



SWISS PRIME SITE

— HALBJAHRESBERICHT

# REPORT

## 2023



# Inhalt

<b>2</b>	Ausgewählte Konzernzahlen
<b>3</b>	Bericht zum 1. Halbjahr 2023
<b>5</b>	Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2023
<b>8</b>	Einblicke
<b>11</b>	Konzernrechnung
<b>11</b>	Konzernerfolgsrechnung
<b>12</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>13</b>	Konzernbilanz
<b>14</b>	Konzerngeldflussrechnung
<b>15</b>	Konzerneigenkapitalnachweis
<b>16</b>	Anhang der Konzernrechnung
<b>16</b>	Einleitung
<b>16</b>	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
<b>19</b>	Performance
<b>21</b>	Segmentberichterstattung
<b>24</b>	Immobilien
<b>31</b>	Finanzierung
<b>35</b>	Plattformkosten
<b>36</b>	Übrige Offenlegungen
<b>40</b>	Definition Alternative Performancekennzahlen
<b>42</b>	Bericht des Bewertungsexperten
<b>54</b>	Bericht der Revisionsstelle
<b>55</b>	EPRA Reporting
<b>60</b>	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
<b>62</b>	Objektangaben



**Gliederung der Berichterstattung**  
Die Berichterstattung besteht aus dem Halbjahresbericht und der Kurzfassung des Halbjahresberichts 2023 (PDF-Download unter [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)).

# Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2022 bzw. 30.06.2022	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022	01.01.– 30.06.2023 bzw. 30.06.2023
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche</b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	214.9	432.8	218.9
EPRA like-for-like change relative	%	2.1	2.0	3.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	8.4	9.1	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	27.2	52.0	22.2
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	57.4	132.1	59.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	310.6	646.6	307.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	166.6	169.7	–98.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	14.7	50.9	9.8
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	365.4	591.3	99.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	358.6	549.7	95.7
Gewinn	CHF Mio.	262.1	397.1	65.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.1	6.1	2.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	3.2	1.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.42	5.18	0.86
<b>Fortgeführte und aufgegebenen Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte</b>				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	210.8	448.6	351.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	198.8	389.6	345.1
Gewinn	CHF Mio.	158.0	300.6	298.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.0	4.7	9.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.6	2.6	4.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.06	3.92	3.90
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	2.09	4.26	2.01
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 427.2	6 569.3	6 530.3
Eigenkapitalquote	%	46.6	47.7	47.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 357.9	7 201.9	7 240.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) <sup>1</sup>	%	40.2	38.8	39.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	100.95	102.96	102.32
NAV nach latenten Steuern pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	83.80	85.64	85.12
EPRA NTA per share	CHF	100.78	102.69	101.40
<b>Immobilienportfolio</b>				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 066.4	13 087.7	13 064.5
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	997.7	1 117.3	1 093.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	179	176	168
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	1 681 690	1 653 456	1 685 947
Leerstandsquote	%	4.4	4.3	4.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.71	2.69	2.73
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	3.1
<b>Mitarbeitende</b>				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 722	1 779	700
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 529	1 567	609

<sup>1</sup> Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Halbjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

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

# Beginn einer neuen Ära

**Ein bewegtes und in vielerlei Hinsicht aussergewöhnliches erstes Halbjahr 2023 liegt hinter uns. Dabei haben wir mit der Repositionierung des Jelmoli-Hauses sowie dem Verkauf von Wincasa unsere strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilienanlagen abgeschlossen und damit das Geschäftsmodell deutlich vereinfacht und die Effizienz gesteigert. Dies in einem für Immobilienfirmen anspruchsvollen Umfeld, in dem sich die Branche auf höhere Kapitalkosten sowie reduzierte Bewertungsergebnisse einstellt. Umso wichtiger ist es, die Wertschöpfung und den gesellschaftlichen Beitrag dort zu leisten, wo wir Marktführer sind: beim Management und bei der Entwicklung von Immobilien – für unser eigenes Portfolio oder für Dritte.**

In Anbetracht des anspruchsvollen Umfelds sind wir mit den im ersten Halbjahr erreichten Resultaten zufrieden und zuversichtlich für den weiteren Verlauf des Jahres. So stieg der Mietertrag trotz zahlreicher Verkäufe im Rahmen des Capital-Recycling-Programms auf CHF 219 Mio. (+3.4% auf vergleichbarer Basis), und unser Asset Management konnte trotz anspruchsvollem Umfeld das verwaltete Vermögen um rund CHF 500 Mio. (+6.5%) auf CHF 8.2 Mrd. vergrössern. Unter dem Strich resultierte ein Gewinn ohne Neubewertungen von CHF 299 Mio. oder CHF 3.90 pro Aktie (+89%) – auch getrieben durch den Verkaufsgewinn über rund CHF 146 Mio. von Wincasa. Die Qualität unserer Immobilien, die stetige Nachfrage nach attraktiven Flächen und die Erfolge bei unseren Verkäufen bestätigten allesamt die Werthaltigkeit unseres Portfolios. Mit zwei starken Säulen – den eigenen Immobilien und dem Asset Management – stehen wir sehr solide da und sind auf Kurs für weiteres Wachstum.

## Strategische Neuausrichtung

Unsere strategische Fokussierung als Immobilienunternehmen hat vor rund drei Jahren mit dem Verkauf von Tertianum begonnen; seither setzen wir diese konsequent und zielgerichtet um. Nach der deutlichen Vergrösserung unserer Asset-Management-Plattform durch den Kauf des Asset Managers Akara verlagerten sich unsere strategischen Überlegungen zu den beiden operativen Gesellschaften Jelmoli und Wincasa. Bei beiden Gesellschaften war den bekannten Schritten eine tiefgreifende und umfassende Marktsondierung vorangegangen.

Das Warenhaus Jelmoli war letztendlich mit einer Verkaufsfläche von 24 000 m<sup>2</sup> zu gross für einen nachhaltigen Verkaufsbetrieb

in der Züricher Innenstadt, und es fand sich kein geeigneter Interessent, der den Betrieb übernehmen wollte. Wir werden die Immobilie nun zu einer einzigartigen Destination in der Stadt umwandeln. Dies durch eine vielseitige Nutzung als Büro-, Einkaufs- und Ausgangsort mit viel Leben über den Tag und die Woche hinweg. Die Destination Jelmoli wird nach der Umbauphase als offener städtischer Begegnungsort mit voller Strahlkraft in Erscheinung treten. Die Vorgespräche mit den Baubehörden haben bereits stattgefunden, und wir planen, mit dem Umbau im Jahr 2025 zu beginnen. Der strategische Entschluss wurde mit Blick auf die Mitarbeitenden bewusst frühzeitig kommuniziert, und es wurde gemeinsam ein Sozialplan ausgearbeitet, den wir noch vor den Sommerferien unterzeichnen konnten.

Im April haben wir dann Wincasa, das separat geführte Bewirtschaftungsgeschäft, mit deutlichem Gewinn an Implenia verkauft. Mit diesen beiden Schritten haben wir eine Fokussierung unseres Unternehmens auf die Kernkompetenzen erreicht: Wir konzentrieren uns künftig auf das optimale Management unseres erstklassigen Immobilienportfolios sowie auf bedeutende Entwicklungsprojekte. Zudem werden wir diese Expertise im Asset-Management-Bereich für Dritte wertschaffend einsetzen. In beiden Bereichen gelten wir in der Schweiz als führend.

*«Mit unseren beiden starken Säulen – Immobilien und Asset Management – stehen wir sehr solide da und sind bereit für weiteres Wachstum.»*

## Defensives Profil

Das Marktumfeld für Immobilien generell war in den letzten Monaten geprägt von Vorsicht – vor allem höhere Zinsen verringerten die Aktivität am Transaktionsmarkt und hemmten die Neuinvestitionen. Gerade in diesem Umfeld zeichnet sich unser Portfolio mit erstklassigen Lagen, einer sehr hohen Objektqualität und operativ starken Mietern als sehr resiliente Anlage aus. Wir sehen das auch an der Nutzungsdiversität innerhalb des Portfolios. Unser Fokus ist und bleibt der Bürobereich. Doch darüber hinaus schaffen wir uns durch signifikante Flächen und starke Mieter in den Nutzungen Retail, City-Logistik / Life Science, Hotellerie/Gastronomie oder Alterswohnen zusätzliches Marktpotenzial und Resilienz auf der Einnahmenseite. Wir finanzieren das Portfolio konservativ mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einer tiefen Verschuldungsquote von unter 40%. Diese haben wir in den vergangenen Jahren deutlich gesenkt und die Finanzierung auf eine breite Instrumenten-

basis mit viel Flexibilität gestellt. Ebenso attraktiv wie defensiv ist das kaum kapitalverzehrende Geschäft mit Drittgeldern, die wir im Anlagemandat für unsere Kunden verwalten. So können wir unsere Expertise noch breiter zum Einsatz bringen und mit der hohen Profitabilität die Eigenkapitalrendite steigern.

## «Unser Fokus ist und bleibt die Nutzungsart Büro.»

### Starker Vermietungsmarkt

In den ersten sechs Monaten 2023 konnten wir im Zuge der jährlichen Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen im Bestand sowie auch der Erstvermietungen innerhalb der Entwicklungspipeline bedeutende Erfolge erzielen. Es gelang uns, den Leerstand nochmals signifikant auf 4.1% zu senken. Wir beobachten in unseren Vermarktungen, dass eine starke Nachfrage auf wenig Angebot im Vermietungsmarkt trifft. Das ist insbesondere der Fall für gute Lagen und eine hohe Ausbauqualität im gewerblichen Bereich – Mieter optimieren ihre Standorte, um die Produktivität zu erhöhen und ihrer Belegschaft einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Hierauf ist unser Portfolio sehr gut ausgerichtet.

### Werthaltigkeit unseres Portfolios

Die höheren Zinsen im ersten Halbjahr hatten Einfluss auf den ermittelten Schätzwert unseres Portfolios, der sich per Stichtag auf CHF 13.1 Mrd. belief. Dies ist eine weitestgehend stabile Wertentwicklung mit geringen Abwertungen von rund CHF 99 Mio. (-0.7%). Hierbei konnten wir negative Effekte aus höheren Diskontsätzen durch höhere Mieten und neue Entwicklungen zu einem guten Teil ausgleichen. Auch hier zahlen sich unsere erstklassigen Lagen, die hohe Ausbauqualität unserer Liegenschaften und Areale sowie unsere bedarfsorientierte Objektstrategie aus. Mit unseren Entwicklungen arbeiten wir weiter daran, unser Portfolio wertschöpfend zu modernisieren und zu vergrössern – finanziert durch Verkäufe im Rahmen der Capital-Recycling-Strategie. Seit Jahresanfang haben wir zehn Immobilien im Umfang von insgesamt CHF 148 Mio. veräussert, wobei ein Teil erst nach dem Bilanzstichtag vollzogen wurde. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Liegenschaften mit den Nutzungsarten Retail und Alterswohnen. Ausnahmslos passten die Immobilien bezüglich Lage nicht mehr optimal in unser fokussiertes Portfolio. Insgesamt lag der durchschnittliche Verkaufspreis dabei rund 10% über dem letzten Schätzwert. Insbesondere diese tatsächlichen Transaktionswerte bestätigen die Werthaltigkeit unseres Portfolios.

### Grosse Fortschritte im Entwicklungsgeschäft

Als führendes Immobilienunternehmen in der Schweiz sind wir besonders stolz auf die Fortschritte in unseren Entwicklungsprojekten. Dieses Jahr werden wir zwei Grossprojekte an die neuen Mieter übergeben: in Zürich das auf Zirkulärwirtschaft basierende Gebäude an der Müllerstrasse an Google und in Genf den grossen Neubau Alto Pont-Rouge an die französische Grossbank BNP Paribas sowie weitere Mieter. Zusätzlich werden in den kommenden 18 Monaten wie geplant die Entwicklungen in Basel (Stücki Park), Schlieren (JED Neubau), Lugano/Olten (beides Tertianum Alterswohnen) abgeschlossen. Daraus erwarten wir zusätzliche Mieterträge von über CHF 50 Mio., welche die aus den Verkäufen wegfallenden Einnahmen ab dem nächsten Jahr deutlich überkompensieren werden. Wir sehen unser Entwicklungsgeschäft als Wachstums- und Werttreiber zugleich, da wir hier eine Investitionsrendite deutlich über unserer Portfoliorendite erzielen.

### Dank

Im Namen unserer Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat sowie der Geschäftsleitung bedanken wir uns aufrichtig bei unseren Kundinnen und Kunden für die Treue und das Vertrauen in unsere Produkte – dies gilt ganz besonders in Zeiten wie diesen, in denen die Märkte nach der Abkehr der Tiefzinsphase für alle anspruchsvoller geworden sind. Jeder einzelne Mieter, Kunde und Investor zählt für uns, und wir versuchen, dies täglich aufs Neue zu zeigen! Daneben danken wir insbesondere auch unseren Mitarbeitenden für den ausserordentlich grossen täglichen Einsatz und die sprühende Motivation, für das Unternehmen und unsere Kunden stets das Beste zu schaffen – dies in einer Zeit, in der wir uns neu ausrichten. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns kontinuierlich aussprechen, und den Rückhalt, den Sie uns in der Unternehmensentwicklung geben.



Ton Buehner  
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd  
CEO

# Starke operative Resultate in einem anspruchsvollen Umfeld

**Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2023 mit starken operativen Resultaten ab. Die Mieterträge stiegen auf vergleichbarer Basis um 3.4% gegenüber dem Vorjahr. Dazu haben ein sehr starker Vermietungsmarkt mit signifikanten Vermietungserfolgen und Indexanpassungen in den bestehenden Mietverträgen geführt. Unser Asset Management konnte in einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld die verwalteten Anlagen um rund 6.5% auf CHF 8.2 Mrd. erhöhen. Zusammen mit einer strikten Kostendisziplin blieb so der operative Cashflow (Funds From Operations, FFO I) trotz deutlich gestiegener Zinsbelastung nahezu konstant bei CHF 2.01 pro Aktie. Gestützt auf die aktuelle Marktvisibilität bestätigt Swiss Prime Site die für das Geschäftsjahr 2023 gesteckten Zielvorgaben.**

Im Zuge des Verkaufs von Wincasa passen wir die finanzielle Berichterstattung basierend auf IFRS 5 zum Halbjahr dahin gehend an, dass wir Wincasa als nicht fortgeführtes Geschäftsfeld separat ausweisen und auch die Vorjahre entsprechend adjustieren. Dies erlaubt eine optimale Vergleichbarkeit. Um die Visibilität der Performance der beiden Kerngeschäfte Immobilien und Asset Management weiter zu erhöhen, haben wir zudem die Segmentberichterstattung erweitert und weisen diese beiden Bereiche per erstem Halbjahr 2023 nun separat aus. Für die nächsten beiden Jahre bis zur Schliessung des Warenhauses Jelmolli werden wir zudem ein drittes Segment «Retail» zeigen, um auch hier vollständige Transparenz zu ermöglichen.

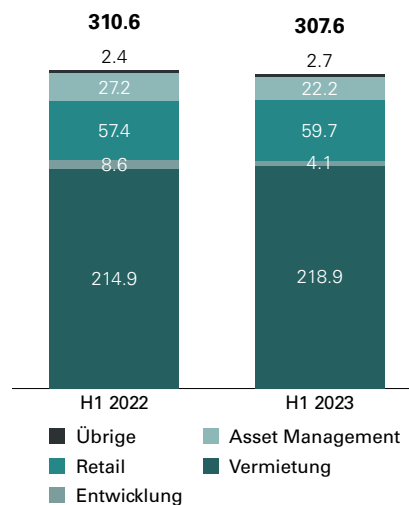
## Steigerung der Mieterträge und rekordtiefer Leerstand

Im ersten Halbjahr 2023 zeigte Swiss Prime Site einen starken operativen Geschäftsverlauf. Der Betriebsertrag über die fortgeführten Geschäftsfelder hinweg erreichte CHF 307.6 Mio. Im angestammten Bereich Immobilien konnten wir über 40 000 m<sup>2</sup> neu oder wieder vermieten. Hier konnten wir starke Mietpartner gewinnen wie beispielsweise die Universität Zürich, die Zurich Versicherung oder das expandierende Unternehmen Flexoffice. Dadurch sank der Leerstand nochmals weiter auf rekordtiefe 4.1% [4.3% Ende 2022]. Wir sehen in unseren Vermarktungen eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach zentralen Flächen mit einem hohen Ausbaustandard. Ein weiterer positiver Effekt auf die Mieterträge hatte der mit rund 90% hohe Indexierungsgrad unserer Mietflächen. In Summe stieg der Ertrag aus Vermietung auf CHF 218.9 Mio. (+1.9% bzw. +3.4% Wachstum auf vergleichbarer Basis). Gesamthaft konnten wir durch die Vermietungserfolge, die

Indexierung und die Fertigstellung von Projekten den Wegfall der Mieterträge aus unseren Verkäufen innerhalb der Capital-Recycling-Strategie wie geplant überkompensieren. Dabei blieb die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) stabil bei komfortablen 5.2 Jahren [5.3 Jahre Ende 2022].

## Betriebsertrag

in CHF Mio.



## Geringe Neubewertungen aufgrund höherer Diskontsätze

Das gegenüber 2022 deutlich höhere Zinsumfeld hatte Auswirkungen auf die angenommenen Diskontierungssätze in den Modellen unseres externen Bewerter Wüest Partner. Der gemittelte nominale Diskontierungssatz erhöhte sich um rund 21 bps auf 3.93% per 30. Juni [3.72% Ende 2022]. Durch die höheren Neuvermietungen, die umfassenden Indexierungen unserer Mieten und eine hohe Kostendisziplin konnten wir die negativen Bewertungseffekte aus dem Diskontierungssatz jedoch deutlich abfedern. Insgesamt lag die Neubewertung des Immobilienportfolios bei CHF -98.8 Mio. [CHF +166.6 Mio. H1 2022]. Dies entspricht einer relativen Reduktion des Fair Value um -0.7% zum Jahresende 2022. Der Gesamtwert unseres Immobilienportfolios belief sich per Stichtag auf CHF 13.1 Mrd. und ist somit nach Investitionen stabil gegenüber dem Jahresende. Wir fühlen uns durch diese Entwicklung bestätigt, dass etwaige negative Bewertungseffekte durch Vermietungserfolge, Indexierungen und unsere Immobilienentwicklungen zu einem guten Teil ausgeglichen werden können – wie bereits zu Jahresbeginn erwartet.

### Robuster Transaktionsmarkt

Entgegen dem niedriger geschätzten Fair Value in unserem Bestandsportfolio konnten wir bei unseren Verkäufen signifikante Gewinne von rund 10% über dem Fair Value per Ende 2022 erzielen – dies entspricht grob den Verkaufserfolgen aus den Vorjahren. Dabei haben wir seit Jahresbeginn zehn Liegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von CHF 148 Mio. veräussert, zwei davon nach dem Bilanzstichtag. Im Rahmen unserer Capital-Recycling-Strategie werden die Erlöse aus den Transaktionen in aktuelle Entwicklungsprojekte reinvestiert.

Die Veräusserungen umfassten eine Seniorenresidenz in Berlingen sowie acht Retail- und gemischt genutzte Liegenschaften ausserhalb der Metropolregionen Zürich, Genf und Basel. Darüber hinaus wurde ein Entwicklungsgrundstück mit bewilligtem Wohnbauprojekt in Wangen bei Olten verkauft. Bemerkenswert war im Verlauf der Zeit, dass in den letzten Verkaufsprozessen wieder vermehrt grössere institutionelle Käufer wie Versicherungen oder Immobilienunternehmen als Interessenten aufgetreten sind und kompetitive Angebote eingereicht haben. Wir sehen darin erste Anzeichen, dass sich die Zuversicht am Immobilienmarkt insgesamt erhöht, gestützt auf eine sinkende Inflation im In- und Ausland und ein sich stabilisierendes Zinsumfeld.

### Geringeres Wachstum im Asset Management, aber Gewinnung von Marktanteilen

Im Bereich des Asset Management – mit der starken Marke «Swiss Prime Site Solutions» – präsentierte sich das Marktumfeld im ersten Halbjahr als ausserordentlich herausfordernd, geprägt von einem verhaltenen Anlageappetit seitens der Investoren, insbesondere der Pensionskassen. Trotz attraktiver Akquisitionsmöglichkeiten konnten wir nicht alle Kapitalerhöhungen in der geplanten Höhe durchführen. Uns erscheint als wesentliches Hemmnis eine relativ hohe Allokation von Pensionskasseninvestoren in Immobilien aufgrund von negativen Wertentwicklungen in den Alternativen Aktien und Anleihen im letzten Jahr, gekoppelt mit Unsicherheiten bezüglich der Wertentwicklung von möglichen Ankäufen. Die positiven Wertentwicklungen an den Alternativmärkten in den letzten Monaten, kontinuierliche Neugeldzuflüsse bei Pensionskassen und Versicherungen sowie mehr Visibilität bezüglich der zu erwartenden Zinsentwicklung stimmen uns zuversichtlich, dass der Anlageappetit sich erhöhen wird und wir durch unsere starke Marktposition davon profitieren können. Mit Blick auf den Gesamtmarkt zeigen unsere Leistungen im Asset Management aber die Stabilität unseres Geschäfts: So konnten wir unsere Assets under Management (AuM) im ersten Halbjahr um rund 6.5% auf CHF 8.2 Mrd. [CHF 7.7 Mrd. Ende 2022] erhöhen – dies vermehrt auch durch Immobilien-Sacheinlagen von Partnern, die von unserer hohen Immobilienexpertise profitieren wollen. Wir konnten so überproportional zum Markt

wachsen und unsere Stellung als unabhängiger Immobilien-Asset-Manager weiter ausbauen. Aufgrund der geringeren Emissionsvolumina sank der Ertrag aus Asset Management auf CHF 22.2 Mio. [CHF 27.2 Mio. H1 2022] und das EBIT erreichte CHF 11.3 Mio. [CHF 17.1 Mio.]. Entsprechend resultierte eine reduzierte EBIT-Marge von 51.1% [63.1%]. Aufgrund der geringen Kapitalintensität konnten wir aber weiterhin eine attraktive Eigenkapitalrendite von 23.3% [36.7%] erzielen – und dies bei einer deutlich erhöhten Quote an wiederkehrenden Erträgen (78% vs. 53% 2022). Dies verdeutlicht einmal mehr die Stabilität unseres Asset Management Geschäfts. Für das Gesamtjahr sind wir auf Basis der oben genannten Marktentwicklung jedoch zuversichtlich, dass wir ein – in diesem herausfordernden Umfeld – gutes Resultat erreichen werden.

### Weiterhin strenge Kostenkontrolle

Der Immobilienaufwand reduzierte sich aufgrund einer sehr engen Kostenkontrolle trotz des inflationären Umfelds und der gestiegenen Mieteinnahmen leicht und wir erwarten hier im zweiten Halbjahr weitere Reduktionen. Beim sonstigen Betriebsaufwand zeigen sich erste Effekte aus der Vereinfachung der Konzernstruktur; so konnten wir die Aufwände hier um rund 15% senken. Demgegenüber erhöhte sich der Personalaufwand marginal durch die Internalisierung von Ressourcen – insbesondere im Bereich Entwicklung, wo wir einige Aufgaben im Rahmen des Verkaufs von Wincasa direkt übernommen haben. Aufgerechnet mit den höheren aktivierten Eigenleistungen, ergibt sich auch hier eine leichte Senkung von rund 2%.

Nach der Vereinfachung der Unternehmensstruktur haben wir im Juni überdies Massnahmen getroffen, um die Betriebskosten nachhaltig zu reduzieren – dies betrifft vor allem den Konzernbereich und hier Personalkosten, Beratungsaufwendungen inklusive IT sowie übrige Betriebsaufwendungen. Wir gehen hierbei von einem Einsparungspotenzial von rund 10% der operativen Kosten (exkl. Jelmoli) aus, was rund CHF 7.5 Mio. auf Jahresbasis entspricht. Die Effekte sollten ab 2024 voll zu Buche schlagen.

### Sehr guter Finanzierungsmarkt, aber höhere Kosten

Im ersten Halbjahr haben wir von unseren bestehenden Finanzierungsquellen Gebrauch gemacht. Wir waren im Juni im Markt mit einer Wandelanleihe über CHF 275 Mio. zu attraktiven 1.625%, was vor allem zur Refinanzierung einer auslaufenden Wandelanleihe diente. Die Platzierung erfolgte am Schweizer und am internationalen Kapitalmarkt und war deutlich überzeichnet, was für die Aufnahmefähigkeit von Immobilienanleihen spricht.

Zusätzlich konnten wir am Geldmarkt kontinuierlich Refinanzierungen zu sehr attraktiven Konditionen vornehmen – mit diesem Markt haben wir uns in jüngster Zeit, mithilfe unseres A3-Ratings der Agentur Moody's, eine weitere Finanzierungsquelle erschlossen und unsere Kapitalbasis noch breiter gestreut.

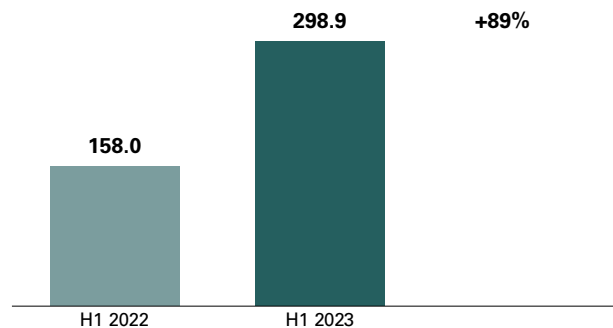
Durch die höheren Basiszinsen auf den Neufinanzierungen, getrieben durch die Zinserhöhungen der SNB, stieg jedoch der Netto-Finanzaufwand im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 28.1 Mio. [CHF 21.4 Mio. H1 2022]. Die durchschnittlichen Zinskosten belaufen sich derzeit auf 1.2% (+30 bps ggü. Ende 2022).

### Gewinnsteigerung nach Verkauf von Wincasa

Der Gewinn ohne Neubewertungen erhöhte sich auf CHF 298.9 Mio. [CHF 158.0 Mio. H1 2022]; dies ist stark beeinflusst vom realisierten Verkaufsgewinn in Höhe von CHF 145.9 Mio. bei Wincasa. Ohne diesen Einmaleffekt und adjustiert um die sonstigen Gewinne von Wincasa belief sich der Gewinn ohne Neubewertungen auf CHF 149.2 Mio. [CHF 152.6 Mio.; -2.2%]. Die leichte Reduktion ist vor allem getrieben durch den höheren Finanzierungsaufwand und niedrigere Erträge im Bereich Asset Management – dies konnte durch die höheren Gewinne im Vermietungsgeschäft abgedeckt werden.

### Gewinn (exkl. Neubewertungen)

in CHF Mio.



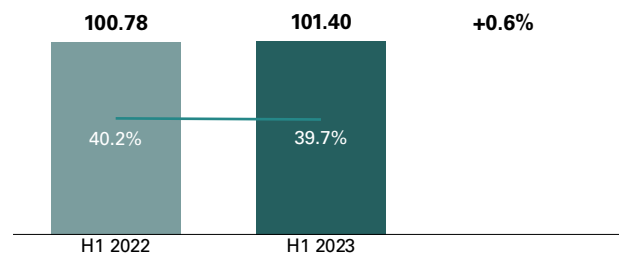
### Stabiler FFO I und saisonal leicht höherer LTV

Der unserer Dividendenstrategie zugrunde liegende FFO I (Operativer Cashflow vor Veräusserungseffekten) blieb mit CHF 2.01 pro Aktie [CHF 2.09 H1 2022] weitgehend stabil. Durch die ausbezahlte Dividende im ersten Halbjahr erhöhte sich die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios gegenüber dem Jahresende 2022 leicht auf 39.7% [38.8% Ende 2022]. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 ergab sich jedoch eine weitere Reduktion um rund 0.5 Prozentpunkte [40.2% per Ende H1 2022]. Die durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug per Stichtag stabile 4.8 Jahre [5.0 Jahre Ende 2022]. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf CHF 101.40 (+0.6% ggü. H1 2022). Gegenüber Ende 2022 reduzierte er sich um rund 1.3% – dies nach der im ersten Halbjahr erhöhten Dividendenausschüttung in Höhe von CHF 3.40 [CHF 3.35]. Per 30. Juni 2023 erreichte die Aktie von Swiss Prime

Site einen Schlusskurs von CHF 77.65 und im ersten Halbjahr einen Total Return von +1.1% (REAL: +0.2%, SPI: +8.2%, EPRA: -10.2%).

### EPRA NTA pro Aktie und LTV

in CHF bzw. %



### Bestätigung der Zielvorgaben für das Geschäftsjahr 2023

Wir haben im ersten Halbjahr 2023 die Resilienz unseres Geschäfts aufzeigen können: Trotz verschiedenartiger Herausforderungen ist es uns gelungen, ein starkes operatives Resultat zu erreichen. Wir erwarten, dass wir durch unsere Fokussierung noch handlungsstärker und effizienter werden. Für das zweite Halbjahr sind wir unter den gegebenen Marktumständen positiv gestimmt: Wir rechnen weiter mit höheren Mieterträgen und so, trotz steigender Finanzierungskosten, mit einem weitgehend stabilen FFO I und damit einer stabilen Dividendenbasis.



# Biodiversität im Immobilienportfolio



**Die Entwicklung und die Umsetzung einer erfolgversprechenden Nachhaltigkeitsstrategie stehen und fallen mit der Identifikation der für das jeweilige Unternehmen wesentlichen Themen. Für Swiss Prime Site sind dies die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses sowie geschlossene Kreisläufe im Bau und im Betrieb von Gebäuden. Biodiversität gewinnt als Teilaspekt ebenso an Bedeutung und wird auf politischer und wirtschaftlicher Ebene immer stärker gewichtet. Unser Beitrag dazu ist im Kontext einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie zu verstehen und geht weit über Einzelmassnahmen hinaus.**

## Existenzielle Bedeutung für uns alle

Unter Biodiversität wird die Vielfalt verschiedener Ökosysteme, eine möglichst hohe Anzahl unterschiedlicher Arten sowie eine ausgeprägte genetische Fülle verstanden. Sie ist nicht nur ein Grundbedürfnis von Menschen, Tieren und Natur, sie ist gemäss dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) für unser aller Überleben von existenzieller Bedeutung. Laut dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) erlitt die Biodiversität in der Schweiz in den vergangenen 200 Jahren starke Einbussen und ist akut bedroht. Auf politischer Ebene wird neuerdings einiges dafür getan, diesem Umstand verstärkt Rechnung zu tragen und die Artenvielfalt in den verschiedenen Ökosystemen gezielt zu fördern. 2020 wurde dazu

eine nationale Volksinitiative ins Leben gerufen. 2023 wird das Parlament dazu einen indirekten Gegenvorschlag diskutieren und den Bundesrat auffordern, Massnahmen zu ergreifen, um die Vielfalt und die Umwelt stärker zu schützen. Die Sensibilisierung der Schweizer Gesellschaft nimmt also Fahrt auf.

## Förderung der Biodiversität

Für die Schweizer Wirtschaft besteht in Bezug auf Biodiversität und Massnahmen gegen den Klimawandel noch viel Handlungsbedarf. Das Management von Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung, welche die Immobilien- und Baubranche diesbezüglich trägt, bewusst und beabsichtigt, die Biodiversität in ihrem Gebäudepark schneller und effektiver zu verbessern. Der Immobilienbestand von Swiss Prime Site umfasst rund 170 Liegenschaften in den bevölkerungsreichsten Zentren der Schweiz. Unser Anspruch ist es, die Qualität des Portfolios und der darin enthaltenen Areale und Immobilien kontinuierlich zu steigern. Die systematische Nachhaltigkeitszertifizierung der Immobilien schafft die dafür notwendige Transparenz hinsichtlich verschiedener Potenziale. Dazu gehören mitunter die zusätzliche Gewinnung von Grünflächen und die Erhöhung der ökologischen Diversität auf sämtlichen Umgebungsanlagen. Die entsprechenden Signale und Anforderungen seitens der Mieterinnen und Mieter gehen in dieselbe Richtung. Sie erwarten nichts weniger als die Einhaltung stetig höherer Nachhaltigkeitsstandards in den Gebäuden, in denen sie ihre Büros oder Gewerbeflächen mieten und nutzen. Dementsprechend ergibt sich eine einfache Logik punkto Nachfrage und Zahlungsbereitschaft: Je wertiger der Ausbaustandard, je nachhaltiger die Energieversorgung, je grösser der Wohlfühlfaktor und je höher das Zertifizierungslevel eines Gebäudes, umso besser ist die langfristige Vermietbarkeit der Flächen. Die verbesserte Biodiversität rund um die Gebäude ist dabei ein nicht zu unterschätzendes Kriterium für eine erfolgreiche Vermietung. Diesem Umstand tragen wir auch (neben anderen wichtigen Themen wie zum Beispiel der Kreislaufwirtschaft) in unseren Entwicklungsprojekten oder Umbauvorhaben Rechnung. Unser Anspruch ist es, Biodiversität individuell und als Teil eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepts zu fördern.

Swiss Prime Site nimmt ihre Verantwortung für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und Gesellschaft wahr. Wert zu schaffen und nachhaltige Lebensräume zu gestalten, ist unsere Vision. Dabei ist Nachhaltigkeit ein Teil des Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler Bestandteil unserer Strategie. Damit erhöhen wir unsere Resilienz und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen.



MEHR ZUR NACHHALTIGKEIT  
BEI SWISS PRIME SITE

## Verkauf von Wincasa an Implenla

Swiss Prime Site hat die Gruppengesellschaft Wincasa an Implenla verkauft. Dies zu einem Unternehmenswert von CHF 235 Mio. Der Vollzug erfolgte im zweiten Quartal 2023 und wurde wirtschaftlich rückwirkend per 1. Januar 2023 umgesetzt. Der Verkauf von Wincasa und die Nichtweiterführung des operativen Betriebs von Jelmoli ab Ende 2024 schaffen eine maximale Verschlan-  
kung von Swiss Prime Site.



MEHR ZUM  
VERKAUF

## HDI – ein Perfect Match!

Vor rund einem halben Jahr hat HDI ihren neuen Schweizer Hauptsitz im Prime Tower bezogen. Die flexiblen Arbeitsplätze sind geprägt von einer offenen Struktur und zahlreichen Zonen für gemeinsame Treffen sowie den offenen Austausch. Dies ermöglicht den 90 Mitarbeitenden der Industriever-

sicherungsgesellschaft eine effiziente und abwechslungsreiche Zusammenarbeit an einem erstklassigen Standort im Herzen von Zürich.



MEHR ZU  
HDI



## Wahl von Reto Conrad in den Verwaltungsrat

An der diesjährigen Generalversammlung in Zug haben die Aktionärinnen und Aktionäre Reto Conrad neu in den Verwaltungsrat gewählt. Er wird Mitglied des Prüfungs- und Anlageausschusses. Derzeit besteht der Verwaltungsrat somit aus Ton Bächner, Thomas Studhalter, Barbara A. Knoflach, Gabrielle Nater-Bass, Brigitte Walter, Christopher M. Chambers und Reto Conrad.



MEHR ZUR  
GENERAL-  
VERSAMMLUNG



**Ranking Reputationsstudie Bau & Immobilien 2023**

Swiss Prime Site ist die #2 im Bereich Reputation aller Schweizer Immobilienunternehmen. Dies geht aus der jüngsten Benchmarkstudie der Swiss Reputation Group hervor, welche die Aussenwirkung in Schweizer Medien, Social Media und weiteren Online-

quellen analysiert hat. Wir bedanken uns für das tolle Rating und das Vertrauen. Bleiben Sie weiterhin dabei, wenn es heisst: Wir schaffen Lebensräume!



MEHR ZUR STUDIE



**Zirkulit im JED Neubau**

Der JED Neubau in Schlieren wird mit Zirkulit® Beton gebaut. Als erste Bauherrin hat sich Swiss Prime Site für den nachhaltigen Schweizer Beton entschieden. So konnten gesamthaft über 10 000 Tonnen Primärressourcen eingespart und 83 Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden werden. Der Einsatz des neuartigen Baustoffs bekräftigt die Transformation zur Kreislaufwirtschaft und setzt ein Zeichen für Ökologie und Nachhaltigkeit. JED bildet ein Zentrum für Innovation und Wissenstransfer und wird durch den Neubau mit attraktiven Arbeitswelten erweitert.



MEHR ZU JED

**Modernisierung und Neupositionierung des Jelmoli-Hauses**

Das Jelmoli-Haus an der Zürcher Bahnhofstrasse wird ab 2025 umgebaut und nachhaltig weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Retailflächen an die aktuellen Marktbedürfnisse anzupassen und das Gebäude zu repositionieren. Jelmoli wird in Zürich als Destination mit starker Nutzungsdurchmischung mit Retail, Food, Gastronomie, Büro und Fitness verankert bleiben. Die Wiedereröffnung der erneuerten Liegenschaft ist für Anfang 2027 geplant.



MEHR ZUR MODERNISIERUNG

# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2022 <sup>1</sup>	01.01.– 30.06.2023
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	214 920	218 900
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	203	4 123
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	8 435	–
Ertrag aus Asset Management	4	27 162	22 191
Ertrag aus Retail	4	57 392	59 738
Andere betriebliche Erträge	4	2 444	2 682
<b>Betriebsertrag</b>		<b>310 556</b>	<b>307 634</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>5.2</b>	<b>166 585</b>	<b>–98 816</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>		<b>500</b>	<b>423</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>5.3</b>	<b>14 654</b>	<b>9 815</b>
Immobilienaufwand	5.4	–33 411	–33 260
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–103	–3 797
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–7 661	–
Warenaufwand		–30 038	–30 589
Personalaufwand	7.1	–40 981	–41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–15 974	–13 585
Abschreibungen und Wertminderungen		–6 811	–3 268
Aktivierete Eigenleistungen		1 273	2 600
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>–133 706</b>	<b>–123 354</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>		<b>358 589</b>	<b>95 702</b>
Finanzaufwand		–21 607	–28 584
Finanzertrag		190	445
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>337 172</b>	<b>67 563</b>
Ertragssteuern	7.3	–75 090	–1 677
<b>Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>262 082</b>	<b>65 886</b>
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	8.2	5 325	149 584
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		<b>267 407</b>	<b>215 470</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	3.42	0.86
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	3.21	0.82
<b>Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF</b>	<b>3.1</b>	<b>3.49</b>	<b>2.81</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>3.1</b>	<b>3.28</b>	<b>2.64</b>

<sup>1</sup> 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 8.2 ausgewiesen

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
<b>Gewinn</b>		267 407	215 470
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	8 217	1 415
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–1 619	–279
Neubewertung aus Personalvorsorge		–78 624	5 424
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		15 725	–1 084
<b>Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		–56 301	5 476
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		–	–
<b>Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>		–56 301	5 476
<b>Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		211 106	220 946

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	30.06.2023
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		21 201	30 506
Wertschriften		1 130	1 268
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		42 659	34 921
Übrige kurzfristige Forderungen		2 638	74 964
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 731	3 732
Vorräte		28 004	31 469
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	73 959	81 512
Rechnungsabgrenzungen		39 816	19 671
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	109 073	190 937
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>322 211</b>	<b>468 980</b>
Vorsorgeguthaben		5 752	12 342
Langfristige Finanzanlagen		9 501	9 696
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 948	52 218
Renditeliegenschaften	5.2	12 587 234	12 479 781
Betriebsliegenschaften	5.2	572 645	565 896
Mobiles Sachanlagevermögen		3 892	699
Nutzungsrechte		30 737	5 747
Goodwill		152 849	152 849
Immaterielle Anlagen		32 267	17 494
Aktive latente Ertragssteuern		186	5 074
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>13 449 011</b>	<b>13 301 796</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>13 771 222</b>	<b>13 770 776</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43 641	17 018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	355 867	159 388
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		110 145	15 541
Anzahlungen		31 080	21 883
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		44 375	40 015
Rechnungsabgrenzungen		138 940	156 961
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>724 048</b>	<b>410 806</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	5 149 557	5 510 454
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 328 320	1 319 263
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6 477 877</b>	<b>6 829 717</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>7 201 925</b>	<b>7 240 523</b>
Aktienkapital		153 437	153 437
Kapitalreserven		995 605	864 644
Eigene Aktien		-1 374	-6
Neubewertungsreserven		19 627	18 726
Gewinnreserven		5 402 002	5 493 452
<b>Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		<b>6 569 297</b>	<b>6 530 253</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>13 771 222</b>	<b>13 770 776</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konzerngeldflussrechnung**

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
<b>Gewinn</b>		<b>267 407</b>	<b>215 470</b>
Abschreibungen und Wertminderungen		12 004	6 524
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto		- 166 585	98 816
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	- 14 654	- 9 815
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		-	- 145 948
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		- 500	- 423
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 863	3 079
Finanzaufwand		21 846	28 553
Finanzertrag		- 272	- 541
Ertragssteueraufwand	7.3	76 403	2 777
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		16 715	- 3 366
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		- 938	- 3 465
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		- 1 763	- 7 553
Veränderung Personalvorsorge		24	- 1 164
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		- 2 494	- 6 988
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 14 843	11 194
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		- 19 259	30 122
Ertragssteuerzahlungen		- 34 821	- 20 987
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>141 133</b>	<b>196 285</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften		- 167 812	- 97 243
Devestitionen von Renditeliegenschaften		94 420	84 408
Investitionen in Betriebsliegenschaften		- 1 289	- 1 442
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		- 2 266	- 140
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel		- 58 732	-
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel		-	- 66 766
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		- 5 998	- 1 000
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		610	804
Investitionen in immaterielle Anlagen		- 3 597	- 2 094
Erhaltene Zinszahlungen		104	80
Erhaltene Dividenden		1 506	2 284
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 143 054</b>	<b>- 81 109</b>
Ausschüttung an Aktionäre		- 256 975	- 260 794
Erwerb eigene Aktien		- 3 088	- 2 277
Emission Wandeldarlehen		-	270 863
Rückzahlung Wandelanleihe		-	- 247 026
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		520 726	329 000
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten		- 320 722	- 166 457
Geleistete Zinszahlungen		- 19 581	- 29 180
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		- 712	-
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 80 352</b>	<b>- 105 871</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>- 82 273</b>	<b>9 305</b>
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		114 656	21 201
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>		<b>32 383</b>	<b>30 506</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Total per 01.01.2022</b>		<b>1 162 347</b>	<b>50 016</b>	<b>-58</b>	<b>12 008</b>	<b>5 185 369</b>	<b>6 409 682</b>
Gewinn		-	-	-	-	267 407	267 407
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	8 217	-	8 217
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 619	-	-1 619
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-78 624	-78 624
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	15 725	15 725
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		-	-	-	<b>6 598</b>	<b>-62 899</b>	<b>-56 301</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		-	-	-	<b>6 598</b>	<b>204 508</b>	<b>211 106</b>
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	891 600	-	-	261	-26
Aktienbezogene Vergütungen		-	-637	3 500	-	-	2 863
Erwerb eigene Aktien		-	-	-5 179	-	-	-5 179
<b>Total per 30.06.2022</b>		<b>153 437</b>	<b>995 295</b>	<b>-1 737</b>	<b>18 606</b>	<b>5 261 634</b>	<b>6 427 235</b>
<b>Total per 01.01.2023</b>		<b>153 437</b>	<b>995 605</b>	<b>-1 374</b>	<b>19 627</b>	<b>5 402 002</b>	<b>6 569 297</b>
Gewinn		-	-	-	-	215 470	215 470
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 415	-	1 415
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-279	-	-279
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	5 424	5 424
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-1 084	-1 084
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		-	-	-	<b>1 136</b>	<b>4 340</b>	<b>5 476</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		-	-	-	<b>1 136</b>	<b>219 810</b>	<b>220 946</b>
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 397	-	-	-130 397	-260 794
Aktienbezogene Vergütungen		-	-564	3 645	-	-	3 081
Erwerb eigene Aktien		-	-	-2 277	-	-	-2 277
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 037	2 037	-
<b>Total per 30.06.2023</b>		<b>153 437</b>	<b>864 644</b>	<b>-6</b>	<b>18 726</b>	<b>5 493 452</b>	<b>6 530 253</b>

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 8.2)
- Ausgabe eines Wandeldarlehens in Höhe von CHF 275 Mio. (siehe Anhang 6.1)

Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen werden in den einzelnen Anhangsangaben erläutert.

Wir haben die Anhangsangaben auf die folgenden Kapitel 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
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

## 2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

### 2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir haben die Halbjahresberichterstattung per 30. Juni 2023 in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» und Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) erstellt. Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung dargelegt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2022 betrachtet werden.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1 000 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 8.2 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

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.
- Per Halbjahr 2023 wurden keine Indikatoren festgestellt, die auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung des Goodwills hinweisen würden.

### 2.3.3 Latente Steuern

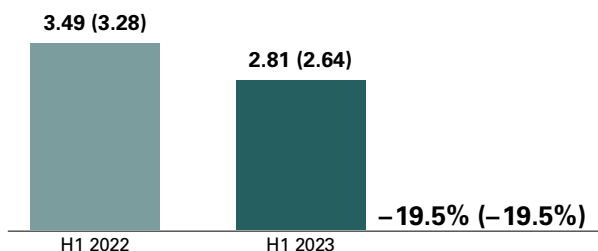
- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand den 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

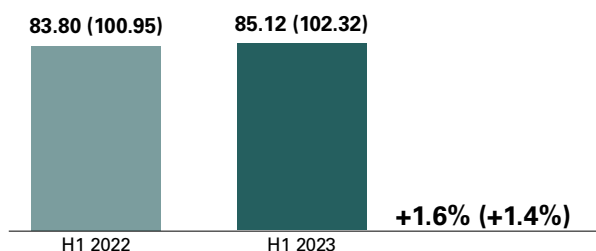
#### Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



#### NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



#### Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.42	0.86
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.21	0.82
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.49	2.81
Verwässerter Gewinn pro Aktie	3.28	2.64
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	100.95	102.32
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	83.80	85.12

<sup>1</sup> 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 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	262 082	65 886
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 542	1 895
<b>Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>263 624</b>	<b>67 781</b>
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	267 407	215 470
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 542	1 895
<b>Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>268 949</b>	<b>217 365</b>

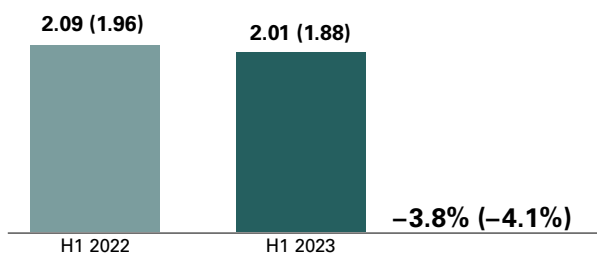
#### Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	76 718 604
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	731 612	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	–7 246	–8 007
<b>Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)</b>	<b>76 694 730</b>	<b>76 710 597</b>
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 705 331
<b>Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>82 028 890</b>	<b>82 415 928</b>

### 3.2 Funds From Operations (FFO)

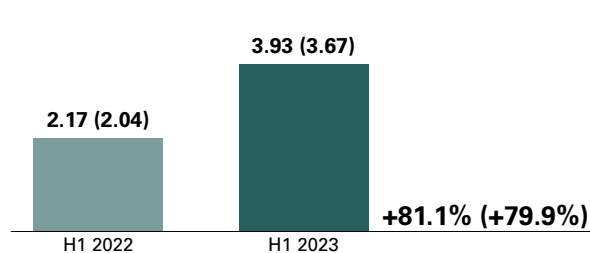
#### FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



#### FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>358 589</b>	<b>95 702</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	6 811	3 268
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	- 166 585	98 816
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	- 14 654	- 9 815
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	- 500	- 423
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	359	- 518
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	- 4 577	- 4 972
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	- 19 109	- 26 362
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 527	2 364
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	- 9 742	- 8 899
<b>FFO I aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>152 119</b>	<b>149 161</b>
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	14 654	9 815
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	- 8 227	- 8 253
<b>FFO II aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>158 546</b>	<b>150 723</b>
<b>Aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 694 730	76 710 597
<b>FFO I pro Aktie in CHF</b>	<b>1.98</b>	<b>1.94</b>
<b>FFO II pro Aktie in CHF</b>	<b>2.07</b>	<b>1.96</b>
<b>Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert</b>	<b>82 028 890</b>	<b>82 415 928</b>
<b>FFO I pro Aktie in CHF verwässert</b>	<b>1.86</b>	<b>1.82</b>
<b>FFO II pro Aktie in CHF verwässert</b>	<b>1.94</b>	<b>1.84</b>
<b>Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
FFO I pro Aktie in CHF	2.09	2.01
FFO II pro Aktie in CHF	2.17	3.93
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	1.96	1.88
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	2.04	3.67

## 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.

- 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.–30.06.2023

	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2023 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.7% <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.9%	23.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.6%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.3%	8.9%	-18.8% <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	3.5%
Personalbestand / FTE	47	72	446	44	609	–	609

<sup>1</sup> Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

<sup>2</sup> Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvorräte aus Vorperioden von CHF -4.888 Mio.

### Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2023

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2023 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	227 954	–	6 721	–	234 675	-15 775	218 900
davon von Dritten	211 676	–	6 721	–	218 397	–	218 397
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	503	–	–	–	503	–	503
davon von anderen Segmenten	15 775	–	–	–	15 775	-15 775	–
Ertrag aus Verkauf von Entwick- lungsliegenschaften	4 123	–	–	–	4 123	–	4 123
Ertrag aus Asset Management	–	22 191	–	–	22 191	–	22 191
Ertrag aus Retail	–	–	59 760	–	59 760	-22	59 738
Andere betriebliche Erträge	185	–	2 730	8 070	10 985	-8 303	2 682
<b>Betriebsertrag</b>	<b>232 262</b>	<b>22 191</b>	<b>69 211</b>	<b>8 070</b>	<b>331 734</b>	<b>-24 100</b>	<b>307 634</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>-98 816</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-98 816</b>	<b>–</b>	<b>-98 816</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>423</b>	<b>423</b>	<b>–</b>	<b>423</b>
<b>Erfolg aus Veräußerung Rendite- liegenschaften, netto</b>	<b>9 815</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9 815</b>	<b>–</b>	<b>9 815</b>
Immobilienaufwand	-31 551	-399	-16 144	-1 348	-49 442	16 182	-33 260
Aufwand der verkauften Entwick- lungsliegenschaften	-3 797	–	–	–	-3 797	–	-3 797
Warenaufwand	–	–	-30 589	–	-30 589	–	-30 589
Personalaufwand	-5 616	-7 859	-21 028	-7 085	-41 588	133	-41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	-10 176	-1 997	-5 068	-4 129	-21 370	7 785	-13 585
Abschreibungen und Wertminderungen	-1 179	-594	-1 386	-109	-3 268	–	-3 268
Aktivierete Eigenleistungen	2 600	–	–	–	2 600	–	2 600
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-49 719</b>	<b>-10 849</b>	<b>-74 215</b>	<b>-12 671</b>	<b>-147 454</b>	<b>24 100</b>	<b>-123 354</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>93 542</b>	<b>11 342</b>	<b>-5 004</b>	<b>-4 178</b>	<b>95 702</b>	<b>–</b>	<b>95 702</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>94 721</b>	<b>11 936</b>	<b>-3 618</b>	<b>-4 069</b>	<b>98 970</b>	<b>–</b>	<b>98 970</b>

### Bilanzpositionen per 30.06.2023

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	30.06.2023 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 064 492	–	–	–	13 064 492	–	13 064 492
Nutzungsrechte Leasing	253 634	477	3 870	1 400	259 381	–	259 381
Übrige Aktiven	82 204	204 903	47 464	216 448	551 019	–104 116	446 903
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 400 330</b>	<b>205 380</b>	<b>51 334</b>	<b>217 848</b>	<b>13 874 892</b>	<b>–104 116</b>	<b>13 770 776</b>
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 285 753	124 676	–	–	5 410 429	–	5 410 429
Leasingverbindlichkeiten	253 634	478	3 894	1 407	259 413	–	259 413
Übrige Verbindlichkeiten	1 553 282	10 624	89 514	21 377	1 674 797	–104 116	1 570 681
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 092 669</b>	<b>135 778</b>	<b>93 408</b>	<b>22 784</b>	<b>7 344 639</b>	<b>–104 116</b>	<b>7 240 523</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6 307 661</b>	<b>69 602</b>	<b>–42 074</b>	<b>195 064</b>	<b>6 530 253</b>	<b>–</b>	<b>6 530 253</b>
Total Investitionen ins Anlagevermögen	153 837	–	95	–	153 932	–	153 932

### Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2022

	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2022 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.8% <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.5%	36.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.3%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.4%	13.2%	–16.7% <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	4.2%
Personalbestand / FTE	38	73	480	41	632	n.a.	632

<sup>1</sup> LTV per 31.12.2022

<sup>2</sup> Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvorräte aus Vorperioden von CHF 6.919 Mio.

### Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	224 058	–	6 716	–	230 774	– 15 854	214 920
davon von Dritten	207 466	–	6 716	–	214 182	–	214 182
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	738	–	–	–	738	–	738
davon von anderen Segmenten	15 854	–	–	–	15 854	– 15 854	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften	203	–	–	–	203	–	203
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	8 435	–	–	8 435	–	8 435
Ertrag aus Asset Management	–	27 162	–	–	27 162	–	27 162
Ertrag aus Retail	–	–	57 404	–	57 404	– 12	57 392
Andere betriebliche Erträge	214	72	2 267	9 347	11 900	– 9 456	2 444
<b>Betriebsertrag</b>	<b>224 475</b>	<b>35 669</b>	<b>66 387</b>	<b>9 347</b>	<b>335 878</b>	<b>– 25 322</b>	<b>310 556</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>166 585</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>166 585</b>	<b>–</b>	<b>166 585</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>–</b>	<b>500</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Rendite- liegenschaften, netto</b>	<b>14 654</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14 654</b>	<b>–</b>	<b>14 654</b>
Immobilienaufwand	– 31 688	– 453	– 16 010	– 1 399	– 49 550	16 139	– 33 411
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–	– 7 661	–	–	– 7 661	–	– 7 661
Aufwand der verkauften Entwicklungs- liegenschaften	– 103	–	–	–	– 103	–	– 103
Warenaufwand	–	–	– 30 038	–	– 30 038	–	– 30 038
Personalaufwand	– 5 433	– 8 035	– 20 708	– 6 936	– 41 112	131	– 40 981
Sonstiger Betriebsaufwand	– 13 293	– 2 131	– 5 159	– 4 443	– 25 026	9 052	– 15 974
Abschreibungen und Wertminderungen	– 3 018	– 260	– 3 450	– 83	– 6 811	–	– 6 811
Aktivierete Eigenleistungen	1 273	–	–	–	1 273	–	1 273
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>– 52 262</b>	<b>– 18 540</b>	<b>– 75 365</b>	<b>– 12 861</b>	<b>– 159 028</b>	<b>25 322</b>	<b>– 133 706</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>353 452</b>	<b>17 129</b>	<b>– 8 978</b>	<b>– 3 014</b>	<b>358 589</b>	<b>–</b>	<b>358 589</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>356 470</b>	<b>17 389</b>	<b>– 5 528</b>	<b>– 2 931</b>	<b>365 400</b>	<b>–</b>	<b>365 400</b>

### Bilanzpositionen per 31.12.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	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	255 197	–	5 160	1 508	261 865	–	261 865
Übrige Aktiven	155 561	235 073	47 197	144 779	582 610	– 211 001	371 609
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 498 473</b>	<b>235 073</b>	<b>52 357</b>	<b>146 287</b>	<b>13 932 190</b>	<b>– 211 001</b>	<b>13 721 189</b>
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 094 709	124 676	–	–	5 219 385	–	5 219 385
Leasingverbindlichkeiten	255 197	–	5 184	1 513	261 894	–	261 894
Übrige Verbindlichkeiten	1 703 662	12 493	92 781	98 028	1 906 964	– 211 001	1 695 963
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 053 568</b>	<b>137 169</b>	<b>97 965</b>	<b>99 541</b>	<b>7 388 243</b>	<b>– 211 001</b>	<b>7 177 242</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6 444 905</b>	<b>97 904</b>	<b>– 45 608</b>	<b>46 746</b>	<b>6 543 947</b>	<b>–</b>	<b>6 543 947</b>
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 8.2.

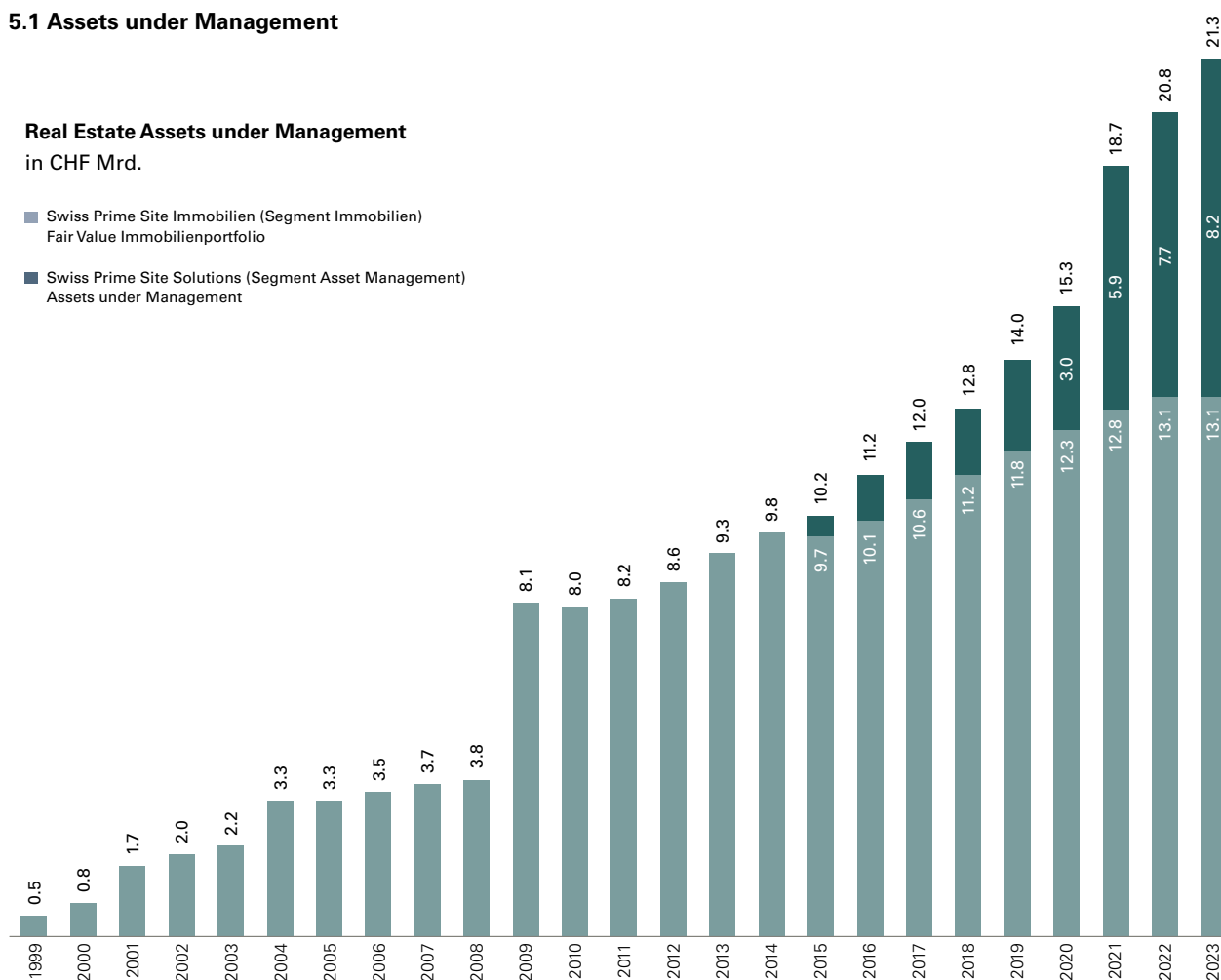


## 5 Immobilien

### 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

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, von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen.

Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner.

## Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebslie- genschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungsliegenschaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
<b>Total per 01.01.2022 (gemäss Bewerter)</b>	<b>11 044 259</b>	<b>848 040</b>	<b>11 892 299</b>	<b>597 611</b>	<b>250 124</b>	<b>53 466</b>	<b>12 793 500</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
<b>Total Buchwert per 01.01.2022</b>	<b>11 282 961</b>	<b>848 040</b>	<b>12 131 001</b>	<b>597 611</b>	<b>250 124</b>	<b>53 466</b>	<b>13 032 202</b>
Käufe	19 529	41 695	61 224	–	–	–	61 224
Investitionen	115 120	161 039	276 159	2 863	17 167	16 838	313 027
Aktivierete 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
<b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>	<b>133 606</b>	<b>39 822</b>	<b>173 428</b>	<b>–</b>	<b>–614</b>	<b>–</b>	<b>172 814</b>
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 119			–1 119
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto				9 489			9 489
<b>Total per 31.12.2022 (gemäss Bewerter)</b>	<b>11 288 676</b>	<b>1 043 362</b>	<b>12 332 038</b>	<b>572 645</b>	<b>109 073</b>	<b>73 959</b>	<b>13 087 715</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
<b>Total Buchwert per 31.12.2022</b>	<b>11 543 872</b>	<b>1 043 362</b>	<b>12 587 234</b>	<b>572 645</b>	<b>109 073</b>	<b>73 959</b>	<b>13 342 911</b>
Investitionen	27 765	110 182	137 947	1 442	248	11 350	150 987
Aktivierete Bauzinsen	–	2 583	2 583	–	–	–	2 583
Umklassierungen	2 503	–145 010	–142 507	–8 680	151 187	–	–
Abgänge aus Verkauf	–9 178	–	–9 178	–	–67 053	–3 797	–80 028
Positive Fair Value-Anpassung	54 576	4 129	58 705	–	–	–	58 705
Negative Fair Value-Anpassung	–150 555	–2 886	–153 441	–	–2 518	–	–155 959
<b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>	<b>–95 979</b>	<b>1 243</b>	<b>–94 736</b>	<b>–</b>	<b>–2 518</b>	<b>–</b>	<b>–97 254</b>
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–926			–926
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto				1 415			1 415
<b>Total per 30.06.2023 (gemäss Bewerter)</b>	<b>11 213 787</b>	<b>1 012 360</b>	<b>12 226 147</b>	<b>565 896</b>	<b>190 937</b>	<b>81 512</b>	<b>13 064 492</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	253 634		253 634				253 634
<b>Total Buchwert per 30.06.2023</b>	<b>11 467 421</b>	<b>1 012 360</b>	<b>12 479 781</b>	<b>565 896</b>	<b>190 937</b>	<b>81 512</b>	<b>13 318 126</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –1.562 Mio. (CHF –3.075 Mio.)

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2023 vorgenommen:

- Wir planen, neun Bestandsliegenschaften und zwei Bauländer zukünftig zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Ein Bauprojekt ist abgeschlossen und wir klassifizieren dieses von Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Abnahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in den Liegenschaften Zürich, Albisriederstrasse, YOND und Zürich, Hardstrasse 201, Prime Tower, 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 30.06.2023

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) <sup>1</sup>	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup>	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	58.480	9 076.409	2 835.731	1 093.872
<b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b>					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.95	2.77	2.61	2.95
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	5.00	4.70	4.10
Minimaler Diskontierungssatz	%	2.30	1.70	1.90	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	70 bis 692	120 bis 1 318	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	55 bis 960	90 bis 1 000	250 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	90 bis 9 220	120 bis 5 000	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	55 bis 380	80 bis 250	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	20 bis 300	40 bis 200	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 160	75 bis 200

<sup>1</sup> Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

<sup>2</sup> 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	Geschäfts- häuser (Fortführung) <sup>1</sup>	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup>	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	63.191	10 671.805	1 235.398	1 117.321
<b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b>					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.06	2.69	2.67	2.96
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	4.60	4.00
Minimaler Diskontierungssatz	%	2.20	1.65	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	75 bis 1 000	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	55 bis 380	50 bis 200	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m <sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

<sup>2</sup> 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 dessen 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.

### Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 30.06.2023

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	-4%	-2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer Diskontierungssatz					
2.41%	8.50%	11.40%	14.10%	17.00%	19.90%
2.52%	3.70%	6.30%	9.00%	11.70%	14.40%
2.63%	-0.80%	1.80%	4.30%	6.90%	9.50%
2.73% (Bewertung per 30.06.2023)	-4.90%	-2.50%	-	2.50%	4.90%
2.84%	-8.70%	-6.40%	-4.00%	-1.60%	0.70%
2.95%	-12.20%	-10.00%	-7.70%	-5.40%	-3.20%
3.05%	-15.50%	-13.30%	-11.10%	-9.00%	-6.80%
3.16%	-18.50%	-16.40%	-14.30%	-12.30%	-10.20%

### 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 Diskontierungssatz					
2.37%	8.10%	10.70%	13.50%	15.80%	18.40%
2.48%	3.50%	5.90%	8.60%	10.80%	13.20%
2.58%	-0.70%	1.80%	4.10%	6.50%	8.80%
2.69% (Bewertung per 31.12.2022)	-4.40%	-2.20%	-	2.20%	4.50%
2.80%	-8.20%	-5.90%	-3.80%	-1.70%	0.50%
2.90%	-11.60%	-9.30%	-7.30%	-5.30%	-3.20%
3.01%	-14.70%	-12.50%	-10.60%	-8.60%	-6.70%
3.11%	-17.50%	-15.50%	-13.60%	-11.70%	-9.90%

### Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 30. Juni 2023 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2022 Zukünftiger Mietenertrag in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2023 Zukünftiger Mietenertrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unbefristet (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.)	26 486	5.8	24 681	5.4
Unter 1 Jahr	30 288	6.6	30 831	6.8
Über 1 Jahr	59 046	12.9	64 394	14.2
Über 2 Jahre	46 885	10.3	53 484	11.8
Über 3 Jahre	50 055	11.0	65 977	14.5
Über 4 Jahre	61 901	13.6	33 507	7.4
Über 5 Jahre	26 261	5.8	28 892	6.4
Über 6 Jahre	16 213	3.6	23 436	5.2
Über 7 Jahre	21 057	4.6	13 836	3.0
Über 8 Jahre	14 013	3.1	36 578	8.1
Über 9 Jahre	37 080	8.1	32 680	7.2
Über 10 Jahre	67 411	14.6	45 769	10.0
<b>Total</b>	<b>456 696</b>	<b>100.0</b>	<b>454 065</b>	<b>100.0</b>

– Den derzeit vertraglich gesicherten, zukünftigen Mietertrag haben wir aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und er basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30. Juni 2023 [30. Juni 2022].

### Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags	30.06.2022	30.06.2023
Tertianum	6.5	6.6
Coop	5.0	4.8
Magazine zum Globus	4.6	4.6
Swisscom	3.4	3.4
Zürich Insurance Group	2.5	2.6
<b>Total</b>	<b>22.0</b>	<b>22.0</b>

### 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: <a href="http://stueckipark.ch">stueckipark.ch</a>
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Realisierung
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	Q1 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 79 Mio. Weitere Informationen: <a href="http://bern131.ch">bern131.ch</a>
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Q1 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: <a href="http://alto-pont-rouge.ch">alto-pont-rouge.ch</a>
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

**Olten, Solothurnerstrasse 201a: USEGO-Park**

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums für Tertianum auf dem USEGO Areal in Olten. Anlagevolumen: ca. CHF 34 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	Q1 2024

**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	Q1 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: <a href="http://jed.swiss">jed.swiss</a>
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	95% vermietet, 5% reserviert
Fertigstellung	2024

**Zürich, Müllerstrasse 16, 20**

Projektbeschreibung	Totalsanierung einer Büroliegenschaft. Die Liegenschaft verfügt über sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und drei Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 222 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter [www.sps.swiss/entwicklungen](http://www.sps.swiss/entwicklungen) veröffentlicht.

### 5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Verkaufsgewinne Liegenschaften	–	3 616
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	14 654	6 717
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	– 518
<b>Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>14 654</b>	<b>9 815</b>

Im ersten Halbjahr 2023 haben wir 8 Liegenschaften verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Conthey (Route Cantonale 2), Frauenfeld (Zürcherstrasse 305), Frick (Hauptstrasse 132), Meyrin (Route de Meyrin 210), Sursee (Moosgasse 20), Wabern (Nesslerenweg 30), Wil (Obere Bahnhofstrasse 40)
- Ein Bauland in Wangen bei Olten (Im Rickenbacherfeld 11, 13, 15)

Folgende Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2022 verkauft:

- Sieben Bestandsliegenschaften 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 Bestandsliegenschaften in St. Gallen (Spisergasse 12 und Turmgasse)

### 5.4 Immobilienaufwand

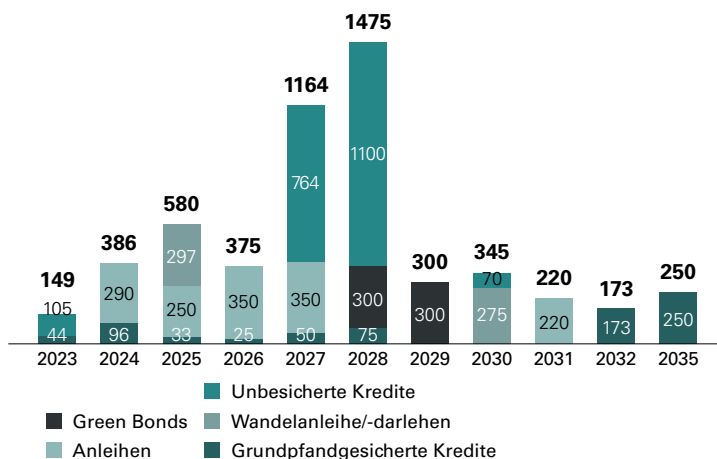
in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Unterhalt und Reparaturen	– 8 355	– 7 575
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 9 244	– 8 576
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 3 878	– 3 944
Reinigung, Energie und Wasser	– 1 452	– 1 593
Aufwand für Dritteleistungen	– 10 482	– 11 572
<b>Total Immobilienaufwand</b>	<b>– 33 411</b>	<b>– 33 260</b>

## 6 Finanzierung

### 6.1 Finanzverbindlichkeiten

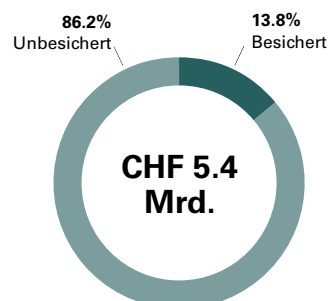
#### Fälligkeitsprofil (ohne Leasing)

Zu Nominalwerten in CHF Mio.  
per 30.06.2023



#### Finanzierungsstruktur (ohne Leasing)

per 30.06.2023



in CHF 1 000

	31.12.2022	30.06.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	44 520	44 507
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	50 000	105 000
Wandelanleihe/-darlehen	247 026	–
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	14 321	9 881
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>355 867</b>	<b>159 388</b>
Grundpfandgesicherte Kredite	701 000	701 000
Unbesicherte Kredite	1 822 000	1 934 000
Wandelanleihe/-darlehen	295 652	566 801
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	2 059 121
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	271 718	249 532
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 149 557</b>	<b>5 510 454</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 505 424</b>	<b>5 669 842</b>

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 39.7% [38.8% per 31. Dezember 2022].
- Per 30. Juni 2023 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 666.000 Mio. [CHF 778.000 Mio.]. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren mit Verlängerungsoptionen. Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Belehnungsgrad (LTV) und den Zinsdeckungsfaktor. Der Belehnungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme) 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. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 40.1% [38.7% per 31. Dezember 2022] und der Zinsdeckungsfaktor 8.3 [10.8 per 31. Dezember 2022]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.



## Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	350.000
<b>Bilanzwert per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>189.976</b>	<b>99.879</b>	<b>249.977</b>	<b>351.077</b>
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	189.964	99.838	249.972	351.263
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
<b>Fair Value per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>187.492</b>	<b>99.430</b>	<b>241.000</b>	<b>335.475</b>
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	186.390	99.900	240.000	331.975

		CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
<b>Bilanzwert per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>351.072</b>	<b>299.500</b>	<b>299.477</b>	<b>218.163</b>
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	351.214	299.446	299.437	218.053
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	58 194 773 (SPS200)	48 850 668 (SPS192)
<b>Fair Value per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>334.600</b>	<b>272.700</b>	<b>265.650</b>	<b>184.140</b>
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	331.450	266.250	260.100	177.100

## Wandelanleihe/-darlehen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Nominalwert per 30.06.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
<b>Bilanzwert per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>0.000</b>	<b>295.889</b>	<b>270.912</b>
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
Valorennummer/ISIN		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
<b>Fair Value per 30.06.2023</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>0.000</b>	<b>288.176</b>	<b>271.425</b>
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 getätigt.

### Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2022 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	30.06.2023 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.	–	2 193 234
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	556 143
<b>Total Anzahl möglicher Aktien</b>		<b>5 334 160</b>	<b>5 334 160</b>		<b>6 185 169</b>	<b>5 705 331</b>

- 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, vorbehältlich 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.

### Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2022 Total Nominal- wert	30.06.2023 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	3 216 450	2 968 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 718 000	546 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	254 700	983 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	918 308
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 221 650</b>	<b>5 416 138</b>

**Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten**

in CHF 1 000	30.06.2023 Bilanzwert	Zukünftige Geldabflüsse	<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	149 507	150 331	824	149 507	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17 018	17 018	-	17 018	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	155 096	155 096	-	155 096	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15 541	15 541	-	15 541	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	5 260 922	5 566 349	27 376	-	33 272	-	56 227	682 630	135 549	2 146 500	47 295	2 437 500
Leasingverbindlichkeiten	259 413	410 420	1 976	3 015	1 962	3 030	3 882	4 949	11 457	10 271	131 730	238 148
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 857 497</b>	<b>6 314 755</b>	<b>30 176</b>	<b>340 177</b>	<b>35 234</b>	<b>3 030</b>	<b>60 109</b>	<b>687 579</b>	<b>147 006</b>	<b>2 156 771</b>	<b>179 025</b>	<b>2 675 648</b>

in CHF 1 000	31.12.2022 Bilanzwert	Zukünftige Geldabflüsse	<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
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 795 746</b>	<b>6 194 221</b>	<b>26 543</b>	<b>593 793</b>	<b>24 291</b>	<b>48 867</b>	<b>48 645</b>	<b>396 100</b>	<b>116 621</b>	<b>2 086 230</b>	<b>180 110</b>	<b>2 673 021</b>

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.8 Jahre [5.0 Jahre per 31. Dezember 2022].

## 7 Plattformkosten

### 7.1 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Löhne und Gehälter	-33 487	-34 295
Sozialversicherungsaufwand	-2 346	-2 298
Personalvorsorge	-3 600	-3 103
Diverse Personalaufwände	-1 548	-1 759
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-40 981</b>	<b>-41 455</b>
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	726	700
Anzahl Vollzeitäquivalente per 30.06.	632	609

### 7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	-3 775	-4 651
Sachversicherungen, Gebühren	-796	-407
Kapitalsteuern	-1 320	-1 080
Verwaltungsaufwand	-3 668	-4 013
Beratungs- und Revisionsaufwand	-3 573	-3 561
Marketing	-2 203	-1 878
Inkasso- und Debitorenverluste	-639	2 005
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-15 974</b>	<b>-13 585</b>

### 7.3 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-17 882	-17 245
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-87	93
<b>Total laufende Ertragssteuern</b>	<b>-17 969</b>	<b>-17 152</b>
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	-56 503	3 218
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	5 940	6 787
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	361	582
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	-6 919	4 888
<b>Total latente Steuern</b>	<b>-57 121</b>	<b>15 475</b>
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>-75 090</b>	<b>-1 677</b>

## 8 Übrige Offenlegungen

### 8.1 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	30.06.2023
2023	235 575	85 414
2024	87 914	98 881
2025	9 933	14 009
2027	3 000	3 000
<b>Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen</b>	<b>336 422</b>	<b>201 304</b>

### 8.2 Konsolidierungskreis

#### 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
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	160 461
Forderungen und kurzfristige Darlehen	11 104
Übriges Umlaufvermögen	26 618
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>198 183</b>
Mobiles Sachanlagevermögen	2 622
Nutzungsrechte	22 581
Immaterielles Anlagevermögen	14 893
Übriges Anlagevermögen	14
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>40 110</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>238 293</b>
<b>Passiven</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37 818
Rechnungsabgrenzungen	7 465
Leasingverbindlichkeiten	22 684
Sonstige Verbindlichkeiten	150 979
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>218 946</b>
<b>Verkaufte Nettoaktiven</b>	<b>19 347</b>
Verkaufspreis in bar	170 500
Transaktionskosten	- 5 205
<b>Verkaufserfolg</b>	<b>145 948</b>

Folgende Erträge und Geldflüsse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen wurden erwirtschaftet:

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 04.05.2023
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	73 181	51 457
Andere betriebliche Erträge	3 520	2 055
<b>Betriebsertrag</b>	<b>76 701</b>	<b>53 512</b>
Immobilienaufwand	-3 475	-3 472
Personalaufwand	-54 076	-37 197
Sonstiger Betriebsaufwand	-8 251	-5 746
Abschreibungen	-5 192	-3 256
Aktivierte Eigenleistungen	1 088	768
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-69 906</b>	<b>-48 903</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>6 795</b>	<b>4 609</b>
Finanzaufwand	-293	-8
Finanzertrag	136	135
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>6 638</b>	<b>4 736</b>
Ertragssteuern	-1 313	-1 100
<b>Gewinn nach Ertragssteuern</b>	<b>5 325</b>	<b>3 636</b>
Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	145 948
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>5 325</b>	<b>149 584</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.07	1.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.06	1.81
<b>Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
Nettogeldfluss aus Betriebstätigkeit	12 748	57 261
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	-92 843	111 068
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-12 376	-11 523

#### Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2023 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 <sup>1</sup>	Immobiliendienst- 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 <sup>1</sup>	Immobiliendienst- leistungen	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

<sup>1</sup> Verkauf der Wincasa AG und der 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 %	30.06.2023 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

### 8.3 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	30.06.2023 Buchwert
<b>Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert</b>					
Flüssige Mittel					30 506
Forderungen					109 885
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					19 671
Langfristige Finanzanlagen			548	548	548
<b>Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Wertschriften	1 268			1 268	1 268
Langfristige Finanzanlagen			9 148	9 148	9 148
<b>Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert</b>					
Verbindlichkeiten					32 559
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					155 096
Grundpfandgesicherte Kredite		681 336		681 336	745 508
Unbesicherte Kredite		1 996 213		1 996 213	2 039 000
Wandelanleihen/-darlehen	559 601			559 601	566 801
Anleihen	1 920 487			1 920 487	2 059 121
<b>Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert</b>					
Flüssige Mittel					21 201
Forderungen					45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 816
Langfristige Finanzanlagen			1 324	1 324	1 352
<b>Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Wertschriften	1 130			1 130	1 130
Langfristige Finanzanlagen			8 149	8 149	8 149
<b>Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert</b>					
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

#### 8.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %	30.06.2023 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	8.0	6.2
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.5	4.5

#### 8.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 22. August 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2023 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 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 Renditeigenschaften.

## **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 und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

## **EPRA like-for-like rental change**

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsetrags aus dem Bestand an Renditeigenschaften, 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) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value. Flüssige Mittel werden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

## **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 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 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 30.06.2023

## 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 30. Juni 2023.

### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die per Stichtag 30. Juni 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 30.06.2023

#### **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 Renditeliegenschaften 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 Renditeliegenschaften 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 30.06.2023

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 2023).

#### Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 wurde keine Liegenschaft erworben und 8 Liegenschaften veräussert. Weiter wurde von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Erstmals im Bestand wird zudem nach Fertigstellung die Liegenschaft «Schlieren, Zürcherstrasse 39 - JED Umbau» aufgeführt.

Weiter werden neu 12 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:

– 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 1, Bestand 7 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 74/1000))

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2022 CHF 80.028 Mio.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Halbjahr 2023 168 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 137 bestehenden Renditeliegenschaften, 9 Baulandparzellen, 12 Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 9 Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden 9 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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

- Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> verfügen und per Anfang 2025 bezugsbereit sein.
  - An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis Mitte 2023 ein Geschäftsgebäude realisiert, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
  - Auf der Liegenschaft «USEGO-Park - Tertianum Olten» in Olten ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) geplant. Diese Liegenschaft soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
  - 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.
  - An der Müllerstrasse 16/20 in Zürich wird ein neuer Standort für Google Schweiz entwickelt. Ab 2023 wird Google als Alleinmieterin das Gebäude beziehen, nachdem es innen und aussen umfassend saniert und auf den höchstmöglichen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Technik gebracht wird. Der Umbau des bestehenden Gebäudes hat mit dem Auszug des Vormieters Mitte 2021 begonnen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

### Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2023

Per 30. Juni 2023 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 168 Liegenschaften) mit CHF 13'064.492 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2022 um CHF -23.223 Mio., respektive um -0.18 % reduziert. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

<b>SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2022</b>		<b>CHF 13'087.715 Mio.</b>
-	Bestand	-CHF 82.429 Mio.
+	Erstbewertung Bestand inkl. Entwicklungsproj.	CHF 13.248 Mio.
-	Erstbewertung nach Fertigstellung	-CHF 1.390 Mio.
-	Verkäufe Bauland	-CHF 5.339 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 70.892 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 3.797 Mio.
+	Bauländer	CHF 0.628 Mio.
+	Projekte	CHF 115.398 Mio.
+	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	CHF 11.350 Mio.
<b>SPS-Gesamtportfolio per 30.06.2023</b>		<b>CHF 13'064.492 Mio.</b>
	<b>Delta</b>	<b>-CHF 23.223 Mio.</b>

Die Wertänderung auf den 137 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2023 betrug brutto -0.9 % (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (12), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (9), – total 31 Liegenschaften) wurden 33 Liegenschaften höher, 1 Liegenschaft gleich und 103 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2023.

Aufgrund der getätigten Investitionen fällt die Nettowertänderung auf den 137 Bestandsliegenschaften im gleichen Zeitraum mit -1.0% leicht tiefer aus.

Die negative Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand und den Verkäufen. Wertvermehrend wirkten insbesondere die Liegenschaften in Planung oder im Bau und auch die Erstbewertungen im Bestand inklusive Entwicklungsprojekt. 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 positiven 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 30.06.2023

**Marktbericht**

**Trends**

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

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

**Wirtschaftsentwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft wuchs im 2022 real um 2.1 Prozent. Besonders der private Konsum (+4.0 Prozent) und die Exporte (+5.8 Prozent) sorgten für Wachstumsimpulse. Die starke Dynamik konnte auch im 1. Quartal 2023 gehalten werden. Für das gesamte Jahr 2023 erwartet das SECO jedoch ein deutlich unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1.1 Prozent, gefolgt von 1.5 Prozent im 2024. Ausserdem besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko für einen konjunkturellen Rückschlag.

Das Hauptrisiko für die Schweizer Wirtschaft ist ein ausgeprägter Konjunkturabschwung im Ausland. Eine gedämpfte Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, könnte die weitere Wirtschaftsentwicklung signifikant beeinträchtigen.

Der Arbeitsmarkt konnte im letzten Jahr vom dynamischen Wirtschaftswachstum profitieren. Die Beschäftigung wuchs um 2.4 Prozent (in Vollzeitäquivalenten). Im Mai 2023 lag die Arbeitslosenquote auf einem historisch tiefen Niveau von 1.9 Prozent. Mit Blick auf die erwartete Abkühlung der Wirtschaft dürfte die Arbeitslosigkeit mit einer gewissen Verzögerung im Verlauf des Jahres leicht ansteigen und gemäss SECO im Schnitt 2.0 Prozent erreichen.

In den letzten Monaten sank die Inflation deutlich, verblieb im Mai 2023 aber auf einem erhöhten Niveau von 2.2 Prozent. Der Rückgang ist vor allem den gesunkenen Energiepreisen zu verdanken. Zudem wirkt sich die Aufwertung des Schweizer Frankens dämpfend auf die Preise importierter Güter aus. Die Kerninflation, welche die Teuerung ohne die volatilen Güter wie Energie und Nahrungsmittel misst, stand im Mai 2023 trotz eines leichten Rückgangs nur knapp unter 2 Prozent und deutet auf einen etwas breiter abgestützten Inflationsprozess hin. Gemäss der Juni-Prognose der SNB dürfte die Inflation 2023 im Jahresdurchschnitt bei 2.2 Prozent liegen, und im 2024 durchschnittlich 2.1 Prozent betragen. Zweitrundeneffekte, höhere Strompreise und Mieten sowie der Inflationsdruck aus den Ausland dürften die Inflation hoch halten.

*Die Wirtschaft startete schwungvoll ins 2023, doch die Aussichten sind verhalten*

*Eine schwache Weltwirtschaft, die erhöhte Teuerung und eine restriktive Geldpolitik könnte das Wachstum dämpfen*

*Sehr gute Lage am Arbeitsmarkt, aber mit verlangsamer Dynamik im 2023*

*Trotz erneuter geldpolitischer Straffung im Juni 2023 dürfte die Inflation in den Jahren 2023 und 2024 knapp über 2 Prozent bleiben*



Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

In diesem Zusammenhang erhöhte die SNB die Leitzinsen im Juni 2023 um weitere 0.25 Prozentpunkte auf 1.75 Prozent. Die Leitzinserhöhungen spiegeln sich im Anstieg des Zinsumfeldes wider, wodurch die Inflation, aber auch die Kaufkraft gedämpft wird und die Verschuldung steigt.

**Die Leitzinsen sind auf 1.75 Prozent angestiegen**

#### **Baumarkt**

Aktuell stagnieren die Investitionen in den Schweizer Hochbau, doch die Auslastung ist hoch und der mittelfristige Ausblick intakt. Basierend auf den Baugesuchen und den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im 2023 ein nominales Wachstum von rund 2.4 Prozent im Segment Neubau und ein Wachstum von 8.8 Prozent im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein reales Nullwachstum für den Neubau und einen starken Investitionsanstieg für Umbauten. Die unterschiedliche Entwicklung der beiden Segmente hat sich somit weiter verstärkt. Gründe für den Umbauboom sind einerseits steigende Investitionen in die Nachhaltigkeit, meist in Form von energetischen Sanierungen (Heizungersatz, Dämmung, Photovoltaik etc.), andererseits aber auch die forcierte Verdichtung nach innen.

**Verhaltener Optimismus am Baumarkt dank wachsenden Umbauinvestitionen**

#### **Investorenmarkt für Renditeobjekte**

Im zweiten Halbjahr 2022 stiegen die mittleren Nettoanfangsrenditen von Wohnliegenschaften im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum qualitätsbereinigt um 24 Basispunkte; die Renditen von Geschäftsliegenschaften nahmen qualitätsbereinigt sogar um 56 Basispunkte zu. Die gestiegenen Renditeerwartungen drücken auf die Immobilienwerte und führen tendenziell zu Abwertungen. Für die kommenden Monate ist davon auszugehen, dass die Anfangsrenditen eher weiter steigen werden.

**Der direkte Anlagemarkt ist immer stärker von den höheren Zinsen geprägt**

Im Vergleich mit anderen europäischen Ländern zeigt sich der hiesige Immobilienmarkt jedoch signifikant robuster. So stiegen die Spitzenrenditen in Ländern wie Deutschland und Frankreich um bis zu 80 Basispunkte, während die Zunahme im Zürcher Top-Wohnsegment lediglich 15 Basispunkte betrug. Die anhaltend starke Nachfrage nach Büro- und Wohnflächen und die niedrigen Leerstandsquoten, die teilweise historische Tiefstände erreicht haben, machen Schweizer Immobilien zu einer nach wie vor attraktiven Anlage.

**Dennoch scheint der Schweizer Immobilienmarkt im internationalen Vergleich robuster gegenüber der Zinswende**

Nach deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 hat sich die Performance von indirekten Immobilienanlagen im ersten Halbjahr 2023 stabilisiert. In den ersten fünf Monaten verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Minus von 1.9 Prozent, die Fonds notierten sogar 1.5 Prozent höher als zu Beginn des Jahres (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.

**Nach den hohen Verlusten im 2022 hat sich der indirekte Anlagemarkt stabilisiert**

#### **Wohnungsmarkt**

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Die Angebotsziffer sank erneut und kam im 1. Quartal 2023 bei 5.5 Prozent zu liegen. Einer der Hauptgründe für den Mangel an Wohnungen ist die rückläufige

**Der Mietwohnungsmarkt ist wegen der geringen Neubautätigkeit sehr angespannt**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

Neubautätigkeit, wobei die Zahl der Neubaubewilligungen schon seit 2018 abnimmt. Neben den erhöhten Baupreisen und steigenden Zinsen behindern insbesondere hohe Anforderungen an Neubauprojekte infolge von Bauvorschriften sowie Einsprachen und langwierige Bewilligungsverfahren den Bau von grossen Projekten.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum verschärft den Wohnungsmangel weiter. Zwei Drittel der zusätzlichen Haushalte sind auf die Migration zurückzuführen. Weitere Faktoren sind die Alterung der Gesellschaft und Individualisierungstrends.

Die wachsende Diskrepanz zwischen dem sinkenden Wohnungsangebot und der zusätzlichen Nachfrage dürfte die Aufwärtstendenz bei den Angebotsmieten weiter unterstützen (2022: +1.6 Prozent; 2023 +3.2 Prozent). Zudem werden auch die meisten bestehenden Mietverhältnisse im laufenden Jahr von Mietzinserhöhungen betroffen sein, da im Juni 2023 die Anhebung des Referenzzinssatzes erfolgte.

#### **Büroflächenmarkt**

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch. Dies ist sowohl der kräftigen Flächennachfrage aufgrund des starken Beschäftigungswachstums als auch der geringen Neubautätigkeit zu verdanken. Trotz dieser positiven Entwicklung dürften die strukturellen Veränderungen den Büromarkt je länger, desto mehr prägen.

Der Strukturwandel betrifft insbesondere die Nachfrageseite. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte aufgrund der demografischen Entwicklung künftig abnehmen. Dies dürfte das Beschäftigungswachstum als wichtigen Nachfragetreiber beeinträchtigen. Zudem sind die Potenziale für Flächeneinsparungen gross. Mit einer optimalen Kombination von Desksharing und Homeoffice könnte rund die Hälfte der Bürofläche eingespart werden.

Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei beschränktem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief. Die Mieten sind nominal deutlich gestiegen. Neben den genannten Gründen war dies auch auf die Teuerung zurückzuführen. Davon profitieren konnten vor allem die zentralen Lagen, allen voran die Städte Zürich und Genf. In der gleichen Tendenz dürfte es auch im 2023 weitergehen: Die Angebotsmieten dürften nominal um 1.0 Prozent zulegen. Real bedeutet dies allerdings einen leichten Rückgang, ausser an zentralen Lagen, wo die Mieten inflationsbereinigt stabil bleiben sollten.

#### **Verkaufsflächenmarkt**

Der Verkaufsflächenmarkt war im Jahr 2022 mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert: einer hohen Inflation, dem starken Franken sowie erheblichen internationalen Unsicherheiten. Trotz des extrem starken Konsumwachstums der privaten Haushalte von 4.0 Prozent entwickelten sich die Detailhandelsumsätze – ausgehend von einem hohen Niveau – leicht negativ (-0.7 Prozent, real, unbereinigt, ohne Tankstellen). Vom Konsum profitieren konnten in erster Linie die persönlichen Dienstleistungen wie beispielsweise das Gastgewerbe.

**Auch die Wohnraumnachfrage nimmt weiter zu, mehrheitlich wegen der starken Zuwanderung in die Schweiz**

**Sowohl die Angebotsmieten als auch die Bestandsmieten dürften 2023 steigen**

**Starke Büroflächennachfrage dank kräftigem Beschäftigungswachstum**

**Strukturelle Veränderungen dürften das Nachfragewachstum künftig schmälern**

**Steigende nominale Büromieten und tiefe Leerstände, stabile Entwicklung auch im 2023**

**Trotz einem sehr hohen Konsumwachstum sanken die Detailhandelsumsätze leicht**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

Eine baldige Verbesserung der Detailhandelsumsätze ist nicht zu erwarten. Die Stimmung unter den Konsumenten verbleibt gemäss SECO auf einem tiefen Niveau, wenn auch mit einer gewissen Verbesserung seit Ende 2022. Die Haushalte möchten besonders bei den grösseren Anschaffungen zuwarten. Ausserdem kann der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnen.

**Die Detailhandelsumsätze dürften auch im 2023 unter Druck stehen**

Dank der geringen Bautätigkeit hat sich das Angebot an Verkaufsflächen im vergangenen Jahr um 12 Prozent reduziert, was den Rückgang der Angebotsmieten in den Wirtschaftszentren gebremst hat. Schweizweit kam es aber weiterhin zu rückläufigen Angebotsmieten, was sich auch im 2023 nicht ändern dürfte (-1.6 Prozent).

**Die durchschnittlichen Angebotsmieten fallen weiter, wobei die Toplagen davon ausgenommen sind**

#### **Alterswohnen**

Analog zum Wohnungsmarkt dürften die Marktmieten für Alterswohnungen im 2023 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 2023 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 Bedürfnisse abdecken und so einen nahtlosen Übergang vom selbstbestimmten zum betreuten Wohnen anbieten können. Ein weiteres Bedürfnis ist erschwingliches Wohnen im Alter.

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

#### **Hospitality**

Die schwungvolle Erholung der Tourismusbranche im 2022 und Anfang 2023 zeigt, dass die Corona-Pandemie weitestgehend überwunden ist. So verbuchte die Schweizer Hotellerie gemäss BFS im 2022 eine Zunahme von 29.4 Prozent bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 10.9 Prozentpunkten auf eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 45.5 Prozent. Auch der Start ins 2023 verlief dank der starken Inlandsnachfrage im Winter sehr positiv.

**Der Schweizer Tourismus entwickelt sich sehr gut**

Die Zeichen für ein neues Rekordjahr stehen somit gut. Die KOF erwartet dank der einheimischen Nachfrage und der zurückkehrenden Touristen aus China und Südostasien in ihrer Tourismusprognose ein starkes Wachstum der Übernachtungszahlen (+10.5 Prozent) für 2023. Gegenüber den Herausforderungen aufgrund der schwächelnden Weltwirtschaft und der weiterhin hohen Inflation hat sich der Schweizer Tourismus robust gezeigt.

**Neues Rekordjahr im 2023 erwartet**

Nicht ganz so widerstandsfähig ist die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien gegenüber der anhaltend hohen Inflation. Mit der gestiegenen Teuerung haben sich auch die Zinssätze und Renditeerwartungen von Investoren erhöht. Diese Erwartungen werden bei der Marktwertbewertung durch höhere

**Der gesamte Hotelimmobilienwert ist 2022 nur dank der gestiegenen Anzahl Zimmer leicht gestiegen**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

Diskontierungssätze berücksichtigt. Zusammen mit leicht höheren Kosten führte dies im 2022 trotz leicht höheren Marktmieten zu einem Wertrückgang von 2.1 Prozent pro Hotelzimmer. Dank der gestiegenen Anzahl Zimmer (+3.4 Prozent) auf dem Schweizer Hotelmarkt wuchs der gesamte Immobilienwert um 1.2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

2023 dürften die Marktwerte von Hotelimmobilien nochmals leicht sinken. Wie schon 2022 dürften auch in diesem Jahr die leicht steigenden Mieten nicht ausreichen, um die höheren Renditeerwartungen auszugleichen.

**Die Werthaltigkeit von Hotelimmobilien dürfte im 2023 nochmals leicht sinken**

#### **Bewertungsannahmen per 30. Juni 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 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.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

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 Mietaufschlägen. 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 liegenschafts-spezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (150 Bestandesliegenschaften, inkl. Erstbewertung nach Fertigstellung; Erstbewertung Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.73%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.25% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.93%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.70%, der höchste bei 5.00%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Juli 2023 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Wüest Partner AG  
Zürich, 6. Juli 2023



Andrea Bernhard  
Director



Gino Fiorentin  
Partner

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2023

**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. 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, 6. Juli 2023

# Bericht über die Review

## der Konzernrechnung an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG

### Zug

#### Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der Konzernrechnung (Konzernerfolgsrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerngeldflussrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis und Anhang der Konzernrechnung) Seiten 11 bis 39 der Swiss Prime Site AG für die am 30. Juni 2023 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieser Konzernrechnung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser Konzernrechnung abzugeben.

#### Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, „Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity“. Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

#### Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Konzernrechnung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung erstellt wurde.

#### Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einem anderen Wirtschaftsprüfer geprüft, der am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 22. August 2023

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

# 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

		in	01.01.– 30.06.2022 or 31.12.2022	01.01.– 30.06.2023 or 30.06.2023
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	122 820	139 909
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.60	1.82
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 956 893	8 831 428
	EPRA NRV per share	CHF	109.18	106.53
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 424 808	8 406 586
	EPRA NTA per share	CHF	102.69	101.40
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	7 378 078	7 319 822
	EPRA NDV per share	CHF	89.93	88.29
C.	EPRA NIY	%	3.1	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.6	3.6
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	22.3	19.4
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.5	17.5
F.	EPRA LTV	%	39.4	39.8
G.	EPRA like-for-like change relative	%	2.1	3.4
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	177 278	153 570



**A. EPRA earnings**

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
<b>Earnings per consolidated income statement</b>	<b>267 407</b>	<b>215 470</b>
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 166 585	98 816
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 100	– 326
Profit on disposal of investment properties	– 14 654	– 9 815
Profit on disposal of participations, net	–	– 145 948
Tax on profits on disposals	2 323	1 609
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	365	–
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	34 064	– 19 897
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
<b>EPRA earnings</b>	<b>122 820</b>	<b>139 909</b>
Average number of outstanding shares	76 694 730	76 710 597
<b>EPRA earnings per share in CHF</b>	<b>1.60</b>	<b>1.82</b>
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	100	326
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 14	– 46
<b>Adjusted EPRA earnings</b>	<b>122 906</b>	<b>140 189</b>
<b>Adjusted EPRA earnings per share in CHF</b>	<b>1.60</b>	<b>1.83</b>

**B. EPRA net asset value (NAV) metrics**

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023
<b>Equity attributable to shareholders</b>	<b>6 569 297</b>	<b>6 530 253</b>	<b>6 569 297</b>	<b>6 530 253</b>	<b>6 569 297</b>	<b>6 530 253</b>
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	542 678	566 801	542 678	566 801	542 678	566 801
<b>Diluted NAV</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction <sup>1</sup>	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	–	–	–	–	–	–
<b>Diluted NAV at Fair Value</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>	<b>7 111 975</b>	<b>7 097 054</b>
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 328 135	1 314 189	1 320 011	1 301 924		
vi) Fair value of financial instruments	–	–	–	–		
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 <sup>2</sup>			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			– 32 267	– 17 494		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					266 103	222 768
x) Revaluation of intangibles to fair value <sup>3</sup>	387 682	290 931				
xi) Real estate transfer tax	129 101	129 254	25 089	25 102		
<b>EPRA NAV</b>	<b>8 956 893</b>	<b>8 831 428</b>	<b>8 424 808</b>	<b>8 406 586</b>	<b>7 378 078</b>	<b>7 319 822</b>
Fully diluted number of shares	82 038 045	82 903 703	82 038 045	82 903 703	82 038 045	82 903 703
<b>EPRA NAV per share in CHF</b>	<b>109.18</b>	<b>106.53</b>	<b>102.69</b>	<b>101.40</b>	<b>89.93</b>	<b>88.29</b>

<sup>1</sup> If IAS 40 cost option is used<sup>2</sup> Only related to Real Estate segment<sup>3</sup> 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%], 1.0% terminal growth [1.0%]

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

in CHF 1 000		31.12.2022	30.06.2023
Investment property – wholly owned		13 013 756	12 982 980
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		73 959	81 512
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1 175 173	-1 152 352
<b>Value of completed property portfolio</b>		<b>11 912 542</b>	<b>11 912 140</b>
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
<b>Gross up value of completed property portfolio</b>	<b>B</b>	<b>11 912 542</b>	<b>11 912 140</b>
Annualised rental income		442 227	444 861
Property outgoings		-67 280	-66 312
<b>Annualised net rental income</b>	<b>A</b>	<b>374 947</b>	<b>378 549</b>
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		7 120	1 955
<b>Topped-up net annualised rental income</b>	<b>C</b>	<b>382 067</b>	<b>380 504</b>
EPRA NIY	A/B	3.1%	3.2%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.2%	3.2%

**D. EPRA vacancy rate**

in CHF 1 000		31.12.2022	30.06.2023
Estimated rental value of vacant space	A	16 470	16 170
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 616	448 246
<b>EPRA vacancy rate</b>	<b>A/B</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.6%</b>

**E. EPRA cost ratios**

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Operating expenses per Real Estate segment income statement <sup>1</sup>		52 159	45 922
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		–	–
<b>EPRA costs (including direct vacancy costs)</b>	<b>A</b>	<b>52 159</b>	<b>45 922</b>
Direct vacancy costs		-4 304	-4 341
<b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B</b>	<b>47 855</b>	<b>41 581</b>
Gross rental income less ground rents per IFRS <sup>2</sup>		233 389	237 263
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
<b>Gross rental income</b>	<b>C</b>	<b>233 389</b>	<b>237 263</b>
<b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)</b>	<b>A/C</b>	<b>22.3%</b>	<b>19.4%</b>
<b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B/C</b>	<b>20.5%</b>	<b>17.5%</b>
Overhead and operating expenses capitalised		1 273	2 600

<sup>1</sup> Not included are cost of real estate developments and cost of trading properties sold

<sup>2</sup> Calculated at full occupancy

## F. EPRA LTV

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 30.06.2023
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-con- trolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 784 507	–	–	–	2 784 507
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	–	–	–	571 630
Bond loans	2 060 000	–	–	–	2 060 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net payables	–	–	–	–	–
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–30 506	–	–	–	–30 506
<b>Net Debt (a)</b>	<b>5 385 631</b>	–	–	–	<b>5 385 631</b>
Include:					
Owner-occupied property	565 896	–	–	–	565 896
Investment properties at fair value	11 213 787	–	–	–	11 213 787
Properties held for sale	272 449	–	–	–	272 449
Properties under development	1 012 360	–	–	–	1 012 360
Intangibles <sup>1</sup>	461 273	–	–	–	461 273
Net receivables <sup>2</sup>	19 161	–	–	–	19 161
Financial assets	548	–	–	–	548
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>13 545 474</b>	–	–	–	<b>13 545 474</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>39.8%</b>	–	–	–	<b>39.8%</b>

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2022
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-con- trolling 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 <sup>2</sup>	180 213	–	–	–	180 213
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–21 201	–	–	–	–21 201
<b>Net Debt (a)</b>	<b>5 380 662</b>	–	–	–	<b>5 380 662</b>
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 <sup>1</sup>	572 798	–	–	–	572 798
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	1 352	–	–	–	1 352
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>13 661 865</b>	–	–	–	<b>13 661 865</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>39.4%</b>	–	–	–	<b>39.4%</b>

<sup>1</sup> 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%], 1.0% terminal growth [1.0%]

<sup>2</sup> 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.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Rental income per Real Estate segment income statement	224 058	227 954
Acquisitions	– 201	– 176
Disposals	– 4 158	– 652
Development and new building projects	– 17 757	– 20 316
Property operating expenses	– 12 030	– 10 518
Property leases	– 3 411	– 3 421
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
<b>Total EPRA like-for-like net rental income</b>	<b>186 501</b>	<b>192 871</b>
<b>EPRA like-for-like change absolute</b>	<b>4 319</b>	<b>6 370</b>
<b>EPRA like-for-like change relative</b>	<b>2.1%</b>	<b>3.4%</b>
<b>EPRA like-for-like change by areas</b>		
Zurich	2.6%	4.8%
Lake Geneva	3.7%	1.8%
Northwestern Switzerland	5.3%	2.8%
Berne	0.4%	3.2%
Central Switzerland	2.4%	4.3%
Eastern Switzerland	– 11.0%	0.1%
Southern Switzerland	– 22.3%	– 7.6%
Western Switzerland	– 2.0%	2.0%

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 11 064.582 million [CHF 11 094.142 million] which shrunk in value by CHF 29.560 million [grew in value by CHF 435.598 million].

**H. Property-related EPRA CAPEX**

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2023
Acquisitions	56 096	–
Development (ground-up/green field/brown field)	75 229	125 633
Like-for-like portfolio	43 307	25 335
Capitalised interests	2 503	2 583
Other	143	19
<b>Total EPRA capital expenditure</b>	<b>177 278</b>	<b>153 570</b>
Conversion from accrual to cash basis	– 3 934	– 45 200
<b>Total EPRA capital expenditure on cash basis</b>	<b>173 344</b>	<b>108 370</b>

# Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		30.06.2023
		30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 467.8	11 880.9	12 457.6	13 066.4	13 064.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	239.3	219.9	213.4	214.2	218.4
Leerstandsquote	%	4.7	5.4	4.7	4.4	4.1
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.3	3.2	3.1	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	34.7	22.8	36.3	8.4	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	57.0	58.6	56.9	59.5	42.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	57.2	43.6	46.0	57.4	59.7
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	206.1	72.4	–	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.8	4.8	8.3	27.2	22.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	607.7	425.2	365.0	372.2	350.9
Betriebsertrag vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	297.2	322.6	359.9	377.4	252.8
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	286.1	313.6	348.5	365.4	246.3
Gewinn	CHF Mio.	356.5	269.7	251.5	267.4	215.5
Eigenkapital	CHF Mio.	5 213.3	5 744.4	6 183.7	6 427.2	6 530.3
Eigenkapitalquote	%	43.6	46.0	46.6	46.6	47.4
Fremdkapital	CHF Mio.	6 752.7	6 733.6	7 097.0	7 357.9	7 240.5
Fremdkapitalquote	%	56.4	54.0	53.4	53.4	52.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 966.0	12 478.0	13 280.7	13 785.2	13 770.8
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 342.5	5 353.3	5 518.9	5 634.5	5 669.8
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	44.6	42.9	41.6	40.9	41.2
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) <sup>1</sup>	%	45.2	42.0	40.9	40.2	39.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	0.9	0.7	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.6	5.1	5.0	4.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	13.8	9.6	8.2	8.3	6.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	6.6	4.9	4.2	4.2	3.5
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	200.0	132.5	178.1	141.1	196.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–168.1	398.9	36.2	–143.1	–81.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–62.3	–342.7	–225.6	–80.4	–105.9
<b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern</b>						
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	200.8	361.0	214.2	198.8	345.1
Gewinn	CHF Mio.	151.3	320.0	164.7	158.0	298.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	11.3	5.4	5.0	9.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	5.7	2.9	2.6	4.8

<sup>1</sup> Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im 1. Halbjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

**Kennzahlen Fünfjahresübersicht**

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		
		30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
Aktienkurs am Periodenende	CHF	85.25	87.60	91.80	83.75	77.65
Aktienkurs Höchst	CHF	88.20	123.70	94.65	100.10	90.15
Aktienkurs Tiefst	CHF	80.20	86.60	85.00	81.50	72.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.69	3.55	3.31	3.49	2.81
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	1.99	4.21	2.17	2.06	3.90
NAV vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	82.71	90.05	97.67	100.95	102.32
NAV nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	68.64	75.62	81.40	83.80	85.12
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.80	3.80	3.35	3.35	3.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	4.8	3.4	3.9	3.7	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	-1.5	6.9	8.7	-5.4	-3.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	3.5	4.8	4.6	3.2	-0.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.0	9.0	5.2	3.4	1.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 474.4	6 655.0	6 974.1	6 425.2	5 957.2
<b>Personalbestand</b>						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6 275	1 660	1 677	1 722	700
Vollzeitäquivalente	FTE	5 188	1 482	1 455	1 529	609
<b>Aktienstatistik</b>						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 946 349	75 970 364	75 970 364	76 718 604	76 718 604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 019	-5 505	-3 520	-7 246	-8 007
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 330	75 961 244	75 966 844	76 694 730	76 710 597
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-918	-1 801	-1 122	-19 553	-70
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 431	75 968 563	75 969 242	76 699 051	76 718 534

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten

# Objektangaben

## Zusammenfassung

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 912 140	233 693	4.0	1 102 951	1 598 574	16.5	43.0	7.2	8.2	22.0	3.1
Total Bauland	58 480	146	-	67 753	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 093 872	3 828	11.2	43 416	67 941	10.1	72.2	-	-	17.0	0.7
<b>Gesamttotal</b>	<b>13 064 492</b>	<b>237 667</b>		<b>1 214 120</b>	<b>1 685 946</b>	<b>16.1</b>	<b>43.8</b>	<b>6.8</b>	<b>7.7</b>	<b>21.5</b>	<b>4.1</b>
Mietausfall aus Leerständen		-9 713									
<b>Total Segment</b>		<b>227 954</b>	<b>4.1</b>								

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	451	9.0	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Baar, Grabenstrasse 17, 19	612	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	1258	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	170	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	219	-	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	978	3.3	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	547	0.1	Alleineigentum	1874	2020	751	3826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
				1870/									
Basel, Centralbahnplatz 9/10	444	2.5	Alleineigentum	2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	701	-	Alleineigentum	1933	1993	953	4281	13.0	71.7	7.8	-	7.5	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	647	4.3	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel, Freie Strasse 36	775	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
				2015/									
Basel, Freie Strasse 68	1187	-	Alleineigentum	1930	2016	1461	8207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	809	4.2	Alleineigentum	1949	1985	2387	6695	4.3	76.0	-	-	19.7	-
			Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	295	0.7	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	74	30.2	Alleineigentum	2008		8343	37293	-	80.8	-	-	19.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	3804	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
				2019-									
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	4401	7.3	Alleineigentum	2009	2021	46416	44079	20.9	15.0	55.7	-	7.9	0.5
			Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	23819	-	53.7	42.7	-	3.6	-
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	4773	16.5	Stockwerk- eigentum	1999		19214	8552	-	80.6	-	-	17.4	2.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1083	0.3	Alleineigentum	1973	1998	3713	8886	47.2	11.8	14.6	-	15.5	10.9
Basel, Rebgasse 20	1602	0.7	Alleineigentum	1948-									
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1008	-	Alleineigentum	1998		10321	8650	-	-	-	100.0	-	-
Bern, Genfergasse 14	2268	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	-	89.1	-	-	10.9	-
			Alleineigentum im Baurecht	1969/									
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	3076	-	Alleineigentum	2009	2009	29098	46298	0.2	33.1	-	-	66.7	-
Bern, Schwarztorstrasse 48	933	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
			Alleineigentum	1970/									
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	3148	0.6	Alleineigentum	2020	2020	14036	20480	8.1	-	35.3	-	1.3	55.3
			Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Wankdorfallee 4/EspacePost	4161	-	Alleineigentum	1975/									
Bern, Weltpoststrasse 5	2649	6.0	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19374	25333	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0
Biel, Solothurnstrasse 122	256	-	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	478	8.3	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	207	7.2	Alleineigentum	1995		2192	1685	-	71.8	-	-	19.3	8.9
				2009/									
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	629	-	Alleineigentum	2020		20197	10030	-	17.3	-	-	82.7	-
			Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	-	-	91.3	0.4
Burgdorf, Industrie Buchmatt	404	-	Alleineigentum	1956	2002	14372	35035	22.9	56.6	3.5	-	15.8	1.2
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	4740	6.9	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	3515	3.8	0.7	5.0	-	26.1	64.4
			Verkauf per 03.04.2023										
Conthey, Route Cantonale 2	99		Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4830	78.6	-	3.1	-	17.3	1.0
Conthey, Route Cantonale 4	417	31.5	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7297	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7
Conthey, Route Cantonale 11	791	20.4	Alleineigentum im Baurecht	1989		1004	1793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	278	2.9	Alleineigentum	1988		1308	1671	5.9	71.1	-	-	23.0	-
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	208	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	-	-	1.5	0.6
Eyholz, Kantonsstrasse 79	144	-	Alleineigentum im Baurecht										



## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	876	1.7	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	1542	–	Stockwerk- eigentum	1990		2530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 <sup>1</sup>	3498	0.1	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	397	–	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321	1 602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	1 330	20.1	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	1 152	6.2	Alleineigentum	1985	1994	591	3 478	37.8	24.2	0.5	–	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	474	4.2	Alleineigentum	1860		747	2 704	9.8	45.1	1.4	–	0.6	43.1
Genève, Rue du Rhône 48–50 <sup>2</sup>	9 219	4.4	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	–	12.9	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	580	6.3	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	74.7	5.5	–	–	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	8 181	1.5	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 154	51.2	1.0	29.1	–	16.7	2.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	990	5.0	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	13 723	0.2	45.3	41.5	–	13.0	–
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	282	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	202	–	Alleineigentum	1972		3 021	2 504	96.1	0.6	–	–	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	176	–	Alleineigentum	1993		708	1 532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	512	0.7	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	3 632	5.7	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	647	–	Stockwerk- eigentum	2006		13 150	3 264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	963	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	1 521	6.9	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.2	10.8	1.9	–	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	1 780	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	385	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1 113	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	327	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	261	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	1 295	19.5	Alleineigentum	2018		4 414	7 611	33.3	38.3	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	63	–	Verkauf per 03.04.2023										
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	748	5.2	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2 156	2 929	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	658	–	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	–	–	–	100.0	–	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	620	–	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	755	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	187	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1 179	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	394	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	142	53.7	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	27.1	–	–	42.1	10.0
Oberbüren, Buchental 3a	123	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 5	33	31.2	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	163	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	1 797	–	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	836	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	1 045	0.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8

<sup>1</sup> 1 464 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten<sup>2</sup> 3 733 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Olten, Frohburgstrasse 1	143	–	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	280	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	83	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	1 013	16.1	Alleineigentum	1907	2011	8 493	11 520	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1 040	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	894	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	3 805	10.2	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 766	–	15.7	–	–	81.0	3.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	468	0.1	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0
Payerne, Route de Bussy 2	623	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	3 417	34.9	Alleineigentum	1990		13 052	22 356	–	69.2	6.3	–	23.8	0.7
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1 433	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
				1962/									
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	807	10.3	Alleineigentum	2009		25 003	13 509	–	7.7	–	–	71.0	21.3
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	1 059	–	Alleineigentum	2022		6 373	8 167	–	–	–	100.0	–	–
Romanel, Chemin du Marais 8	517	–	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	–	–	–	11.3	0.6
				1992/									
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED <sup>3</sup>	3 537	10.5	Alleineigentum	2003	2021	18 787	24 677	–	76.7	8.3	–	8.7	6.3
			Stockwerk-										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	260	–	eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	106	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	2 303	10.2	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
			Alleineigentum										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	7 322	1.4	Parking 73/100	2008		33 106	39 362	56.3	9.7	11.3	–	20.2	2.5
			Miteigentum										
			Verkauf per										
Sursee, Moosgasse 20	–	–	01.01.2023										
Thônex, Rue de Genève 104–108	2 325	0.8	Alleineigentum	2008		9 224	11 451	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	426	15.9	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
			Alleineigentum										
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	1 137	–	im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	196	1.1	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	98	3.8	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	210	1.4	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	2 004	51.8	Alleineigentum	2007		10 170	13 563	–	82.0	–	–	17.2	0.8
Vevey, Rue de la Clergère 1	372	–	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
			Verkauf per										
Wabern, Nesslerenweg 30	517	–	01.06.2023										
			Verkauf per										
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	–	–	01.01.2023										
				1999/									
				2000/									
Winterthur, Theaterstrasse 15a–c, 17	4 153	7.4	Alleineigentum	2004		15 069	37 220	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2
Winterthur, Untertor 24	203	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	3 929	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	815	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	303	3.4	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	–	70.2	–	–	29.8	–
				1984/									
Zollikon, Forchstrasse 452–456	320	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
			Alleineigentum										
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	1 136	20.0	im Baurecht	1997		9 563	13 277	62.8	1.4	14.5	–	12.2	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	2 972	0.7	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	3 873	0.9	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	4 692	–	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	–	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
				1942–									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	982	12.6	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	–	61.3	22.7	–	15.2	0.8
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 871	0.2	Alleineigentum	2019		9 021	19 327	4.2	90.1	–	–	5.5	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	1 271	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–

<sup>3</sup> Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Bahnhofstrasse 69	926	8.3	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	74.9	-	-	14.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	815	2.9	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	2 037	-	Alleineigentum	1966- 1968	2013- 2016	1 347	5 797	-	85.6	2.1	-	11.4	0.9
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4 050	-	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	-	-	70.6	-	29.4	-
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	2 080	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Etzelstrasse 14	614	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	3 219	3.4	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 162	1.7	70.4	4.1	-	23.8	-
Zürich, Flurstrasse 89	243	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	88.0	-
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 490	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	-	-	10.7	-
Zürich, Giesshübelstrasse 15	686	0.7	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	-	88.2	-	-	11.8	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 682	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	12 066	2.5	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	-	6.3	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	596	4.2	Alleineigentum	1929- 1978		9 507	7 183	-	21.7	-	-	76.2	2.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	2 045	0.8	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	-	14.7	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	1 631	13.2	Alleineigentum	2021		7 733	17 343	1.3	43.2	-	-	54.7	0.8
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	477	-	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1 541	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Platform	3 595	-	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	-	6.3	-
Zürich, Manessestrasse 85	1 112	18.4	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 285	-	71.2	-	-	25.7	3.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1 180	0.1	Alleineigentum	1985		1 740	5 863	39.1	27.0	-	-	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 085	-	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	-	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	92	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	181	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	13 650	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	567	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	849	-	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 837	3.9	71.1	15.3	-	6.1	3.6
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1 914	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	-	18.0	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1 508	-	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	1 550	2.8	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 903	9.6	64.2	-	-	26.2	-
Zürich, Vulkanstrasse 126	125	-	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	-	17.1	-	-	82.9	-
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>	<b>233 693</b>	<b>4.0</b>				<b>1 102 951</b>	<b>1 598 574</b>	<b>16.5</b>	<b>43.0</b>	<b>7.2</b>	<b>8.2</b>	<b>22.0</b>	<b>3.1</b>

## Bauland

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	53	-	Alleineigentum	na		10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	11	-	Alleineigentum			13293	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	5	-	Alleineigentum			3740	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	17	-	Alleineigentum			10183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	15	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	19	-	Alleineigentum			16256	7759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Verkauf per 01.01.2023										
Zürich, Oleanderstrasse 1	26	-	Alleineigentum			1354	1360	-	-	-	-	-	100.0
<b>Total Bauland</b>	<b>146</b>	<b>-</b>				<b>67753</b>	<b>19431</b>	<b>-</b>	<b>1.5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.5</b>

## Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2023

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	2 720	15.7	Alleineigentum			10 222	15 661	–	64.9	0.1	–	35.0	–
Basel, Steinvorstadt 5	150	–	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	–	–	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	–	–	Alleineigentum			8 237	–	–	–	–	–	–	–
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	–	–	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	32 137	13.0	77.0	–	–	10.0	–
Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park	–	–	Alleineigentum			4 429	–	–	–	–	–	–	–
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 <sup>4</sup>	– 18	–	Miteigentum 38/1000			–	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	–	–	Alleineigentum			7 897	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	976	–	Alleineigentum	1980		3 864	15 897	–	86.5	–	–	10.9	2.6
<b>Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>	<b>3 828</b>	<b>11.2</b>				<b>43 416</b>	<b>67 941</b>	<b>10.1</b>	<b>72.2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>17.0</b>	<b>0.7</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>237 667</b>					<b>1 214 120</b>	<b>1 685 946</b>	<b>16.1</b>	<b>43.8</b>	<b>6.8</b>	<b>7.7</b>	<b>21.5</b>	<b>4.1</b>

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

## Impressum

Dieser Bericht erscheint auch in englischer Sprache.  
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

### Gesamtverantwortung | Redaktion

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

### 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. 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**

### **Headquarters**

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug

### **Zurich Office**

Swiss Prime Site AG  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
CH-8005 Zürich

### **Geneva Office**

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