criteria»).

Inherent limitations

The accuracy and completeness of the EPRA reporting containing the EPRA performance measures are subject to inherent limitations given their nature and methods for determining, calculating and estimating such data, e.g. the IFRS figures from the consolidated financial statements 2023. In addition, the quantification of the EPRA performance measures is subject to inherent uncertainty because of incomplete scientific knowledge used to determine factors related to the EPRA reporting containing the EPRA performance measures and the required values needed for the combination. Our assurance report will therefore have to be read in connection with the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in Version published in February 2022 and the explanations of the individual EPRA performance measures of the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the annual report 2023.

Management's responsibility

The Management of Swiss Prime Site AG is responsible for preparing the EPRA reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the suitable Criteria. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the preparation and presentation of the EPRA reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore, the Management is responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations containing the EPRA performance measures and making estimates and adaptations from the underlying IFRS-figures in the consolidated financial statements 2023 that are reasonable under the given circumstances and maintaining appropriate records.

Independence and quality management

We are independent of the Swiss Prime Site AG in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code, which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behaviour.

PricewaterhouseCoopers AG applies International Standard on Quality Management 1, which requires the firm to design, implement and operate a system of quality management including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, P.O. Box, 8050 Zurich, Switzerland
Telephone: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.

Practitioner's responsibility

Our responsibility is to perform an assurance limited engagement and to express a conclusion on the EPRA reporting containing the EPRA performance measures. We conducted our engagement in accordance with the International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information'. That standard requires that we plan and perform our procedures to obtain limited assurance, on whether EPRA reporting containing the EPRA performance measures was prepared, in all material aspects, in accordance with the suitable Criteria.

Based on risk and materiality considerations, we performed our procedures to obtain sufficient and appropriate assurance evidence. The procedures selected depend on the assurance practitioner's judgement. A limited assurance engagement under ISAE 3000 (Revised) is substantially less in scope than a reasonable assurance engagement in relation to both the risk assessment procedures, including an understanding of internal control, and the procedures performed in response to the assessed risks. Consequently, the nature, timing and extent of procedures for gathering sufficient appropriate evidence are deliberately limited relative to a reasonable assurance engagement and therefore less assurance is obtained with a limited assurance engagement than for a reasonable assurance engagement.

We performed the following procedures, among others:

- assessing the suitability of the suitable Criteria in the given circumstances as the basis for preparing the EPRA reporting containing the EPRA performance measures, as mentioned in the chapter «EPRA Reporting» for the individual EPRA performance measures;
- evaluating the appropriateness of quantitative and qualitative methods and reporting policies used, and the reasonableness of estimates made by Swiss Prime Site AG;
- inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures; and
- assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of derivations and calculations from the underlying IFRS-figures according to the audited consolidated financial statements of Swiss Prime Site AG as at 31 December 2023 or if applicable other internal source data.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA reporting containing the EPRA performance measures (pages 74 to 80) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2023 is not prepared, in all material respects, in accordance with the suitable Criteria.

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Management of Swiss Prime Site AG, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA reporting containing the EPRA performance measures and no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.



We permit the disclosure of our report, in full only and in combination with the suitable Criteria, to enable the Management to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or accountability to any other third parties. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Management of Swiss Prime Site AG for our work or this report.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zurich, 6 February 2024



Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Dividendenertrag	2.1	246 000	180 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	11 442	11 546
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.3	–	54 634
Übriger betrieblicher Ertrag		1 472	1 411
Total Betriebsertrag		258 914	247 591
Finanzaufwand	2.4	– 5 524	– 8 532
Personalaufwand		– 1 901	– 1 809
Übriger betrieblicher Aufwand	2.5	– 9 376	– 9 316
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		– 4 502	– 1 159
Total Betriebsaufwand		– 21 303	– 20 816
Jahresgewinn vor Steuern		237 611	226 775
Direkte Steuern		6	–
Jahresgewinn	4	237 617	226 775

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2022	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		148	100
Wertschriften mit Börsenkurs		345	355
Übrige kurzfristige Forderungen	2.6	247 440	252 127
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 427	1 612
Total Umlaufvermögen		249 360	254 194
Finanzanlagen	2.7	82 040	84 944
Beteiligungen	2.8	2 566 073	2 454 928
Aktive Rechnungsabgrenzungen		500	3 220
Total Anlagevermögen		2 648 613	2 543 092
Total Aktiven		2 897 973	2 797 286
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		247 500	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	4 935	4 137
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 049	4 822
Total kurzfristiges Fremdkapital		255 484	8 959
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	657 096	835 584
Total langfristiges Fremdkapital		657 096	835 584
Total Fremdkapital		912 580	844 543
Aktienkapital	2.11	153 437	153 437
Reserven aus Kapitaleinlagen		976 126	845 730
Reserve für eigene Aktien		5	3
Gesetzliche Gewinnreserve		202 249	202 249
Freiwillige Gewinnreserve		161 279	161 281
Eigene Aktien	2.12	–1 369	–1
Gewinnvortrag	4	256 049	363 269
Jahresgewinn	4	237 617	226 775
Total Eigenkapital		1 985 393	1 952 743
Total Passiven		2 897 973	2 797 286

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio resp. Disagio von Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe/-darlehen amortisiert.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zugeteilten Aktien dem Personalaufwand belastet. Eine allfällige Differenz zum Buchwert wird dem Finanzergebnis zugewiesen.

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (IFRS), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu Revisionshonoraren sowie auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 180.000 Mio. [CHF 246.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2023. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 420	9 301
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 788	2 153
Übrige Finanzerträge	234	92
Total	11 442	11 546

2.3 Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen

Der Erfolg resultiert aus dem Verkauf der Wincasa Gruppe per 4. Mai 2023 an Implenia.

2.4 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Darlehenszinsen	- 2 909	- 3 537
Zinsaufwand Wandelanleihen/-darlehen	- 1 583	- 3 854
Amortisation Kosten Wandelanleihen/-darlehen	- 915	- 1 022
Übriger Finanzaufwand	- 117	- 119
Total	- 5 524	- 8 532

2.5 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Verwaltungsaufwand	- 7 356	- 7 496
Kapitalsteuern	- 110	- 108
Übriger betrieblicher Aufwand	- 1 910	- 1 712
Total	- 9 376	- 9 316

2.6 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	240	71 777
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	247 200	180 350
Total	247 440	252 127

2.7 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	78 000	78 000
Darlehen gegenüber Dritten	500	800
Beteiligungen unter 20%	3 540	6 144
Total	82 040	84 944

2.8 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2023	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	124	27.2	124	27.2
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur ¹	1 500	100.0	n.a.	n.a.

¹ Verkauf der Wincasa AG per 04.05.2023

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2023	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Akara Property Development AG, Zug	100	100.0	100	100.0
streamnow ag, Zürich ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der streamnow ag per 04.05.2023

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	2 940	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	313	328
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 682	3 809
Total	4 935	4 137

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Wandelanleihen/-darlehen	296 630	571 630
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	260 466	163 954
Total	657 096	835 584

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Bis fünf Jahre	632 096	560 584
Über fünf Jahre	25 000	275 000
Total	657 096	835 584

Wandelanleihen/-darlehen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630	0.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.25	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025	31.05.2030
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176 (SPS23)

2.11 Aktienkapital

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 76 718 604 [76 718 604] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 2.00].

Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 671 860 Aktien bzw. CHF 15.344 Mio. erhöht oder um maximal 3 835 930 Aktien bzw. CHF 7.672 Mio. herabgesetzt werden. Das Kapitalband ersetzt das genehmigte Kapital. Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 9 [14 665] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 41 [54] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2022 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2023 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	30	–	14 665
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	88.81	23 549	84.57	9 750
Aktienbezogene Vergütungen	81.31	– 8 914	87.11	– 24 406
Total eigene Aktien per 31.12.	–	14 665	–	9

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Es gibt keine Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können [CHF 0.431 Mio.].

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 746.995 Mio. [CHF 4 577.750 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaften Swiss Prime Site Finance AG in Höhe von CHF 4 745.945 Mio. [CHF 4 576.700 Mio.] und für die Bürgschaftsverpflichtungen der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in Höhe von CHF 1.050 Mio. [CHF 1.050 Mio.].

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. März 2024 eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie. Basierend auf den per 6. Februar 2024 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 260.844 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.70 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.70 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Gewinnvortrag	256 049	363 269
Jahresgewinn	237 617	226 775
Total Bilanzgewinn	493 666	590 044
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	–	–
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	130 397	130 422
Ausschüttung an Aktionäre	– 260 794	– 260 844
Vortrag auf neue Rechnung	363 269	459 622
Total Ausschüttung	260 794	260 844
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	130 397	130 422
davon aus Bilanzgewinn	130 397	130 422

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 84 bis 91) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 26 Millionen
Bezugsgrösse	Total Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen



Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		31.12.2023
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 765.4	12 322.6	12 793.5	13 087.7	13 074.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	486.9	424.7	426.7	431.3	437.8
Leerstandsquote	%	4.7	5.1	4.6	4.3	4.0
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.2	3.2	3.1	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	79.8	50.1	52.0	9.1	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	117.5	115.2	119.4	125.6	42.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	127.8	110.6	119.5	132.1	126.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	423.9	72.4	–	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.5	13.1	18.2	52.0	49.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 258.8	792.9	749.5	774.4	701.9
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	653.4	779.9	730.0	618.4	311.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	628.3	762.3	706.7	559.4	302.8
Gewinn	CHF Mio.	608.5	610.4	498.9	404.4	236.0
Eigenkapital	CHF Mio.	5 459.2	6 085.6	6 409.7	6 569.3	6 537.4
Eigenkapitalquote	%	44.4	47.8	47.5	47.7	47.4
Fremdkapital	CHF Mio.	6 841.7	6 640.6	7 089.7	7 201.9	7 240.9
Fremdkapitalquote	%	55.6	52.2	52.5	52.3	52.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	12 300.9	12 726.2	13 499.3	13 771.2	13 778.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 378.4	5 164.0	5 430.0	5 505.4	5 692.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.7	40.6	40.2	40.0	41.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	44.2	40.7	39.3	38.8	39.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.2	1.1	0.8	0.9	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.8	5.8	5.0	4.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.5	10.6	8.0	6.2	3.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.6	5.4	4.3	3.3	2.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	406.6	298.5	442.4	364.9	430.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–338.6	236.0	–108.7	–214.3	–292.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–79.5	–564.8	–361.8	–244.0	–137.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	424.9	558.9	404.8	389.6	553.3
Gewinn	CHF Mio.	315.7	476.6	293.7	300.6	459.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.3	8.5	4.8	4.7	6.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	4.3	2.8	2.6	3.9

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Aktienkurs am Periodenende	CHF	111.90	86.90	89.65	80.15	89.85
Aktienkurs Höchst	CHF	113.30	123.70	99.90	98.32	91.10
Aktienkurs Tiefst	CHF	80.20	74.75	85.00	73.70	72.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.00	8.04	6.57	5.27	3.08
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.14	6.27	3.87	3.92	5.99
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	86.34	95.41	101.22	102.96	102.05
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	71.87	80.11	84.37	85.64	85.21
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.80	3.35	3.35	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.4	3.9	3.7	4.2	3.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	47.0	-19.2	7.0	-7.3	17.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	15.4	3.3	8.3	-7.1	5.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	14.2	6.6	5.9	1.8	6.7
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	8 498.4	6 601.8	6 810.7	6 149.0	6 893.2
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6 506	1 728	1 667	1 779	674
Vollzeitäquivalente	FTE	5 402	1 505	1 474	1 567	570
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 946 349	75 970 364	75 970 364	76 718 604	76 718 604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 114	-3 693	-2 260	-13 216	-4 115
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 235	75 964 863	75 968 104	76 697 074	76 714 489
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 112	-1 844	-655	-14 719	-50
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 237	75 968 520	75 969 709	76 703 885	76 718 554

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 164 037	468 349	3.9	1 055 980	1 592 278	16.2	44.3	7.2	7.6	21.6	3.1
Total Bauland	57 239	278	-	65 928	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	853 323	7 057	11.9	35 123	66 508	9.3	58.0	-	-	32.6	0.1
Gesamttotal	13 074 599	475 684		1 157 031	1 678 217	15.7	44.2	6.9	7.3	21.8	4.1
Mietausfall aus Leerständen		-18 893									
Total Segment		456 791	4.0								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %	
Aarau, Bahnhofstrasse 23	878	9.2	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3	
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1174	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-	
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2 484	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5	
Baden, Bahnhofstrasse 2	340	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-	
Baden, Weite Gasse 34, 36	441	-	Alleineigentum	1953	1975	366	1 377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8	
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	2 014	3.5	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5	
Basel, Barfüsserplatz 3	1 090	-	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1	
				1870/										
Basel, Centralbahnplatz 9/10	948	2.3	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9	
Basel, Elisabethenstrasse 15	1 416	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 281	13.0	71.7	7.8	-	7.5	-	
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 300	4.3	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	-	-	6.3	-	
Basel, Freie Strasse 36	1 569	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5	
				2015/										
Basel, Freie Strasse 68	2 392	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5	
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 616	2.8	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	-	-	19.7	-	
				Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	590	0.9		1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8	
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	162	36.8	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	-	80.8	-	-	19.1	0.1	
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stückli Park	7 614	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-	
				2019-										
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stückli Park (Shopping)	8 863	7.3	Alleineigentum	2009	2021	46 416	44 964	20.4	14.7	56.7	-	7.8	0.4	
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	9 259	11.5	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 655	-	53.6	43.0	-	3.4	-	
Basel, Peter Merian-Strasse 80	2 366	8.2	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 061	-	82.7	-	-	15.4	1.9	
Basel, Rebgasse 20	3 199	0.7	Alleineigentum	1973	1998	3 713	8 881	47.2	11.8	14.6	-	15.5	10.9	
				Alleineigentum Kauf per 01.12.2023	1871		169	858	46.1	32.4	-	-	21.5	
Basel, Steinvorstadt 11	26	-		Verkauf per 01.07.2023										
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1 008	-												
Bern, Genfergasse 14	4 487	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	-	89.1	-	-	10.9	-	
				1969/										
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	6 252	2.9	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 195	0.2	18.3	-	-	81.5	-	
Bern, Schwarztorstrasse 48	1 872	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	-	75.5	-	-	24.3	0.2	
				1970/										
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 177	0.8	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 545	8.1	-	35.2	-	1.3	55.4	
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8 382	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9	
				1975/										
Bern, Weltpoststrasse 5	5 143	8.4	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 357	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0	
Biel, Solothurnstrasse 122	514	1.8	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1	
Brugg, Hauptstrasse 2	947	8.3	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7	
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	414	5.8	Alleineigentum	1995		2 192	1 655	-	73.0	-	-	18.8	8.2	
				2009/										
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1 400	-	Alleineigentum	2020		20 197	10 030	-	17.3	-	-	82.7	-	
				Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	91.3	0.4
Burgdorf, Industrie Buchmatt	807	-												
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	9 067	12.9	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 039	22.9	56.6	3.5	-	15.8	1.2	
				Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	3.8	0.7	5.0	-	26.1	64.4
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	314	-		Verkauf per 03.04.2023										
Conthey, Route Cantonale 2	99	-												
Conthey, Route Cantonale 4	862	30.1	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 816	79.6	-	3.1	-	16.3	1.0	
				Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 297	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7
Conthey, Route Cantonale 11	1 543	18.6												
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	560	4.8	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5	

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	416	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	289	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	-	-	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	1774	0.8	Alleineigentum	1991		8842	9528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	-		Verkauf per 01.01.2023										
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1		Verkauf per 01.01.2023										
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 083	-	Stockwerk-eigentum	1990		2530	1186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4 ¹	6 692	0.1	Alleineigentum	1690	2002	1718	7 263	38.2	56.5	0.5	-	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	801	0.4	Alleineigentum	1969/1960/	1989	1321	1602	-	47.0	11.8	-	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	2 636	18.8	Alleineigentum	1987		9 890	10 234	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	2 262	4.6	Alleineigentum	1985	1994	591	3 482	37.8	24.2	0.5	-	3.9	33.6
Genève, Rue des Alpes 5	955	9.8	Alleineigentum	1860		747	2 704	9.8	39.2	1.4	-	0.6	49.0
Genève, Rue du Rhône 48-50 ²	17 600	1.7	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	-	12.9	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1031		Verkauf per 01.12.2023										
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	15 748	1.8	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 750	51.9	1.0	29.1	-	16.1	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2 549	4.6	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 723	0.2	40.9	44.8	-	14.1	-
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	565	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	-	-	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	340	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 504	96.1	0.6	-	-	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	358	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	-	81.5	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 027	0.5	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	-	-	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	7 292	6.2	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	1 321	-	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 264	69.6	7.6	1.9	-	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 950	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	3 002	5.1	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.2	10.8	1.9	-	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 561	-	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	-	-	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	773	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 213	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	665	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	528	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 601	19.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 611	33.3	38.3	9.8	-	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	59		Verkauf per 03.04.2023										
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1 021		Verkauf per 31.08.2023										
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	1 315	-	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	-	-	-	100.0	-	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 255	-	Alleineigentum	2003	1995	11 537	3 698	-	-	-	100.0	-	-
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 517	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	-	21.5	-	-	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	374	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	-	1.4	-	-	90.6	8.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2 369	-	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	-	-	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	394		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 3	141		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 3a	124		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 5	33		Verkauf per 01.07.2023										

11 464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

≈ 3 733 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 31.12.2023						Nutzflächenübersicht						
	Solmiettrag 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 %
Oberwil BL , Mühlemattstrasse 23	325	-	Stockwerk-eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	-	-	18.6	1.3
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 778	0.2	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 888	78.3	-	0.5	-	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	1 673	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten , Bahnhofquai 20	2 091	0.3	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	-	84.8	-	-	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	290	-	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten , Frohburgstrasse 15	594	4.3	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	-	78.6	-	-	21.4	-
Olten , Solothurnerstrasse 201	222		Verkauf per 01.12.2023										
Olten , Solothurnerstrasse 231-235/Usego	1 876		Verkauf per 01.12.2023										
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenzholz	2 107	-	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	-	-	-	100.0	-	-
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	1 808	-	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	7 575	9.3	Alleineigentum	1965	2000	101 933	78 782	-	15.9	-	-	80.8	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	964	0.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	-	31.3	0.4	-	66.3	2.0
Payerne , Route de Bussy 2	1 247	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	-	-	10.9	1.2
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	7 065	33.0	Alleineigentum	1990		13 052	22 759	-	68.6	6.3	-	23.6	1.5
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	2 902	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-
Regensdorf , Riedthofstrasse 172-184/Iseli-Areal	1 631	9.6	Alleineigentum	2009		25 003	13 603	-	8.3	-	-	70.5	21.2
Richterswil , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2 147	-	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	-	-	-	100.0	-	-
Romanel , Chemin du Marais 8	1 049	-	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	-	-	-	11.3	0.6
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED ³	7 254	8.6	Alleineigentum	2003	2021	18 845	24 677	-	76.7	8.3	-	8.7	6.3
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	521	-	Stockwerk-eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach , Müslistrasse 44	236	-	Alleineigentum	2002		2 856	516	-	6.9	30.3	-	11.4	51.4
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	4 586	10.6	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	-	-	7.4	3.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	14 947	1.3	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 362	56.3	9.7	11.3	-	20.2	2.5
Sursee , Moosgasse 20	-		Verkauf per 01.01.2023										
Thônex , Rue de Genève 104-108	4 643	1.1	Alleineigentum	2008		9 224	11 452	54.7	3.1	3.5	-	13.0	25.7
Thun , Bälliz 67	848	16.5	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	-	11.3	3.8
Thun , Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	2 303	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster , Poststrasse 10	393	0.7	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	-	78.4	-	-	21.6	-
Uster , Poststrasse 12	196	10.4	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	-	-	-	57.6
Uster , Poststrasse 14/20	462	1.9	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	-	19.5	0.8
Vernier , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	3 903	49.5	Alleineigentum	2007		10 170	13 530	-	81.9	-	-	17.3	0.8
Vevey , Rue de la Clergère 1	751	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	-	88.8	-	-	11.2	-
Wabern , Nesslerenweg 30	431		Verkauf per 01.06.2023										
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	-		Verkauf per 01.01.2023										
Winterthur , Theaterstrasse 15a-c, 17	8 469	7.0	Alleineigentum	2004		15 069	37 231	-	71.3	0.5	-	22.0	6.2
Winterthur , Untertor 24	408	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	-	69.9	-	-	30.1	-
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	7 763	-	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	-	87.4	-	-	12.6	-
Zollikofen , Industriestrasse 21	1 639	-	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	-	73.6	3.1	-	23.3	-
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	606	3.5	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	-	70.2	-	-	29.8	-
Zollikon , Forchstrasse 452-456	645	-	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2 283	19.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 277	62.8	1.4	14.5	-	12.2	9.1

³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5 975	0.6	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	-	90.5	-	-	9.5	-
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7 823	0.7	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	-	91.3	-	-	8.7	-
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	-	-	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9 478	-	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
				1942-									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1 899	12.2	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	-	60.8	22.7	-	15.4	1.1
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 823	0.2	Alleineigentum	2019		9 021	18 506	4.4	89.1	-	-	6.3	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2 562	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1 863	8.2	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	74.7	-	-	14.2	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1 642	3.1	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
				1966-	2013-								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 940	-	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 786	-	85.7	2.1	-	11.3	0.9
					2015-								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	8 250	-	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	-	-	70.6	-	29.4	-
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4 213	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Etzelstrasse 14	1 243	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
				2013-									
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6 469	3.7	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 162	1.7	70.4	4.1	-	23.7	0.1
Zürich, Flurstrasse 89	485	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	88.0	-
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	4 993	0.9	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	-	-	10.7	-
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1 379	0.9	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	-	88.2	-	-	11.8	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 556	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	24 284	2.2	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	-	6.3	0.1
				1929-									
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1 194	3.5	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	-	21.7	-	-	76.2	2.1
				1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	4 120	0.7	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	-	14.7	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	3 283	13.2	Alleineigentum	2021		7 733	17 343	1.3	43.2	-	-	54.7	0.8
				1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	965	-	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	3 121	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Platform	7 195	-	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	-	6.3	-
Zürich, Manessestrasse 85	2 339	16.9	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 285	-	71.2	-	-	24.6	4.2
Zürich, Müllerstrasse 16, 20 ³	2 775	-	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	-	86.5	-	-	10.9	2.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 395	1.2	Alleineigentum	1985		1 740	5 863	39.1	27.0	-	-	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2 289	-	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	-	15.8	3.9
			Alleineigentum Kauf per 01.12.2023	2011		6 195	20 649	-	100.0	-	-	-	-
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	549	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	366	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27 300	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	1 173	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 712	5.0	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 799	3.9	70.7	15.5	-	6.2	3.7
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3 873	0.3	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	-	18.0	1.2
			Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	3 003	-	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 903	9.6	64.2	-	-	26.2	-
				1942/ 1972/									
Zürich, Vulkanstrasse 126	250	-	Alleineigentum	1979		4 298	2 273	-	17.1	-	-	82.9	-
Total Bestandsliegenschaften	468 349	3.9				105 980	159 278	16.2	44.3	7.2	7.6	21.6	3.1

³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bauland

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen 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 %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10 958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	23	-	Alleineigentum			13 293	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	-	Alleineigentum			3 740	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	-	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	15		Verkauf per 01.07.2023										
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-		Verkauf per 01.01.2023										
Zürich, Oleanderstrasse 1	52	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	278	-				65 928	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2023

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, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	5 874	14.3	Alleineigentum			10 222	30 421	-	42.9	0.1	-	57.0	-
Basel, Steinvorstadt 5	300	-	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	-	-	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	-	-	Alleineigentum im Baurecht			8 237	-	-	-	-	-	-	-
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	883	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	31 841	11.0	78.8	-	-	10.2	-
Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park	-	-	Verkauf per 15.12.2023										
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/ Espace Tourbillon Gebäude A ⁴	-	-	Miteigentum 38/1000			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	-	-	Alleineigentum			7 897	-	-	-	-	-	-	-
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	7 057	11.9				35 123	66 508	9.3	58.0	-	-	32.6	0.1
Gesamttotal	475 684					1157 031	1678 217	15.7	44.2	6.9	7.3	21.8	4.1

⁴ Verkauf 74/1000 von Gebäude A im Jahr 2023, verbleibende 38/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

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
Alpenstrasse 15
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