

SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

REPORT

2022



Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	Veränderung in %
		31.12.2021 bzw. 31.12.2021	31.12.2022 bzw. 31.12.2022	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	426.7	431.3	1.1
EPRA like-for-like change relative	%	1.3	1.9	37.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	52.0	9.1	-82.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	18.2	52.0	185.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	119.4	125.6	5.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	119.5	132.1	10.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	749.5	774.4	3.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	301.9	169.7	-43.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	39.9	50.9	27.5
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	730.0	618.4	-15.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	706.7	559.4	-20.9
Gewinn	CHF Mio.	498.9	404.4	-18.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.0	6.2	-22.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.3	-23.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.57	5.27	-19.8
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.01	4.26	6.2
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	428.1	448.6	4.8
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	404.8	389.6	-3.8
Gewinn	CHF Mio.	293.7	300.6	2.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.7	-2.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.6	-7.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.87	3.92	1.3
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 409.7	6 569.3	2.5
Eigenkapitalquote	%	47.5	47.7	0.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 089.7	7 201.9	1.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.2	38.9	-3.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	101.22	102.96	1.7
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	84.37	85.64	1.5
EPRA NTA per share	CHF	100.93	102.69	1.7
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 793.5	13 087.7	2.3
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 006.9	1 117.3	11.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	176	-4.3
Vermietbare Fläche	m ²	1 677 027	1 653 456	-1.4
Leerstandsquote	%	4.6	4.3	-6.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.75	2.69	-2.2
Nettoobjekttrendite	%	3.2	3.1	-3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 667	1 779	6.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 474	1 567	6.3

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

Report

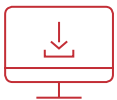
Jahresrückblick

Nachhaltigkeit

Corporate Governance

Vergütung

Finanzen



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren wollen oder bereits investiert sind. Damit decken wir das gesamte Investorenspektrum von privaten bis hin zu institutionellen Investoren ab. Unsere Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Coverbild

Prime Tower Areal: Die Expertinnen und Experten von Swiss Prime Site setzen sich leidenschaftlich dafür ein, nachhaltige und lebenswerte Räume sowie Areale für Menschen und die Gesellschaft als Ganzes zu schaffen.

Jahresrückblick

- 3** Editorial Verwaltungsratspräsident
- 4** Eckwerte
- 5** ESG Ratings und Benchmarks
- 6** Interview CEO und CFO
- 10** Finanzkommentar
- 12** Unsere Erfolgsgeschichte
- 14** Verwaltungsrat und Gruppenleitung
- 16** Unsere Strategie
- 18** Geschichten die uns bewegen
- 42** Informationspolitik

Liebe Leserin, lieber Leser

Es sind herausfordernde Zeiten, die wir alle derzeit erleben. Kaum hatten wir die größten gesellschaftlichen Auswirkungen der globalen Pandemie bewältigt, zogen Anfang 2022 mit den geopolitischen Spannungen in Osteuropa neue Wolken am Horizont auf. Damit zusammenhängend liessen die Erhöhung der Rohstoffpreise, eine sich anbahnende Energiekrise und die Zinswende nicht lange auf sich warten. Den tendenziell negativen Erwartungen zum Trotz entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft ansprechend. Die Inflation ist derzeit ein Drittel so hoch wie im restlichen Europa, die Beschäftigungszahlen sind gut und die Zuwanderung in den «sicheren Hafen» Schweiz ist nach den Pandemie Jahren wieder deutlich gestiegen. Dies hatte auch für uns als grösste kotierte Plattform für Immobilieninvestitionen des Landes einen positiven Einfluss, sodass wir das Jahr wiederum erfolgreich und mit guten Resultaten abschliessen konnten.

Swiss Prime Site verwaltete per Ende 2022 Assets under Management von CHF 20.8 Mrd. Dabei weist unser eigenes Immobilienportfolio einen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf. Die Drittmandate, welche von Swiss Prime Site Solutions betreut werden, machen CHF 7.7 Mrd. aus. Das Mietertragswachstum betrug 1.9% (L4L) gegenüber Vorjahr, die nochmals tiefere Leerstandsquote von 4.3% und der resultierende Gewinn von CHF 300.6 Mio. unterstreichen die «Prime»-Qualität unseres Portfolios und die stringente Strategieumsetzung von Swiss Prime Site. Mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 3.92 und einem FFO I von CHF 4.26, der als Basis für unsere Ausschüttung dient, schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 5 Rappen auf insgesamt CHF 3.40 vor.

Als führender Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren, stützen wir uns auf unsere beiden Segmente Immobilien und Real Estate Asset Management. Im vergangenen Jahr haben wir unser Portfolio weiter fokussiert und geschärft. Dazu nutzen wir nun bereits seit 2021 unser Know-how im Bereich «Capital Recycling»

und haben 13 zu unserem «Prime»-Anspruch nicht passende Immobilien im Wert von rund CHF 300 Mio. veräussert. Gleichzeitig investieren wir das freiwerdende Kapital in unsere erstklassigen Liegenschaften sowie in die Entwicklung wertmehrender Projekte unserer Pipeline. So wollen wir den steigenden Ansprüchen unserer Mieter und Kunden entsprechen und unseren Führungsanspruch im Bereich Nachhaltigkeit unterstreichen. Der hohe Stand der Neu- und Wiedervermietungen sowie der nochmalige Rückgang der Leerstandsquote im Portfolio sind die messbaren Erfolge unserer Strategie. Unseren Wachstumspfad sehen wir im Real Estate Asset Management von Swiss Prime Site Solutions. Die akquirierte Akara-Gruppe wurde erfolgreich integriert und erste Synergien realisiert. Mit Immobilienfonds, Produkten für Anlagestiftungen und Asset Management-Mandaten sind wir in diesem Bereich diversifiziert und stabil aufgestellt. Das deutliche Wachstum der Kundenbasis in allen drei Gefässen des Real Estate Asset Managements zeigt, dass die Dienstleistungen bei Kunden grossen Zuspruch erfahren.

Wir, der Verwaltungsrat und das Management von Swiss Prime Site, haben uns dazu entschlossen, das Jelmoli-Haus in der Zürcher Innenstadt ab Anfang 2025 voraussichtlich während zwei Jahren umzubauen und nachhaltig zukunftsfähig zu machen. Im Zuge dessen, werden wir den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr selbst betreiben. Dieser weitere Fokussierungsschritt auf unsere Kernkompetenzen wurde nach tiefgreifender und umfassender Analyse gefällt. Mit der ausserordentlichen Dynamik des Onlinehandels und des sich ändernden Konsumverhaltens geriet der stationäre Handel verstärkt in Bedrängnis. Dieser Strukturwandel schlug sich, trotz hoher Investitionen der Eigentümerin Swiss Prime Site und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden, deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führten wir in den letzten Monaten eine gründliche Marktsondierung durch mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu

Ton Büchner
Verwaltungsrats-
präsident



geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten bisher nicht zum Erfolg. Wir kommunizieren unseren Entschluss bewusst frühzeitig. Dadurch erhalten die Mitarbeitenden Zeit für eine allfällige berufliche Neuorientierung. Unser Ziel ist es, das Jelmoli-Haus zu einer einzigartigen Destination und einem offenen städtischen Begegnungsort weiterzuentwickeln. Die Wiedereröffnung der rundum erneuerten Liegenschaft ist für Anfang 2027 geplant.

Im Lichte der zu Beginn beschriebenen Herausforderungen war unsere Refinanzierung Ende 2021 von zentraler Wichtigkeit. Dadurch sanken die Zinskosten deutlich. Darüber hinaus verfügen wir nun über ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil ohne signifikanten Refinanzierungsbedarf bis 2025. Das verschafft uns Freiraum und eine gute Visibilität, welche uns im aktuell anspruchsvoll werdenden Umfeld wichtig erscheint. Die global tätige Ratingagentur Moody's hat entsprechend unser langfristiges Emittenten-Rating mit «A3» und einem stabilen Ausblick bewertet. Dieses in der Schweiz und im internationalen Vergleich sehr positive Rating widerspiegelt die exzellente Basis unseres Unternehmens. Mit zielgerichteten Investitionen in die Kreislaufwirtschaft bei Bestandsbauten sowie Neubauprojekten und der erfolgreichen Zertifizierung von 73% unserer Flächen im Portfolio haben wir auch im Bereich Nachhaltigkeit wichtige Fortschritte erzielt.

Der Dank meiner Kolleginnen und Kollegen des Verwaltungsrats gebührt allen Kunden, Mietern, Partnern und Ihnen allen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen und das Interesse an Swiss Prime Site. Gleichzeitig danken wir dem Management und den Mitarbeitenden, welche die strategische Umsetzung operativ täglich vorantreiben.

TON BÜCHNER
VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT

Wichtigste Kennzahlen der Swiss Prime Site-Gruppe

20.8

CHF Mrd.
Real Estate Assets
under Management

#1

**Grösste kotierte
Schweizer
Immobilien-gesellschaft**

73

**Prozent der Mietflächen
sind zertifiziert**

4.3

Prozent Leerstandsquote

3

Standorte
Büros in Genf,
Zug und Zürich

38.9

**Finanzierungsquote des
Immobilienportfolios (LTV)**

600

CHF Mio.
Ausstehende Green
Bonds an der SIX Swiss
Exchange

16

Anlageprodukte
Eine kotierte Aktie (SPSN),
zehn kotierte Anleihen,
zwei Anlagegruppen (SPA),
drei kollektive Kapitalanlagen

43

**Prozent Frauenanteil
im Verwaltungsrat**

390

CHF Mio.
EBIT vor Neubewertungen

6.1

CHF Mrd.
Marktkapitalisierung an
der SIX Swiss Exchange

2040

Ziel Klimaneutralität

3.40

CHF
Ausschüttung pro Aktie 2022

23

Jahre Erfolgsgeschichte
Gegründet am
11. Mai 1999

95

**Prozent der Mieter wollen
Flächengrösse beibehalten
oder erweitern**

Ratings und Benchmarks

Unternehmensrating



A3/stabil

(Skala: Aaa bis C)

Swiss Prime Site wird von den nachfolgenden führenden Ratinganbietern beurteilt.

Die Ratingagentur Moody's hat das langfristige Emittentenrating von Swiss Prime Site mit einem A3 und einem stabilen Ausblick bewertet. Das erhaltene Rating bestätigt die starke Bonität der Swiss Prime Site-Gruppe.

Immobilien Assessment



Score

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Im Assessment 2022 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Standing Development» mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe. Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele im Short-term Incentive der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die jährlich ausbezahlte Vergütung des Managements.

ESG-Ratings



A

(Skala: AAA bis CCC)

Die von den ESG-Ratinganbietern Inrate, ISS ESG, MSCI und Sustainalytics vergebenen Ratings für Swiss Prime Site wurden 2022 bestätigt bzw. teilweise verbessert. Seit Ende 2021 sind zudem die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kreditmargen an das ISS ESG-Rating gekoppelt, d. h., die ESG-Performance hat direkten Einfluss auf die zu bezahlenden Zinskosten. Dies ermöglicht Swiss Prime Site in Ergänzung zu den bereits emittierten Green Bonds eine weitere Integration der finanziellen und nichtfinanziellen Ziele.



C-

(Skala: A+ bis D-)



B+

(Skala: A+ bis D-)



Low Risk

«Gerade jetzt zeigt sich die Resilienz unseres Unternehmens»

Swiss Prime Site konnte mit seinen beiden Unternehmenspfeilern Immobilien und Real Estate Asset Management das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich und mit guten Resultaten abschliessen. René Zahnd, CEO der Swiss Prime Site-Gruppe, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, blicken mit Zufriedenheit auf ein in vielerlei Hinsicht spannendes und herausforderndes Jahr zurück.

Wie würden Sie das Geschäftsjahr 2022 zusammenfassen?

René Zahnd (RZ): Es war ein wechselvolles Jahr mit vielen Herausforderungen, aber auch zahlreichen Lichtblicken. Wir haben die Ziele, die wir uns gesetzt haben, erreicht oder zum Teil sogar übertroffen. Weiter haben wir entschieden, den operativen Betrieb von Jelmoli per Ende 2024 nicht mehr selbst weiterzuführen und das Gebäude umzubauen. Es war ein schwieriger, jedoch notwendiger Entscheid, um die Immobilie weiterzuentwickeln. In Summe können wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ein gutes Zahlenset präsentieren. Aus gesellschaftlicher Sicht war und ist die geopolitische Situation auf der Welt natürlich besorgniserregend. Hier wünsche ich mir für uns alle ebenso wieder Lichtblicke.

Können Sie den Entscheid zur Immobilie und zum operativen Betrieb von Jelmoli bitte ausführen?

RZ: Das Warenhaus Jelmoli gehört seit der Übernahme der Immobiliensparte der gleich-

namigen Gruppe im Jahr 2009 zur Swiss Prime Site. Mit dem Erstarken des Onlinehandels geriet der stationäre Handel mit Waren und Dienstleistungen auf globaler, nationaler und regionaler Ebene stark in Bedrängnis. Detailhändler und Warenhäuser weltweit versuchen dieser grundlegenden Veränderung mit der Digitalisierung des Geschäftsmodells, Effizienzmassnahmen und strategischen Partnerschaften entgegenzutreten. Die zweijährige Pandemie hat den Druck weiter erhöht. Jelmoli und Swiss Prime Site haben den operativen und strategischen Turnaround in den vergangenen Jahren gesucht. Die fehlenden Alternativen haben uns nun dazu bewogen, diesen Entscheid zu fällen. Dazu gehört auch, dass wir den operativen Betrieb von Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr selbst führen werden.

Was geschieht nun mit den Mitarbeitenden?

RZ: Wir haben beschlossen, den Entscheid frühzeitig an Mitarbeitende, Geschäftspartner

und weitere Stakeholder zu kommunizieren. Dadurch erhalten insbesondere Mitarbeitende rund zwei Jahre Zeit für die allfällige berufliche Neuorientierung. Diese Übergangsphase wird bis Ende 2024 professionell begleitet und die Mitarbeitenden werden wo möglich unterstützt.

Was können Sie uns zum Segment Immobilien sagen?

RZ: Im Segment Immobilien hat sich tatsächlich das bewahrheitet, was wir in den letzten zwei Jahren wiederholt haben: Die Pandemie hatte keinen Einfluss auf die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen. Unsere Leerstandsquote ist mit 4.3% die tiefste seit über einem Jahrzehnt. Dies ist auch das Resultat der hohen Neu- und Wiedervermietungen von rund 172 000 m². Bei den Projekten sehen wir die gleiche Entwicklung. Diejenigen, die bereits im Bau sind, sind entweder bereits vollständig vermietet oder haben hohe Vorvermietungsstände.

Wie sieht es bei Real Estate Asset Management aus?

Anastasius Tschopp (AT): Dort profitierten wir ebenfalls von den guten Marktbedingungen. Einerseits von den primären Effekten auf dem Immobilienmarkt, sprich von der guten Nachfrage nach Flächen. So beträgt beispielsweise auch die Leerstandsquote des von uns gemanagten SPA-Portfolios rekordtiefe 2.7%. Zudem stellten wir insbesondere im zweiten Halbjahr, trotz des anspruchsvollen Marktumfelds, eine intakte Nachfrage nach unseren Immobilienprodukten fest. So konnten wir die Anzahl unserer Kunden um 10% erhöhen und auch die Assets under Management stiegen von CHF 3.6 Mrd. neu auf CHF 7.7 Mrd. Wir sind fünf Jahre nach dem Start der zweitgrösste unabhängige Immobilien Asset Manager der Schweiz.

Was umfasst das Portfolio im Bereich Real Estate Asset Management?

AT: Swiss Prime Site Solutions ist diversifiziert und steht auf drei Säulen. Zum einen entwickeln und managen wir Fondsprodukte. Hinzu kommt das Asset Management, wo wir die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung von unabhängigen Anlagestiftungen sicherstellen. Als dritte Säule beraten und unterstützen wir im Bereich Real Estate Services institutionelle Investoren und Unternehmen bei der Strukturierung und beim Management ihres Immobilienportfolios.

2022 haben Sie die Akara-Gruppe integriert. Wie ging es da voran?

AT: Swiss Prime Site Solutions und Akara passten von Beginn weg ideal zusammen. Auch der Teamspirit und die Zielorientierung

«In Summe können wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ein gutes Zahlenset präsentieren.»

RENÉ ZAHND,
CEO SWISS PRIME SITE-GRUPPE



waren praktisch identisch, weshalb wir die Integration relativ einfach und in kurzer Zeit vollenden konnten. Im Herbst haben wir von der FINMA die Genehmigung erhalten, die Fondsleitungen zusammenzufassen. Das war ein wichtiger Meilenstein.

Es gab im Jahresverlauf Unsicherheiten verschiedener Art. Wie hat sich das auf den Immobilienmarkt ausgewirkt?

RZ: Das Jahr fing in den ersten Wochen sehr vielversprechend an. Endlich rückte auch die Pandemie in all unseren Köpfen etwas in den Hintergrund, sodass man mit neuem Elan ins Jahr 2022 starten konnte. Ich habe dies nicht nur im Privaten, sondern tatsächlich auch im Geschäftlichen so gespürt. Leider kam dann die gesellschaftliche Ernüchterung mit den geopolitischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und darüber hinaus. Dies verschärfte zusätzlich gewisse Themen wie Ressourcenbeschaffung, Preisentwicklung und natürlich die Zinsen. Doch letztendlich zeigte sich der

Immobilienmarkt robust, weil es eben auch gegenläufige Trends gab und gibt.

Das wären?

RZ: Nun, die Schweiz ist in unsicheren Zeiten seit jeher ein sogenannter «Safe Haven». Mit einer starken Wirtschaft, eigener Währungs- und Geldpolitik und einer hohen Zuwanderung haben wir positive Effekte auf unserer Seite. Konkret auf unser Geschäft bezogen, bedeutet dies, dass Immobilien an erstklassigen Lagen, wie wir sie haben, trotz der bereits hohen Anziehungskraft als Wert- und Inflationsschutz nochmals an Attraktivität zulegen konnten.

Wie beeinträchtigt die Inflation Ihr Geschäft?

AT: Bei kommerziellen Liegenschaften sind die Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt. Das hilft uns natürlich. Doch auch bei Wohnimmobilien werden sich die Mieten entsprechend bewegen, wenn auch mit etwas Verzögerung. Wichtig scheint mir noch zu erwähnen, dass die Inflation in der

Schweiz lediglich ein Drittel so hoch ist wie in der EU. Darüber hinaus scheint der Höhepunkt bereits überschritten. Dies hat wiederum positive Effekte für uns und die Nachfrage.

Kommen wir auf die Zinsen zu sprechen. Was ist Ihr Plan bei Refinanzierungen?

RZ: Natürlich ist die Zinswende für alle ein grosses Thema. Wir haben ausstehende Kredite in Höhe von über CHF 5 Mrd. und sind aktuell im Schnitt zu weniger als 1% finanziert. Steigt unser Zinsaufwand in den nächsten Jahren auf hypothetische 2.5%, sind das rund CHF 90 Mio. zusätzliche Zinskosten, die wir stemmen müssten. Doch wir sehen uns auch für ein solches Szenario sehr gut gerüstet. Einerseits haben wir für die kommenden drei Jahre bis 2025 keinen signifikanten Refinanzierungsbedarf, den wir nicht über bestehende Kreditlinien oder unser effizientes Capital Recycling bewältigen könnten. Andererseits haben wir durch die Kopplung der Mieten an die Inflation einen >

«Im Herbst haben wir von der FINMA die Genehmigung erhalten, die Fondsleitungen zusammenzufassen. Das war ein wichtiger Meilenstein.»

ANASTASIUS TSCHOPP,
CEO SWISS PRIME SITE SOLUTIONS



effektiven Mechanismus, um einen beträchtlichen Teil der höheren Zinsen abzufedern.

Wie sieht es in dem Kontext mit den Bewertungen Ihrer Immobilien aus?

RZ: Hört man sich derzeit bei den verschiedenen Bewertern um, erhält man vorsichtig positive Signale. Diese gehen meist von einer stabilen Entwicklung bis hin zu punktuellen Abwertungen, insbesondere in peripheren Lagen, aus.

Kam der Transaktionsmarkt nicht ins Stocken?

AT: Das hat man oft gehört. Die Realität ist aber, dass die Nachfrage nach guten und sehr guten Immobilien das Angebot immer noch deutlich übersteigt. Besonders ist dies im kommerziellen Bereich der Fall. Zudem gab es viele Transaktionen, welche nicht öffentlich ausgeschrieben waren. An diese kommt man nur heran, wenn man wie wir über ein sehr gutes und breites Netzwerk verfügt.

Wie haben sich die Mieten 2022 entwickelt?

RZ: Wir konnten auf vergleichbarer Basis mit einem Wachstum von 1.9% ein gutes Resultat erzielen. Gute Standorte, wie wir sie haben, bleiben stets gefragt. Besonders Flächen in den Bereichen Life Science und Technologie waren stark bei den Neuvermietungen. Mieter sind bereit, für Lage und Flächenqualität zu bezahlen. Denn aufgrund der hohen Wertschöpfung in diesen Bereichen spielen Mietkosten eine eher untergeordnete Rolle.

Bleiben wir noch kurz bei den Bewertungen:

Was erwarten Sie für 2023?

RZ: Leider haben auch wir keine Kristallkugel. Basierend auf den Gesprächen mit den Bewertern gehen wir für unsere Immobilien nicht von weiteren Wertsteigerungen aus, sehen unser Portfolio aber aufgrund von exzellenten Lagen gut aufgestellt.

Ihre Entwicklungspipeline umfasst über ein Dutzend Projekte. Wie sind Sie da unterwegs?

RZ: Wir haben aktuell Entwicklungen im Umfang von rund CHF 960 Mio. im Bau. Hierfür verbleiben Investitionen von rund CHF 300 Mio. Alle Bauarbeiten liegen im Zeitplan und befinden sich innerhalb der erwarteten Kosten. Die Projekte sind bereits voll vermietet oder weisen hohe Vorvermietungen auf. 2023 erwarten wir die Vollendung der Projekte in Alto Pont-Rouge in Lancy, die beiden Tertium in Paradiso und Olten sowie die Müllerstrasse in Zürich. Ein Jahr später, also 2024, werden der Stücki Park in Basel und der JED-Neubau in Schlieren beendet sein. Einzig im Alto Pont-Rouge sind noch Flächen verfügbar. In dieser Region Genfs entwickelt sich aber ein neues Cluster und potenzielle Mieter wollen häufig zuerst das fertige Produkt sehen. Die Projekte in Entwicklung sind auf

gutem Weg und wir treiben hier die Bauwilligungen voran. Diese sind vier Jahre gültig, was uns genügend Zeit gibt, auf potenzielle Änderungen der Nachfrage zu reagieren. Für den Baustart muss das Projekt zu 50% vorvermietet sein. Ich spreche da gerne von einer Pipeline ohne Risiko. Auch weil alle Projekte über Zwischenvermietungen verfügen und Ertrag generieren.

Auch bei Ihren Drittkunden haben Sie eine umfangreiche Projektpipeline.

Wie geht es da voran?

AT: Für unsere Kundin Swiss Prime Anlagestiftung entwickeln wir eine Pipeline in der Grössenordnung von rund CHF 500 Mio. Bei unseren Fonds hat die Pipeline eine Grösse von ca. CHF 300 Mio. Auch da sind wir gut im Zeitplan und können die Bauprojekte wie vorgesehen umsetzen und vermarkten.

Zu Beginn haben wir über die Preise für Rohstoffe sowie über Lieferengpässe gesprochen. Leidet die Profitabilität Ihrer Projekte darunter?

RZ: Die meisten unserer laufenden Investitionen haben wir für die nächsten 24 Monate mit soliden Generalunternehmen vertraglich fixiert. Aber natürlich nehmen auch wir Marktveränderungen wahr. Wir reagieren darauf, indem wir bei der Kalkulation neuer Projekte die angenommenen Baukosten erhöhen und entsprechend anders einkaufen und planen, um attraktive Renditen für die Entwicklungen sicherzustellen. Was man aber häufig vergisst: Die Baukosten machen nur rund 20% der gesamten Lebenszykluskosten aus. Insofern sehen wir keinen «Showstopper» für unsere Projekte und setzen uns weiterhin das Ziel, mit unseren Entwicklungen Renditen von rund 4,5% «on cost» zu erwirtschaften.

Wie sieht es mit der Finanzierung Ihrer Projektpipeline aus?

RZ: Einerseits operieren wir mit einem sehr stringenten Projektcontrolling und es wird nur dort investiert, wo auch Wert entsteht. Andererseits finanzieren wir unsere Projekte hauptsächlich mittels des erwähnten Capital Recyclings. 2022 haben wir Immobilien im Wert von rund CHF 300 Mio. veräussert, da sie nicht mehr zu unserem fokussierten Portfolio passten. Ein Teil der Erlöse floss direkt in die Umsetzung der Pipeline oder in passende Projekte wie zum Beispiel BERN 131.

Kommen wir nochmals auf das Real Estate Asset Management zu sprechen. Weshalb sollten Investoren in die Fonds investieren?

AT: Swiss Prime Site hat ihre Kernkompetenz im Management von Immobilien. Wir sind

aktuell die grösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft und Nummer 5 in Europa. Von den insgesamt CHF 20 Mrd. Assets under Management, welche das Portfolio gesamthaft umfasst, werden rund CHF 7 Mrd. von Swiss Prime Site Solutions gemanagt. Wir erbringen entlang des ganzen Lebenszyklus von Immobilien wichtige Dienstleistungen und schaffen dabei Mehrwert für unsere Kunden. Darüber hinaus haben wir pro Produkt ein eigenes Team. Das alles ist einmalig in unserem Geschäft und unser USP.

Sie sagten, Immobilien seien nach wie vor gefragt. Laufen Immobilien damit nicht Gefahr, in den Kundenportfolios übervertreten zu sein?

AT: Diese Gefahr besteht tatsächlich und zeigt sich mit einigen Emissionsabsagen im 3. Quartal 2022 im Markt an. Ich gehe aber davon aus, dass es zu einer Beruhigung kommen wird. Neben Emissionen haben wir auch die Möglichkeit, durch Sacheinlagen – wie dies 2022 mehrfach der Fall war – oder durch die Übernahme von bisher von Kunden selbst gemanagten Portfolios zu wachsen.

Das bedeutet, dass Sie Ihre Wachstumspläne weiterhin verfolgen werden?

AT: Ja, das werden wir tun. Aktuell verwalten wir für unsere Kunden CHF 7.7 Mrd. Assets under Management. Unser Ziel ist es, Ende 2025 auf rund CHF 10 Mrd. zu wachsen. Durch die Thesaurierung bei unserer Kundin Swiss Prime Anlagestiftung, weitere Sacheinlagen sowie Emissionen sehen wir unser Ziel klar vor Augen.

Wie sieht dies beim eigenen Portfolio aus?

RZ: Hier ist unsere klare Devise: eigenfinanziertes, wertschaffendes Wachstum. Mit aktuell CHF 13 Mrd. haben wir eine gute Grösse. Hier arbeiten wir zur Hauptsache daran, die Nutzungen weiter zu optimieren und unsere Projekte voranzutreiben. Beides steht im Zusammenhang mit unserem Capital Recycling. Indem wir bestimmte Nutzungsarten adaptieren oder zu kleine Immobilien veräussern, setzen wir Kapital frei, welches wir andernorts investieren können, um unser Portfolio laufend zu verbessern und nachhaltiger zu machen.

Rückt man als Unternehmen in schwierigen Zeiten von Themen wie zum Beispiel Nachhaltigkeit ab?

RZ: Wer Nachhaltigkeit lediglich in guten Zeiten als «wichtig» erachtet, hat nicht begriffen, was es geschlagen hat. Nachhaltigkeit ist für uns als Gesellschaft mittlerweile alternativlos. Wenn wir dies im Einzelnen, als

Unternehmen und als Gesellschaft nicht endlich anerkennen, werden wir irgendwann nicht mehr in der Lage sein, aktiv etwas zu verändern. Wir müssen alle jetzt handeln.

Was tun Sie konkret diesbezüglich?

RZ: Wir handeln auf verschiedenen Ebenen. Unser CO₂-Absenkpfad gibt uns klar den Kurs im operativen Bereich vor. Dort wollen wir bis 2040 Klimaneutralität erreichen. Dazu investieren wir in unseren Immobilienpark. Sei dies in den Bereichen Energiebezug und -verbrauch oder Produktion mittels Photovoltaikanlagen. Weiter haben wir dieses Jahr unser ganzes Portfolio durchleuchtet und mittlerweile 73% der 1.6 Mio. Quadratmeter vermieteter Flächen mit Zertifikaten hinterlegt. Darüber hinaus engagieren wir uns stark in der Kreislaufwirtschaft. Dies gibt uns und unseren Mietern Sicherheit bezüglich des Nachhaltigkeitsstandards der Immobilien – zeigt parallel aber auch zusätzliche Möglichkeiten zur weiteren Optimierung unserer Häuser auf. Weiter arbeiten wir an sogenannten «Green Leases», also grünen Mietverträgen, was wiederum ein Nutzen für uns und unsere Kunden ist.

Wie sieht es im Segment Real Estate Asset Management bezüglich Nachhaltigkeit aus?

AT: Nachhaltigkeit ist auch bei uns ein zentrales Thema. Deshalb haben auch wir eigens eine Nachhaltigkeitsspezialistin im Team. Durch die Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site-Gruppe verfügen wir zudem über viel weiteres Know-how in diesem Bereich. Diese Synergien nutzen wir, um unsere Kunden noch besser beraten und sensibilisieren zu können.

Sie erwähnten grüne Mietverträge.

Wollen das Ihre Mieter?

RZ: Unsere Mieter wollen einen attraktiven Standort, der zudem möglichst nachhaltig ist. Das haben wir so auch als Rückmeldung in unserer jährlichen Mieterumfrage wieder gesehen. Denn unsere Kunden müssen selbst bis spätestens 2050 klimaneutral sein. Unsere Investitionen führen dazu, dass die Nebenkosten durch geringere Verbräuche reduziert werden. Nachhaltigkeit ist eben auch wirtschaftlich.

Was sind Ihre Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023?

RZ: Wir werden hoffentlich in absehbarer Zeit eine Beruhigung der geopolitischen Lage sehen. Damit dürften auch Effekte wie Rohstoffknappheit und Inflation, welche zur Hauptsache eine Rohstoffinflation ist, etwas in den Hintergrund rücken. Die Dynamik der Zinserhöhungen bei Zentralbanken hat weltweit und auch in der Schweiz etwas abgenommen. —

Gute operative Resultate

Swiss Prime Site kann das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abschliessen und wiederum eine gute operative Leistung vorweisen. Dabei wuchs das Segment Dienstleistungen nach der Integration der Akara-Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions überproportional auf total CHF 7.7 Mrd. AuM. Wie erwartet sank die Leerstandsquote nochmals und betrug per Ende 2022 tiefe 4.3%. Das FFO-Wachstum von 6.2% pro Aktie unterstreicht in Summe diese guten Resultate.

Marcel Kucher
CFO Swiss
Prime Site



Drei ausserordentliche Faktoren haben sich 2022 auf die Kennzahlen ausgewirkt. Erstens haben wir Anfang Jahr die Akara-Gruppe in unseren Konsolidierungskreis integriert. Zweitens erstellen wir die Konzernrechnung neu nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS und haben die Werte des Vorjahres entsprechend angepasst (Details dazu im Finanzbericht, Kapitel 2.4 «Umstellung auf IFRS»). Drittens haben wir auf Basis des sich verändernden Marktumfelds mit neuen Einkaufsgewohnheiten und entsprechend ungewissem Ausblick für Jelvoli entschieden, das Gebäude umzubauen, um es künftig als gemischt genutzte moderne Büro- und Retailimmobilie zu repositionieren. Wir werden das Warenhaus entsprechend ab Ende 2024 nicht mehr selbst betreiben. In diesem Zusammenhang haben wir Wertminderungen auf das Warenlager, den Sachanlagen – wie beispielsweise die spezifische Verkaufsausstattung – und der IT vorgenommen, welche sich auf CHF 34.3 Mio. beliefen. Zusammen mit weiteren Wertminderungen (zur Hauptsache einer Software) summierten sich diese nicht zahlungswirksamen Sondereffekte auf insgesamt CHF 41.1 Mio. Adjustiert um diese Sondereffekte belief sich der vergleichbare EBIT auf CHF 430.7 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Dies entspricht einer erfreulichen Steigerung von 6% gegenüber dem Vorjahr.

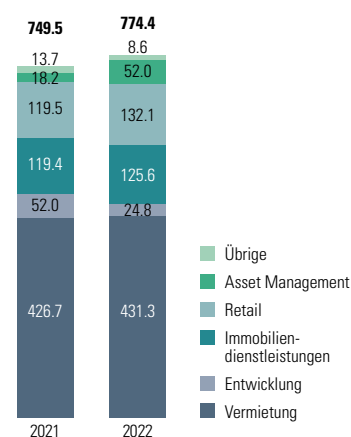
Steigende Mieterträge und gutes Resultat aus dem Capital Recycling

Der positive Geschäftsgang der Swiss Prime Site-Gruppe zeigt sich deutlich in der ansprechenden Entwicklung des Betriebsertrags. Dieser stieg um 3.3% auf CHF 774.4 Mio. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben beide Segmente beigetragen. Die Basis für die steigenden Mieterträge des Segments Immobilien wurde mit einem starken Neu- und Wiedervermietungsergebnis von 172 000 m² im eigenen Portfolio gelegt. Zum Anstieg des Ertrags aus Vermietung um 1.1% auf CHF 431.3 Mio. (+1.9% auf vergleichbarer Basis) führten verbesserte Mietkonditionen und der nochmalige Abbau des Leerstands auf 4.3% [4.6%]. Der WAULT blieb stabil bei 5.3 Jahren [5.6 Jahre].

Das überzeugende Resultat aus Neu- und Wiedervermietungen unterstreicht die hohe Qualität der Immobilien innerhalb unseres Portfolios und damit zusammenhängend die hohe Nachfrage nach modernen, flexiblen und hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen an Premium-Lagen. Dabei konnten wir Mieterträge, welche aufgrund von Modernisierungsprojekten (z. B. Müllerstrasse Zürich) oder im Rahmen unseres Capital Recyclings 2021 weggefallen waren, überkompensieren. Im Zuge unserer Strategie, das Immobilienportfolio weiter zu fokussieren, haben wir verschiedene kleinere Bestandsobjekte, ein Portfolio aus mehreren Retail-Liegenschaften in der Westschweiz sowie das letzte Haus des Grossprojekts «Espace Tourbillon» in Genf, mit einem Gesamterlös von CHF 317 Mio. veräussert. Daraus resultierte ein attraktiver Verkaufsgewinn von CHF 51 Mio. [CHF 40 Mio.]. In Übereinstimmung mit unseren Zielen des Capital Recyclings wur-

BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.



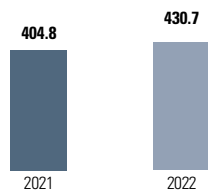
den die Verkaufserlöse in die Projektpipeline investiert. Zudem haben wir drei attraktive und mit viel Potenzial ausgestattete Entwicklungsprojekte in den Städten Zürich (Oerlikon), Basel (Steinenvorstadt) und Bern (Wankdorf) gekauft. Dadurch wird unser Immobilienportfolio in Zukunft weiter an Attraktivität gewinnen.

Stabile Neubewertungen im Vergleich zum 1. Halbjahr

Das Bewertungsresultat zeigte sich mit CHF 169.7 Mio. gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 stabil, jedoch unter dem Jahr 2021 [CHF 301.9 Mio.]. Hier zeigt sich das Ende der «Yield Compression», also der Reduktion der Ankaufsrenditen und entsprechend der Diskontsätze der letzten Jahre, im Zuge der neu aufgekommenen Inflation und der Erhöhung der Leitzinsen. Auf-

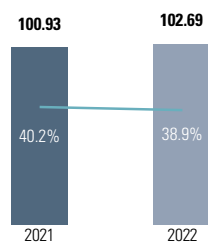
**ADJUSTIERTER EBIT
(EXKL. NEUBEWERTUNGEN)**

in CHF Mio. bzw. %



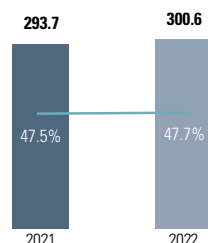
EPRA NTA PRO AKTIE UND LTV

in CHF bzw. %



**GEWINN VOR
NEUBEWERTUNGEN
UND EIGENKAPITALQUOTE**

in CHF Mio. bzw. %



grund der dynamischen Entwicklung der Mieten mit einem Wachstum auf vergleichbarer Basis von 1.9% sowie der weiteren Reduktion des Leerstands konnten wir jedoch auch dieses Jahr eine Erhöhung der Immobilienwerte realisieren. Letztere Effekte machen rund 50% der Neubewertungen von 2022 aus. Die Nettoobjektrendite unseres Immobilienportfolios blieb trotz des Bewertungseffekts praktisch unverändert bei 3.1% [3.2%] weiterhin attraktiv mit einer breit gestreuten und ökonomisch starken Mieterbasis.

**Starkes Wachstum im
Real Estate Asset Management**

Swiss Prime Site Solutions fokussierte sich 2022 mit ihrem «Asset-Light-Geschäftsmodell» in den drei Bereichen Immobilienfonds, Anlagestiftungen sowie Pensionskassenmandate aus-

schliesslich auf nichtkотиerte Produkte für qualifizierte Schweizer Anleger. Die Dienstleistungen erfreuen sich auch im aktuellen Börsen- und Wirtschaftsumfeld einer guten Nachfrage. Dies widerspiegelt sich in der Erweiterung des Kundenstamms um rund 10% gegenüber dem Vorjahr und dem Neugeldzufluss von rund CHF 600 Mio. Damit sowie mit direkten Mandaten konnten wir die Assets under Management gegenüber dem Vorjahr deutlich um 113% auf CHF 7.7 Mrd. [CHF 3.6 Mrd.] steigern. Zum Wachstum trugen alle drei Bereiche gleichsam bei. Die Zunahme des Ertrags aus Asset Management um 185.6% auf CHF 52.0 Mio. ist einerseits auf die Integration der Akara-Gruppe zurückzuführen. Andererseits wuchs das Geschäft organisch um rund CHF 1.8 Mrd. (AuM) und trug damit deutlich zur Erhöhung der Erträge bei. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge bei Swiss Prime Site Solutions betrug trotz des starken Wachstums 63%. Die Mitte Jahr erfolgte Integration der Akara-Gruppe wird weitere Skaleneffekte und Effizienzgewinne mit sich bringen. Der EBIT erreichte mit CHF 30.0 Mio. [CHF 8.6 Mio.] das angepeilte Ziel. Die EBIT-Marge von 58% [47%] erhöhte sich dank stabiler Kosten (hauptsächlich Personalkosten) deutlich.

**Aktives Kostenmanagement und
Steigerung EBIT vor Neubewertungen
und Effekten**

Die Zunahme der Kosten gegenüber dem Vorjahr ist zur Hauptsache auf die Integration der Akara-Gruppe sowie die bereits erwähnten Sondereffekte zurückzuführen. Unter Ausklammerung dieser Effekte bewährte sich unsere strenge Kostenkontrolle. Der Gruppen-EBIT vor Neubewertungen und Sondereffekt erhöhte sich um 6.4% und erreichte CHF 430.7 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Ohne Adjustierung erreichte der EBIT CHF 389.6 Mio.

**Neue Finanzierungsstrategie zeigt
deutliche Wirkung**

Die Ende 2021 definierte und umgesetzte neue Finanzierungsstrategie entfaltete im Verlauf des Geschäftsjahres die erwarteten positiven Effekte. Der Finanzierungsaufwand (netto) betrug CHF 44.7 Mio. [CHF 73.1 Mio.]. Der durchschnittliche Zinssatz auf dem aufgenommenen Fremdkapital stieg leicht auf 0.9% [0.8%]. Das aktuelle Umfeld und die Zinswende zeigen eindeutig die Richtigkeit der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen. Um das Fälligkeitsprofil weiter zu optimieren, wurden die Konsortialkredite im 2. Halbjahr 2022 um ein weiteres Jahr verlängert. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzverbindlichkeiten beträgt damit komfortable 5.0 Jahre [5.8 Jahre]. Unter dem Strich resultierte trotz der

Sondereffekte ein Gewinn vor Neubewertungen von CHF 404.4 Mio. [CHF 498.9 Mio.]. Dies entspricht einer erwirtschafteten Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.7% [4.8%].

**Anstieg des Net Asset Value und
Reduktion des LTV**

Der innere Wert bzw. der Net Asset Value (NAV) pro Aktie erhöhte sich auf CHF 102.96 oder um 1.7% gegenüber dem Vorjahr [CHF 101.22]. Um uns mit anderen europäischen Immobiliengesellschaften besser vergleichen zu können, weisen wir ebenfalls den EPRA NTA aus. Dieser stieg auf CHF 102.69 [CHF 100.93] je Aktie. Die Valoren von Swiss Prime Site schlossen 2022 mit einem Kurs von CHF 80.15. Der Total Return betrug auf Jahresbasis -7.3% und übertraf sowohl die nationalen Aktienindizes REAL (-9.0%) und SPI (-16.5%) als auch den internationalen EPRA-Index (-36.0%) deutlich. Der für die Dividendenfähigkeit wichtige FFO I erreichte per Ende 2022 CHF 4.26 pro Aktie und erhöhte sich damit um 6.2% gegenüber dem Vorjahr [CHF 4.01]. Dies erlaubt es uns auf Basis unserer Dividendenpolitik, der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.40 vorzuschlagen. Basierend darauf beträgt die Ausschüttungsquote konservative 80%. Mit einer Eigenkapitalquote von 47.7% [47.5%] und einem deutlich verbesserten LTV-Wert von 38.9% [40.2%] mit diversen Kapitalmarkt- und Bankfinanzierungen sehen wir uns sehr solide und breit für die Zukunft finanziert.

Stabiler Ausblick

Mit unserem marktführenden Angebot blicken wir mit Zuversicht in die unmittelbare Zukunft. Unsere Erwartung basiert auf unseren qualitativ hochwertigen Immobilien an besten Lagen und unserem erfolgreichen Asset Management-Geschäft, welches ohne signifikanten Kapitaleinsatz wachsen kann. Die umsichtige Capital Recycling-Strategie und die vorausschauende Refinanzierung in den letzten 18 Monaten haben unsere Bilanz deutlich gestärkt und machen unser Geschäftsmodell resilienter gegenüber kommenden Herausforderungen. Nach unseren Verkäufen im Rahmen des Capital Recycling und den laufenden Indexanpassungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit einem marginal ansteigenden Mietertrag bei graduell steigenden Finanzierungskosten. So erwarten wir, dass der FFO I 2023 etwa stabil bleiben wird. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der weit fortgeschrittenen Projektentwicklungen in Zürich (Müllerstrasse), Altstetten (JED) und Basel (Stücki Park) dürfte der FFO I im Jahr 2024 wiederum spürbar steigen. —

WER WIR SIND



Unsere Erfolgsgeschichte

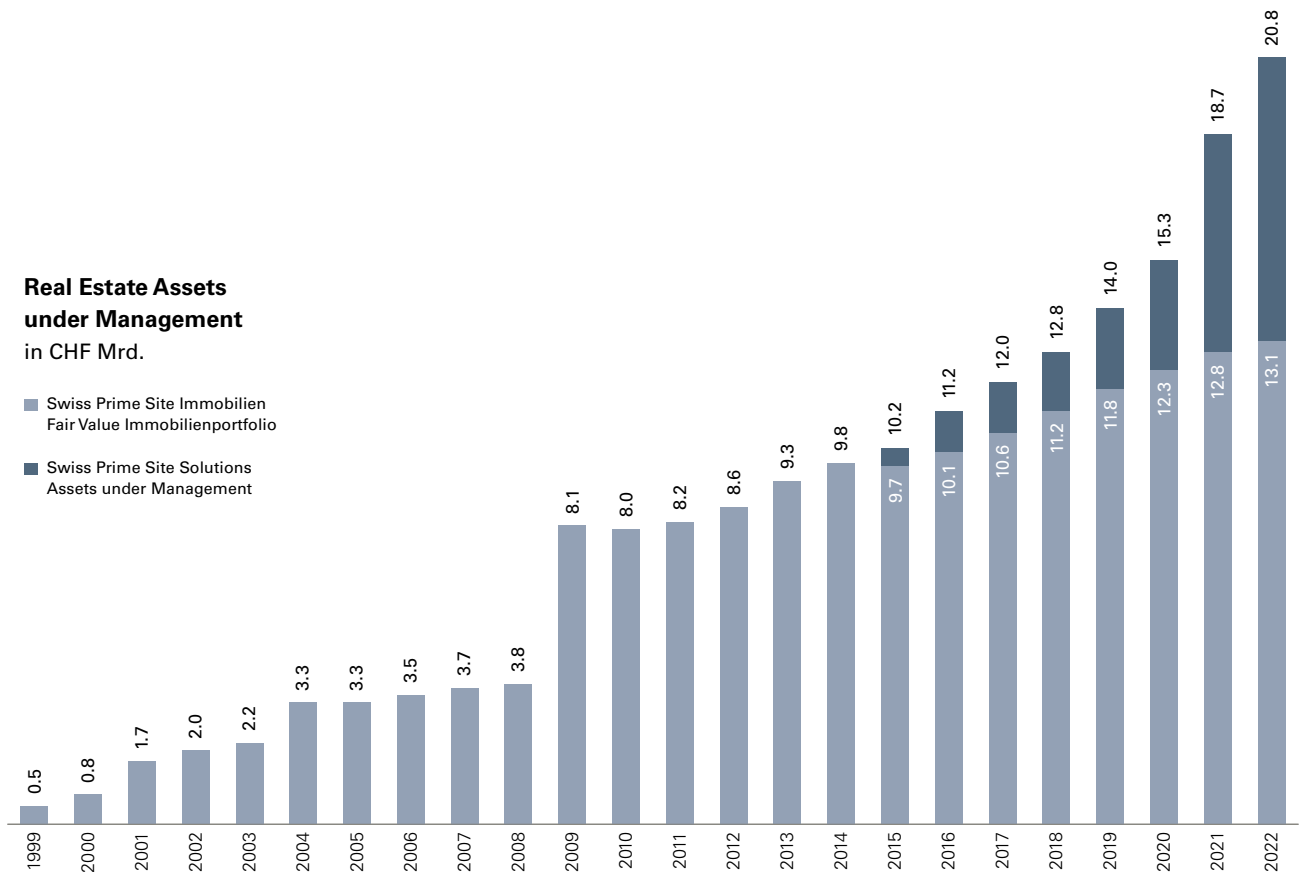
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet und ist die grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Das Immobilienportfolio weist einen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf. Inklusive der Assets under Management von Swiss Prime Site Solutions werden rund CHF 21 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte bauen wir das Immobilienportfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen zählte bisher der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelmoli (2009) verdoppelte den Wert des

Immobilienbestands. Weiter wurde durch bedeutende Entwicklungen wie YOND in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen weiteres Wachstum und zusätzlicher Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Akquisition der Akara-Gruppe im Januar 2022) verwalten wir ein Immobilienvermögen von rund CHF 21 Mrd.

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions Assets under Management



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der europäischen Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.



Ton Büchner
Präsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2020⁴



Mario F. Seris
Vizepräsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2005³



Gabrielle Nater-Bass
Unabhängiges
Mitglied seit 2019²



Thomas Studhalter
Unabhängiges
Mitglied seit 2018¹



Christopher M. Chambers
Unabhängiges
Mitglied seit 2009^{1,2}



Barbara A. Knoflach
Unabhängiges
Mitglied seit 2021^{2,3,4}



Brigitte Walter
Unabhängiges
Mitglied seit 2022^{1,3}

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

⁴ Sustainability Committee

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus dem CEO und dem CFO der Gruppe sowie den CEO's der Gruppengesellschaften zusammen.



René Zahnd

CEO Swiss Prime Site
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Marcel Kucher

CFO Swiss Prime Site



Anastasius Tschopp

CEO Swiss Prime Site Solutions

Oliver Hofmann

CEO Wincasa

Nina Müller

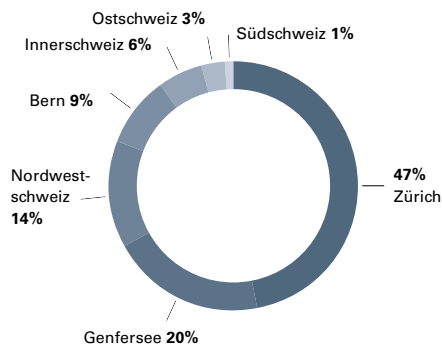
CEO Jelmoli

Unsere Strategie

Wir sind die führende Immobiliengesellschaft der Schweiz und gestalten nachhaltig Lebensräume mit Mehrwert für unsere Kunden und die Gesellschaft. Dabei fokussieren wir uns auf erstklassige Immobilien, Areale, Immobilienprojekte, -produkte und -dienstleistungen und managen diese aktiv. Mit unseren insgesamt rund CHF 21 Mrd. Real Estate «Assets under Management» verfügen wir über entscheidende Grössenvorteile, um Standards bezüglich Innovation, Nachhaltigkeit und Profitabilität zu setzen. Damit sind wir Wunschpartner für verschiedene Anspruchsgruppen. Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: einerseits dem Bereich Immobilien, wo Swiss Prime Site als Unternehmen direkt Liegenschaften hält und entwickelt, und andererseits auf dem Bereich Real Estate Asset Management, wo wir als Asset Manager zusätzliches Anlagevermögen aktiv in Immobilien investieren.

Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2022



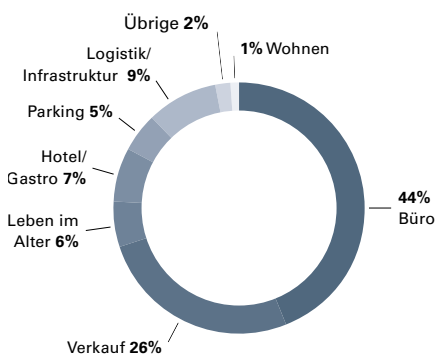
Immobilien

Unser Fokus in diesem Bereich liegt auf der langfristigen Entwicklung unseres erstklassigen Immobilienportfolios im Wert von aktuell rund CHF 13 Mrd. Unsere Immobilien verfügen ausnahmslos über eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität. Insgesamt umfasst das Portfolio rund 180 Gebäude, welche die Bedürfnisse von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben abdecken. Die mit Abstand bedeutendste Nutzungsart sind Büroimmobilien mit rund 44% des Mietertrags. Stark wachsend sind die Bereiche Logistik und spezielle Nutzungen wie zum Beispiel Laborflächen. Die Gesamtnutzungsfläche beträgt ca. 1.6 Mio. m² konzentriert auf die bevölkerungsreichsten Regionen der Schweiz. Die Mehrheit der Liegenschaften befindet sich in der Deutschschweiz (79%). Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 47% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken (20%). Das Fälligkeitsprofil der Mietverträge ist langfristig und ausgewogen. Die durchschnittliche Dauer unserer Mietverträge beträgt 5.3 Jahre. Die meisten Mietverhältnisse werden frühzeitig verlängert.

toren stärken wir die Regionen, in denen wir tätig sind. Denn eine unserer Fähigkeiten ist es, eigene Projekte in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Nutzungsart am dafür geeigneten Standort zur Marktreife zu bringen und in unser Portfolio zu integrieren. Dies erlaubt es uns, einerseits mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren und andererseits den Grad der Nachhaltigkeit innerhalb des Portfolios aktiv zu erhöhen. Die Projektentwicklung basiert auf unseren strategischen Zielen, fortwährend organisches Wachstum zu generieren, unsere Profitabilität zu erhöhen und das Portfolio mittels nachhaltiger Bausubstanz zu erneuern. Um Risiken zu minimieren, bestehen hohe Renditevorgaben bei gezielten Zukäufen und eine Mindestvorvermietung von 50% bei Neuentwicklungen. Ebenfalls steht die Mieter- und Nutzungsartdiversifikation im Vordergrund. Um das Portfolio kontinuierlich zu verbessern und dabei eine konservative Gruppenfinanzierung zu wahren, stützen wir uns auf das Prinzip des «Capital Recyclings». Dabei werden Immobilien, welche wegen der Grösse oder Lage nicht mehr zur Strategie passen, veräussert und damit die Entwicklungspipeline finanziert.

Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietertrag per 31.12.2022



¹ Segment Immobilien

Mit der Entwicklung von Immobilienprojekten sowie Umnutzungen und Modernisierungen ganzer Areale schaffen wir bereits von Beginn weg zusätzlichen Mehrwert. Dadurch und mit attraktiven Renditen für unsere Inves-

Real Estate Asset Management

Im Geschäftsfeld Real Estate Asset Management investieren wir vor allem für institutionelle Anleger in Immobilienportfolios und beraten Investoren sowie Unternehmen bezüglich ihres Immobilienvermögens. Mit massgeschneiderten Produkten und Dienstleistungen managt Swiss Prime Site Solutions Vermögen von rund CHF 7.7 Mrd. und erwirtschaftet wiederum Mehrwert für ihre Kunden entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Dabei steht Swiss Prime Site als Real Estate Investment Plattform einer breiteren Investorenbasis (Fonds, Pensionskassen, etc. sowie zunehmend auch qualifizierten privaten Anlegern) offen und generiert so zusätzliches Wachstum ohne zusätzliches Kapital («asset light»). Unterstützt wird dies durch die stetige Zunahme der Pensionskassenvermögen mit einem höheren volkswirtschaftlichen Gesamteinkommen und durch einen generellen Konsolidierungstrend aufgrund der zunehmenden Anlagekomplexität bei Immobilien.

Durch aufschlussreiche Analysen, umfangreiches Marktscreeing und das wertvolle Netzwerk unserer Fondsmanager zeigen wir unseren Kunden aktuelle Trends und attraktive Investitionsmöglichkeiten auf. Mit innovativen Ansätzen entwickeln wir individuelle Lösungen für sie und setzen diese um. Dazu nutzen wir als Branchenführer unsere Synergien innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe in Zentralfunktionen wie beispielsweise Strategie, Finanzen und Nachhaltigkeit. Unser umfangreiches Dienstleistungsportfolio weist individuell zugeschnittene Anlagestrategien auf und erlaubt uns, mit mehr Flexibilität in Bezug auf Immobiliengrösse

Dabei fokussieren wir uns auf erstklassige Immobilien, Areale, Immobilienprojekte, -produkte und -dienstleistungen und managen dieses aktiv.

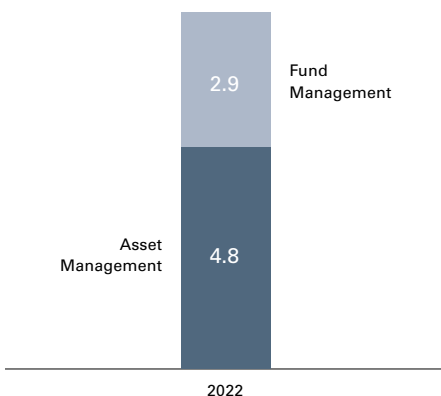
und Geografie (z.B. auch ausserhalb der Schweiz) zusätzliches Wachstum in weiteren Nutzungsarten (z.B. Wohnen) zu suchen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit geraumer Zeit Teil unseres Geschäfts- sowie Wertschöpfungsmodells und integraler Bestandteil unserer Strategie. Damit erhöhen wir die Resilienz von Swiss Prime Site und sind überzeugt, davon langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen. Die Grundlage und Ausrichtung unseres Engagements bildet eine detailliert durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, welche wir stetig überprüfen. Entlang der daraus abgeleiteten sechs Handlungsfelder werden die für uns und unser Umfeld wesentlichen Themen geplant, umgesetzt und auf ihre Wirkung hin bemessen. Zur Einordnung in einen globalen Kontext stellen wir den Bezug zu den Sustainable Development Goals «SDGs» der Vereinten Nationen her. In Anlehnung an die Energiestrategie 2050 des Bundes und die internationalen Klimaziele haben wir einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt. Unser zentrales Ziel ist es, bis 2040 den operativen Betrieb unseres Immobilienportfolios emissionsfrei zu ermöglichen. Eine gewichtige Bedeutung hat Nachhaltigkeit ebenfalls in unserer Unternehmensfinanzierung. Aktuell ist rund die Hälfte unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. —

Assets under Management

in CHF Mrd.



GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN



Im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge entsteht eine moderne Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und einer Nutzfläche von ca. 28000m². Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt.



Als führende Immobiliengesellschaft schaffen wir mehr Wert und gestalten nachhaltig Lebensräume; innovativ und leidenschaftlich. Bei unseren Immobilieninvestitionen und -produkten setzen wir Standards und haben stets den Anspruch, Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen zu schaffen. Dabei sind wir der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernehmen Verantwortung für unser Handeln, unsere Umwelt und die Gesellschaft.



Green Leases – ein Marathon und kein Sprint!

Mit der Energiestrategie 2050 hat der Bund im letzten Jahr die Weichen in eine Zukunft mit weniger Umweltbelastung gelegt. Damit gewinnen Nachhaltigkeitsthemen und ESG (Environmental, Social, Governance) weiter an Bedeutung und werden zunehmend in den individuellen Unternehmensstrategien verankert.

Die Bau- und Immobilienbranche verursachen einen wesentlichen Anteil des CO₂-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, wo Zertifizierungen wie der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie bereits üblich sind. Die Massnahmen müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Damit können Immobilieneigentümer das Nachhaltigkeitsniveau ihrer Gebäude langfristig erhöhen. Ein Lösungsansatz dazu ist die Einführung von grünen Mietverträgen, sogenannten «Green Leases». Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und richtet das Geschäftsmodell und die Wertschöpfung danach aus. 2019 wurde ein detaillierter CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio entwickelt. Dieser prognostizierte für die rund 1.6 Millionen Quadratmeter Geschossfläche eine beeinflussbare Reduktion der relativen CO₂-Emissionen (Intensität) um mindestens 75% bis ins Jahr 2050. 2020 hat das Sustainability Committee von Swiss Prime Site das Reduktionsziel für das Immobilienportfolio weiter verschärft, sodass bereits 2040 Klimaneutralität im Betrieb erreicht wird. Um dieses Ziel zu schaffen, ist es erforderlich, weitere zusätzliche Massnahmen, darunter Green Leases, einzusetzen.

Moderne Arbeits- und Aufenthaltsflächen im JED Schlieren.

folios Klimaneutralität zu erreichen. Nachhaltigkeit ist aber auch bei anderen Immobiliengesellschaften weit oben auf der Agenda. In einer Branchen-Arbeitsgruppe haben wir kürzlich eine Reihe von Elementen erarbeitet, die Teil eines Green Lease werden können. Grüne Mietverträge sind nun der nächste logische und wichtige Schritt. Diese nachhaltige Entwicklung ist ein Marathon und kein Sprint. Das muss man sich immer wieder vor Augen führen.

Teilweise wird behauptet, dass ein Green Lease in erster Linie höhere Kosten mit sich bringt ...

Karin Voigt: Das ist nicht der Fall. Einerseits kann viel Wirkung erzielt werden, ohne Mehrkosten zu verursachen. So führt beispielsweise die präzise und selektive Produktwahl bei Ausbauten zu einer höheren Aufenthaltsqualität. Andererseits schaffen wir auch durch kluge Sensorik eine Steigerung der Effizienz

Heutzutage sind ESG-Themen bei den meisten grösseren Firmen per se wichtig und zentral.

und der empfundenen Innenraumqualität. Heutzutage sind ESG-Themen bei den meisten grösseren Firmen per se wichtig und zentral. Wir sind Eigentümer von vor allem kommerziell genutzten Liegenschaften. Das heisst, unsere Mieter sind Unternehmen. Diese müssen und wollen bis 2050 klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss Nachhaltigkeit in ihrem operativen Betrieb und in ihrer Immobiliennutzung grosse Beachtung finden. Diesem Bedürfnis kommen wir mit unseren Green Leases entgegen und helfen den Mietern, ihre Ziele zu erreichen.



Karin Voigt
Chief Portfolio Officer

Martin Pfenninger
Head Group Sustainability

Karin Voigt, Chief Portfolio Officer, und Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site, nehmen dazu Stellung.

Welche konkreten Punkte in Bezug auf Nachhaltigkeit regelt Swiss Prime Site in Mietverträgen bereits?

Karin Voigt: Bereits heute haben wir in unseren Mietverträgen Bestimmungen zu Photovoltaikanlagen, Betriebsoptimierung und Energie-Contracting. Nun möchten wir zusammen mit den Mietern eine gemeinsame Haltung zur Nachhaltigkeit definieren. Zusätzlich finden wir es wichtig, den Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen explizit vorzusehen, die Abfalltrennung konsequent festzulegen und bei baulichen Massnahmen die Verwendung von nachhaltigen Materialien sowie die Kreislaufwirtschaft zu fördern. Es sind viele einzelne Punkte, die in Summe stark zur Zielerreichung beitragen werden.

Sind Green Leases in der Schweiz bereits Standard?

Martin Pfenninger: Swiss Prime Site ist diesbezüglich Vorreiterin. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 im Betrieb unseres Port-



Mobility as a Service!

Ein E-Mobility-Startup aus Zürich mit einem gänzlich neuen Geschäftsmodell und einer preisgekrönten App. Mobilität bringt Menschen und Märkte zusammen und ermöglicht Chancen und wirtschaftliches Wachstum. Gleichzeitig ist Mobilität aber auch eine Quelle von Stau, Umweltverschmutzung und Stress. Urban Connect bietet Mobility as a Service und steht für die Verlagerung vom Fahrzeugbesitz zum Fahrzeugzugang. Eine Möglichkeit für Unternehmen, ihren Mitarbeitern Zugang zu einer gemeinsam genutzten Flotte von Premium-Fahrzeugen – von E-Bikes über E-Autos bis hin zu öffentlichen Verkehrsmitteln – zu verschaffen.

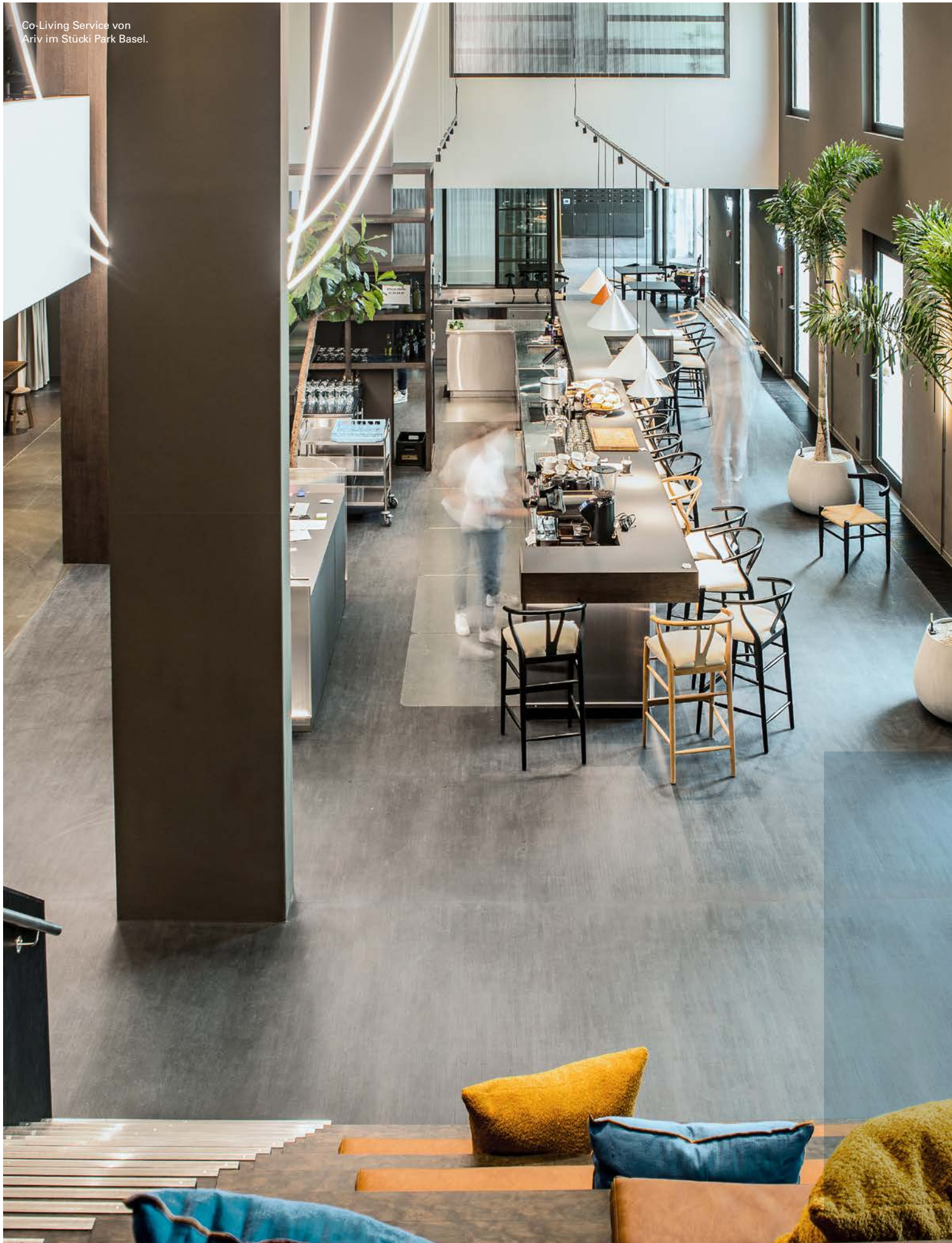


MEHR ZU URBAN CONNECT

Green Leases

Es existiert noch kein Standard, der einen Mietvertrag als «grün» oder nachhaltig einstuft. Bei einem Green Lease handelt es sich um einen Katalog von Massnahmen, wie Mieterinnen und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit beisteuern. Dies wird mit entsprechenden Nachhaltigkeitsklauseln umgesetzt. Diese tragen dazu bei, den CO₂-Ausstoss eines Gebäudes zu verbessern. So können Vermieterinnen und Nutzer von den Optimierungen und den daraus resultierenden Vorteilen profitieren. Zum einen steigern sie die Marktattraktivität von Immobilien. Zum anderen verbessern sie die Energieeffizienz und senken dadurch auch die Nebenkosten.

Co-Living Service von
Ariv im Stücki Park Basel.



Der Stücki Park – hier trifft Life Science auf Business

Im Norden der Stadt Basel entsteht bis 2024 ein neues Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Ein Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse von über 4 000 Menschen, die dereinst auf dem Areal arbeiten werden, sowie vieler Quartieranwohner abdeckt.

Seit 2017 wird das Areal, das in Basel einfach «Stüggi» genannt wird, umfassend transformiert und neu positioniert. Aus einem ehemaligen Einkaufstempel ist mittlerweile ein Lebensraum für Freizeit, Unterhaltung, Arbeiten und vor allem Forschung, Entwicklung sowie Wissenstransfer entstanden. Die ehemalige industrielle Stückfärberei am Rande der Stadt mausert sich zu einem Zentrum und attraktiven Life Science Hub von überregionaler Bedeutung.

«Stüggi» – ein Areal mit Geschichte

2009 kam das ehemalige Einkaufszentrum Stücki durch die Übernahme der Jelmolli-Immobilien in den Besitz von Swiss Prime Site. 2016 fiel der Entschluss, das geschichtsträchtige Areal im Norden der Stadt Basel komplett zu repositionieren und für alle Anspruchsgruppen interessanter zu machen. Die Vision von Swiss Prime Site war es, das Areal durch weitere Nutzungsarten deutlich belebter, attraktiver und spannender zu gestalten. Darüber hinaus – aufbauend auf dem bereits bestehenden Tech Park – sollte sich im Norden der Stadt Basel ein Cluster für Life Science etablieren.

Phase I – Transformation Bestand

Die dafür notwendige Zielerreichung wurde in zwei Schritten definiert. Im ersten Schritt musste die Nutzung der bestehenden Bauten angepasst werden. Damit gehörte das ehemalige Einkaufszentrum der Vergangenheit an. Was Detailhandel angeht, wird nun hauptsächlich auf die Nahversorgung des Quartiers fokussiert. Die frei gewordenen Flächen wurden mit einem umfassenden Unterhaltungskonzept (Multiplex-Kino, Fitness-, Bowling- und Virtual Reality-Center etc.), vielfältiger Gastronomie, einem attraktiven Co-Working-Angebot und zuletzt mit Co-Living-Services von Ariv ergänzt. Die Anpassungen im Bestand waren 2020 mehrheitlich abgeschlossen und damit die erste Phase der Zielsetzung erreicht.

Phase II – Stärkung Life Science Hub

Basel besitzt eine lange Historie als Stätte grosser und bedeutender Pharma-, Chemie-, Bio- und Medtech-Unternehmen. Bereits 2011 wurde auf dem Stücki Areal der Tech Park des Kantons Basel-Stadt eröffnet. Neben Büros und weiterer Infrastruktur bietet er für innovative Jungunternehmen in den Bereichen Life Sciences, Nano-, Informations- und Kommunikati- >

Ende 2024, wenn die Schlüssel an die letzten Mieter übergeben werden und sich tagtäglich über 4 000 Menschen im Stücki Park einfinden, wird das geschichtsträchtige Areal um das finale Kapitel reicher sein.



Die Nachfrage nach Life Science-Flächen hat sich in den vergangenen Jahren weiter akzentuiert.



Die Stromversorgung der Zukunft

Photovoltaik und Elektromobilität – die Schweiz setzt auf Solarenergie. Nicht erst seitdem sich die aktuelle Energiekrise auswirkt, eilt die Schweizer Solarwirtschaft von Rekordjahr zu Rekordjahr. Der Boom wird anhalten, denn Solarenergie leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimastrategie und hat zugleich ein enormes Potenzial. Als führender integraler Immobiliendienstleister hat Wincasa diesen Zusammenhang erkannt und bietet seinen Kunden ganzheitliche PV- und Elektromobilitätslösungen aus einer Hand an – unabhängig von Strom- und Systemlieferanten.



MEHR ZU ELEKTRO-MOBILITÄTSLÖSUNGEN

onstechnologien sowie Cleantech attraktive und kollaborative Labor- und Forschungsflächen. Der Bau des Tech Parks markierte damit die Geburtsstunde des künftigen Life Science Hubs «Stücki Park». Die Nachfrage nach entsprechenden Flächen hat sich in den vergangenen Jahren weiter akzentuiert. Dies bewog Swiss Prime Site dazu, das Areal in zwei Bauetappen (vier neue Gebäude) bedeutend zu erweitern bzw. die Fläche um 27 000 m² auf 60 000 m² zu verdoppeln. Die ersten beiden Neubauten wurden Ende 2020 fertiggestellt. Ein Gebäude ist vom neuen Mieter Lonza bereits bezogen. In einem weiteren Gebäude wurden u. a. flexible Büro- und Sitzungszimmerflächen erstellt, welche den Mietern auf dem Areal und weiteren Interessenten die Möglichkeit geben, kurzfristig diese Flächen zu buchen. Zwei baugleiche weitere Gebäude befinden sich derzeit noch im Bau und werden 2024 fertig gestellt.

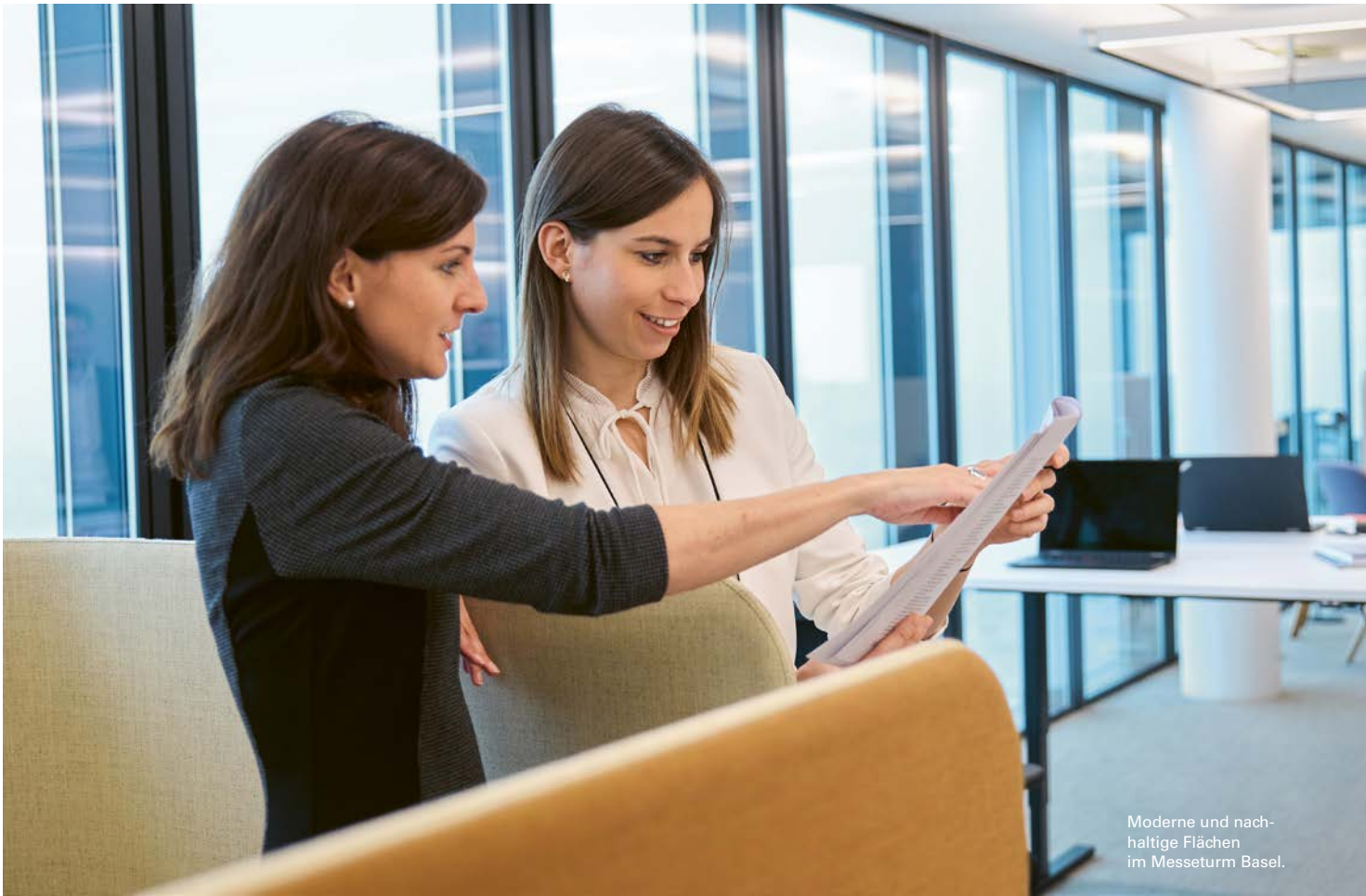
Der Stücki Park – ein Areal der Zukunft

Der ehemalige industriell geprägte Standort der Stückfärberei im Norden Basels befindet sich in der letzten Phase der Neuausrichtung hin zu einem modernen Life Science Hub mit technologischem Flair und viel Potenzial für die Zukunft. Die Region ist gemäss BFS zusammen mit Zürich diejenige mit den meisten Arbeitskräften dieses Sektors. Neben den guten Wirtschaftsaussichten der Branche ist für Swiss Prime Site auch die Rendite der Nutzungsart ausschlaggebend. Voll ausgerüstete Labor- und Forschungsflächen versprechen beim derzeitigen Angebot deutlich attraktivere Mieterträge gegenüber anderen Nutzungsarten. Die Stärken des Stücki Parks liegen darüber hinaus in der Diversität des Areals selbst, wie auch in der Vielfalt seiner Mie-

ter, Nutzer und Besucher. Mit der Transformation der Bestandesbauten hin zu Unterhaltungs-, Gastronomie-, Erlebnis- und Wohnzonen wurde das Areal zu einem eigentlichen Lebensraum, welcher mit dem Quartier und der Stadt interagiert. Ende 2024, wenn die Schlüssel an die letzten Mieter übergeben werden und sich tagtäglich über 4 000 Menschen im Stücki Park einfinden, wird das geschichtsträchtige Areal um das finale Kapitel reicher sein. —

Life Science

Life Science bedeutet wörtlich übersetzt «Lebenswissenschaften». Darunter werden alle Forschungsbereiche gezählt, welche sich mit lebenden Organismen, deren Strukturen und Vorgängen beschäftigen. Die Branche investiert stark in Grundlagenforschung, Wissen und Technologie. Ihr Einflussbereich reicht von Chemie über Pharmazie und Produktionstechnologien bis zu Landwirtschaft und Ernährung. Die Branche hat in der Schweiz zahlreiche Cluster. Besonders viele Beschäftigte weist sie in den Regionen Basel, Zürich und Genfersee auf, was auch mit den regionalen Universitäten und Bildungsstätten zu tun hat. Entsprechend stark nachgefragt sind Immobilien mit Forschungs- und Laborflächen. Grundsätzlich werden vier Typen von Life-Science-Immobilien unterschieden: Forschung und Entwicklung, Produktionsräume, Pharmalogistik und Büroimmobilien.



Moderne und nachhaltige Flächen im Messturm Basel.

Dekarbonisierung, Netto-Null und Gebäude als Kraftwerk

Innovation ist der Schmierstoff unserer nachhaltigen Geschäftsführung und daher fest in die Strategie von Swiss Prime Site eingebettet. Dies ermöglicht es uns, Innovation über all unsere Geschäftsfelder hinweg integriert zu behandeln. Gerade im Hinblick auf unser Klimaziel «Netto-Null bis 2040» ist dies wichtiger denn je.

Die Dekarbonisierung im Immobiliensektor erfordert tiefgreifende Massnahmen. Erreicht werden soll sie mit einer fundamentalen Verschiebung in der Energieversorgung. In diesem Zusammenhang orientiert sich Swiss Prime Site am SDG 13 (Sustainable Development Goal Nummer 13), Massnahmen zum Klimaschutz. Dabei sind neuartige Technologien gefragt, die den Wechsel

von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energie erst möglich machen. Gebäude sollen sich – quasi in einer Nebenfunktion und als Beitrag zur Smart City von morgen – zu eigentlichen Kraftwerken entwickeln und Strom für die Mieter und im besten Fall auch für Nachbarn produzieren können. Dies bietet auch für den Stromsektor die Chance, die Energiezukunft positiv zu prägen. >

Im Future Board, dem Innovationsgremium von Swiss Prime Site, werden gruppenweit Innovations- und Nachhaltigkeitsinitiativen gebündelt und auf ihre operative Umsetzung vorbereitet. Dabei tauscht sich das interdisziplinär arbeitende Gremium regelmässig über potenzielle Partnerschaften mit Technologieunternehmen und Startups aus. Diese müssen über die eine oder andere Art und Weise die vier strategischen Innovationsziele 1) Verbesserung der operationellen Effizienz, 2) Servitisierung der Immobilien und Areale, 3) Steigerung der Nachhaltigkeit und des Wellbeings in Entwicklungsprozess und Betrieb und 4) Schaffung neuer Geschäftsmodelle und Einkommensquellen positiv beeinflussen. Auf Basis dieser Ziele werden zu spezifischen Themen mehrmals jährlich Startup Accelerator Programme durchgeführt.



Startups

Enerdrape entwickelt vorgefertigte geothermische Platten, welche dank ihres modularen Systems einfach zu installieren sind. Diese Technologie ermöglicht es, neue und bestehende unterirdische Infrastrukturen (z. B. Parkhäuser) in Standorte zu verwandeln, die den Heiz- oder auch den Kühlbedarf eines Gebäudes abdecken können.

Evodrop bietet ein Wasseraufbereitungssystem an, welches auf die Beimischung von Salz verzichtet und für das Trinkwasser wichtige Mineralien (z. B. Calcium und Magnesium) schützt. Die Technologie garantiert gesundes Trinkwasser ohne jegliche Schadstoffe und beugt Kalkschäden vor. Letzteres verlängert die Lebenszeit der Wasserinfrastruktur und reduziert so den CO₂-Ausstoss im Betrieb.

TVP Solar produziert solarthermische Hochvakuum-Flachkollektoren für indus-

trielle Anwendungen. Die Systeme ermöglichen das Erhitzen von Wasser und die Produktion von Dampf in einem Temperaturbereich zwischen 80 und 180 Grad Celsius auch bei widrigen Witterungsbedingungen.

NewGreenTec erzeugt Ökostrom mit hybriden, dezentralen Wind-Solar-Kleinkraftwerken. Die Windturbinen sind klein, kompakt und dadurch für Gebäudedächer geeignet. Die smarte Technologie gewährleistet die ganzjährige Stromerzeugung, auch bei Nacht.

SoHHytec bietet ein auf Solartechnologie basierendes System für die Vor-Ort-Produktion von Energie(trägern). Das Unternehmen, welches einen entsprechenden Effizienz-Weltrekord hält, bietet ein vollständig sauberes und grünes System für die Wasserstoffproduktion an, das zusätzlich Strom, Wärme und Sauerstoff erzeugt.



Startup days in Bern

Mit der Vision «make Switzerland more startup» heissen die startup days auch dieses Jahr die Schweizer Startup-Szene im Kursaal Bern willkommen. Am Anlass vernetzen sich hochkarätige Investoren, innovative Unternehmen und andere wichtige Akteure und tauschen ihr Know-how aus. Auch Swiss Prime Site, als Hauptpartner, war 2022 vor Ort. Unter den zahlreichen Beiträgen repräsentierte Bastian Zarske Bueno, Head Group Corporate Ventures & Innovation, unser Unternehmen. In der Panel Diskussion zum «Thema Prop-Tech x CleanTech: Sustainability and Circular Economy in the world's biggest asset class» stand er im Austausch mit Vertretern von Implenia, FenX AG und LEKO LABS.



MEHR ZUM ANLASS

Ziel ist es, dabei konkrete nutzerzentrierte Anwendungen sowie Geschäftsmodelle zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur zu verankern. Im Rahmen des Programms haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, relevante Projekte für Swiss Prime Site zu entwickeln und vor der Gruppenleitung zu präsentieren. Diese Partnerschaften steigern die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe, fördern Bottom up-Innovation und stärken das nachhaltige Wachstum.

Einer der Workshops im Geschäftsjahr 2022 stand im Zeichen von Dekarbonisierung, Netto-Null und Gebäuden als Kraftwerke. Die oben

aufgeführten Finalisten präsentierten der Gruppenleitung konkret für Swiss Prime Site erarbeitete Anwendungen und konnten gleichzeitig ihr Angebot für eine Zusammenarbeit unterbreiten. Erfolgreiche Partnerschaften sind in der Vergangenheit beispielsweise mit Memox, FlexOffice, Airlite, Rüedu oder auch Superlab Suisse entstanden. —



Wohnturm, Gebäude K und Kultur-Pavillon gruppieren sich um einen baumbestanden Quartierplatz.

Maaglive: eine Arbeits-, Wohn- und Kulturoase

Mit dem Bau des Prime Towers, den Annexbauten Cubus und Diagonal sowie dem Geschäftsgebäude Platform wurde das Areal der ehemaligen Zahnräder Maag AG beim Bahnhof Hardbrücke belebt. Die Bauten prägen das Stadtviertel bis heute mit. Mit dem Projekt Maaglive beginnt nun ein neues Kapitel. >



01

Wo heute der Prime Tower in die Wolken ragt, gingen einst Fabrikarbeiter ihrer täglichen Arbeit in den Industriehallen nach. Damals stellte die Zahnradfabrik Maag dort Werkzeugmaschinen, Getriebe, Kupplungen und Zahnradpumpen her. Heute verbindet man das Maag Areal hauptsächlich mit Gewerbe, Dienstleistung und Kultur. 2004 übernahm Swiss Prime Site das Maag Areal und setzte mit dem Bau des Prime Towers und den umliegenden Gebäuden zu dessen Füßen neue und bedeutende Erfolgsakzente.

Vom geschlossenen Industrieareal zum offenen Quartierzentrum

Heute – fast 20 Jahre später – beginnt mit Maaglive ein neues Kapitel. Das nachhaltige Bauprojekt hat zum Ziel, ein neues und lebendiges Quartierzentrum zu schaffen. Menschen mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen sollen künftig hier wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen können. Das Projekt sieht vor, das historische und inventarisierte Gebäude K wieder freizustellen und um einen Wohnturm sowie ein Kulturhaus zu ergänzen. Dadurch wird das Areal geöffnet. Mit der wiederhergestellten «Lichtstrasse» wird das Areal durchlässiger und es entstehen wichtige Verbindungen zur Nachbarschaft. Gleichzeitig er-



FlexOffice goes Prime Tower

Mit dem Prime Tower hat sich FlexOffice für den Top-Standort in Zürich entschieden. «Mehr Urbanität in Zürich geht nicht», sagt Andreas Brandl, CEO FlexOffice, und erzählt im Interview, was FlexOffice anbietet, warum der Standort Prime Tower wichtig ist und wie das perfekte Büro der Zukunft aussieht.



ZUM INTERVIEW

01 Das Gebäude K (links) mit dem Wohnturm im Hintergrund.

02 Kulturpavillon mit unterschiedlichen Publikumsnutzungen. Ein lebendiger Treffpunkt für Kunst, Kreativwirtschaft und Bevölkerung.

möglicht dies die Schaffung eines begrünten Quartierplatzes, der für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

Maaglive steht für Leben

Einen Ort zum Leben erwecken können vor allem Menschen. Das neue Quartierzentrum auf den Flächen des Maag Areals wird voraussichtlich ab 2027 aus dem Gebäude K, einem Wohnturm mit 14 Geschossen und einem Kultur-Pavillon mit unterschiedlichen Publikumsnutzungen bestehen. Wohnen, Kultur, Arbeit und Gastronomie werden zu einem lebendigen Mix verwoben. Das historische Gebäude K wird minimal saniert und erhält Gastronomie-, Atelier- und Co-Working-Flächen.

Emotionalität und Vielfalt als Treiber der Vision des Kultur-Pavillons

Der als Holzhybrid-Bau konzipierte Kultur-Pavillon wird als «Indoor Public Space» zum lebendigen Treffpunkt für Kunst, Kreativwirtschaft und die Bevölkerung des Quartiers, der Stadt Zürich und von ausserhalb. Die Kulturnutzung soll mit

dem Kultur-Pavillon eine neue, dauerhafte, flexible und inspirierende Heimat finden. Es wird eine 24-Stunden-Nutzung geschaffen, die es in dieser Form heute nicht gibt. Das Erdgeschoss wird offen gestaltet und zusammen mit dem Stadtplatz zum neuen Treffpunkt im Quartier. Pop-up-Stores und ruhigere Begegnungszonen im ersten Obergeschoss werden zur Bereicherung beitragen. Die Säle der obersten Geschosse werden über viel Flexibilität verfügen und können für grössere Ausstellungen, Seminare sowie Meetings oder Präsentationen genutzt werden.

Wohnturm: Symbiose zwischen Leben und Arbeiten

Der in Holzhybrid-Bauweise geplante Wohnturm komplettiert die umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal. Er wird Raum für neue Formen des Wohnens und Arbeitens bieten. Im Erdgeschoss werden sich dereinst ein Laden, ein Café und die Rezeption des «Workspace» befinden. Der Arbeits- und Konferenzbereich führt über eine grosse Treppe bis

in das erste Obergeschoss. Die darüberliegenden Etagen sind für Wohnungen in verschiedenen Grössen (von Studios bis hin zu 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen. Die Mieterinnen und Mieter können auf den jeweiligen Etagen zusätzliche Arbeits- und Gemeinschaftsflächen nutzen. Ein Fitnessraum, eine Bibliothek und eine grosse, intensiv begrünte Dachterrasse runden das attraktive neue Wohnformat ab.

Nachhaltiger Mehrwert für Zürich-West

Das neue Ensemble, bestehend aus Wohnturm, Gebäude K und Kultur-Pavillon, gruppiert sich um einen baumbestandenen Quartierplatz. Das nachhaltige Baukonzept folgt den Handlungsansätzen der Fachplanung zur Hitze-minderung der Stadt Zürich. Ein Lösungsbeitrag zu einer hochaktuellen Problematik, gerade in einem Quartier mit sehr vielen Asphaltflächen. So helfen etwa die üppige Begrünung der Freiräume und Dächer dabei, die negativen Auswirkungen der Hitzeinsel Zürich-West zu mindern. —



E-Mobilität an zentraler Lage

Im ersten und zweiten Untergeschoss des Prime Towers wurden je 22 Parkfelder mit einer E-Mobility-Grundinfrastruktur ausgerüstet. 15 Ladestationen sind bereits montiert und in Betrieb. Das modulare Ladesystem und der Full-Service haben uns überzeugt. Das modulare System bietet Flexibilität, sodass jederzeit weitere Ladestationen hinzugefügt werden können. Abgerechnet wird online über das System von PLUG'N ROLL.



MEHR ZU PLUG'N ROLL

Die Immobilienindustrie im Metaversum

Tech-Konzerne treiben mit Investitionen in Milliardenhöhe den Aufbau der nächsten Generation virtueller Welten voran. Im Zuge dessen könnten Immobilienunternehmen ihre gegenwärtigen Geschäftsmodelle gezielt erweitern. Aber nicht alles, was möglich ist, scheint erfolgsversprechend.

Unternehmen zahlreicher Branchen sehen sich gefordert, Geschäftsmodelle aus dem physischen Raum in das virtuelle Metaversum zu erweitern und sich so als weit-sichtige Organisationen zu positionieren. So investierten Immobilienentwickler und branchenfremde Akteure Millionenbeträge in «Parzellen» in Form von Pixeln auf verschiedenen Plattformen. Im Einzelhandel eröffneten Marken virtuelle Flagship Stores und verkaufen mittlerweile digitale Produktkollektionen. Gleichzeitig stiessen die Bemühungen, zu den First Movers im Metaversum zu gehören, bei vielen auf Unverständnis. Es lässt sich festhalten, dass das Thema so stark polarisiert wie kaum ein anderes. Für eine schlüssige Einschätzung, welche Rolle das Metaversum für die Immobilienwirtschaft darstellt, müssen drei Fragestellungen genauer untersucht werden.

Erstens: Werden sich Menschen künftig vermehrt im virtuellen Raum aufhalten? Oft geht vergessen, dass bereits heute Gaming über alle Altersgruppen hinweg das wichtigste Unterhaltungsmedium ist. Über ein Drittel der Menschheit spielt regelmässig Videospiele. Ein wachsender Anteil davon tut dies mit Virtual Reality (VR)-Headsets. Abgesehen vom Gaming gibt es noch wenig Evidenz für eine Massenbewegung in gänzlich virtualisierte Parallelwelten. Doch stellt die heutige hybride Welt nicht bereits eine Vorstufe einer solchen Entwicklung dar?

Zweitens stellt sich die Frage, ob die Technologien, die dem Metaversum zugrunde liegen, bald für eine breite Masse verfügbar sein werden. Der Wettbewerb zwischen den Technologiekonzernen beschleunigt die Entwicklung notwendiger Hardware. Die widerspiegelt sich in den sinkenden Preisen und steigenden Absätzen der Augmented- und Virtual-Reality-Geräte. Ein Hindernis bleibt die Datenverarbeitungs- und Übertragungsinfrastruktur, die an vielen Orten nicht für die Aufbereitung grosser Datenmengen in Echtzeit ausreicht. Realistischerweise und angesichts der Geschwindigkeit, in welcher sich Technologie weiterentwickelt, scheint aber auch diese Tatsache kaum eine langfristige Hürde darzustellen.

Drittens bedarf es einer differenzierten Sicht auf die Attraktivität von Geschäftsmodellen im Metaversum für Unternehmen. Trotz Risiken, wie dem hohen Stromverbrauch vieler VR- und AR-Anwendungen, bietet die Erschliessung vir-

Dass ausschliesslich grosse Tech-Konzerne die Entwicklung von digitalen Infrastrukturen prägen, ist keine wünschenswerte Entwicklung.

Das Metaversum verspricht auch für die Immobilienindustrie viele Möglichkeiten.





Zalando Tech-Hub im Prime Tower

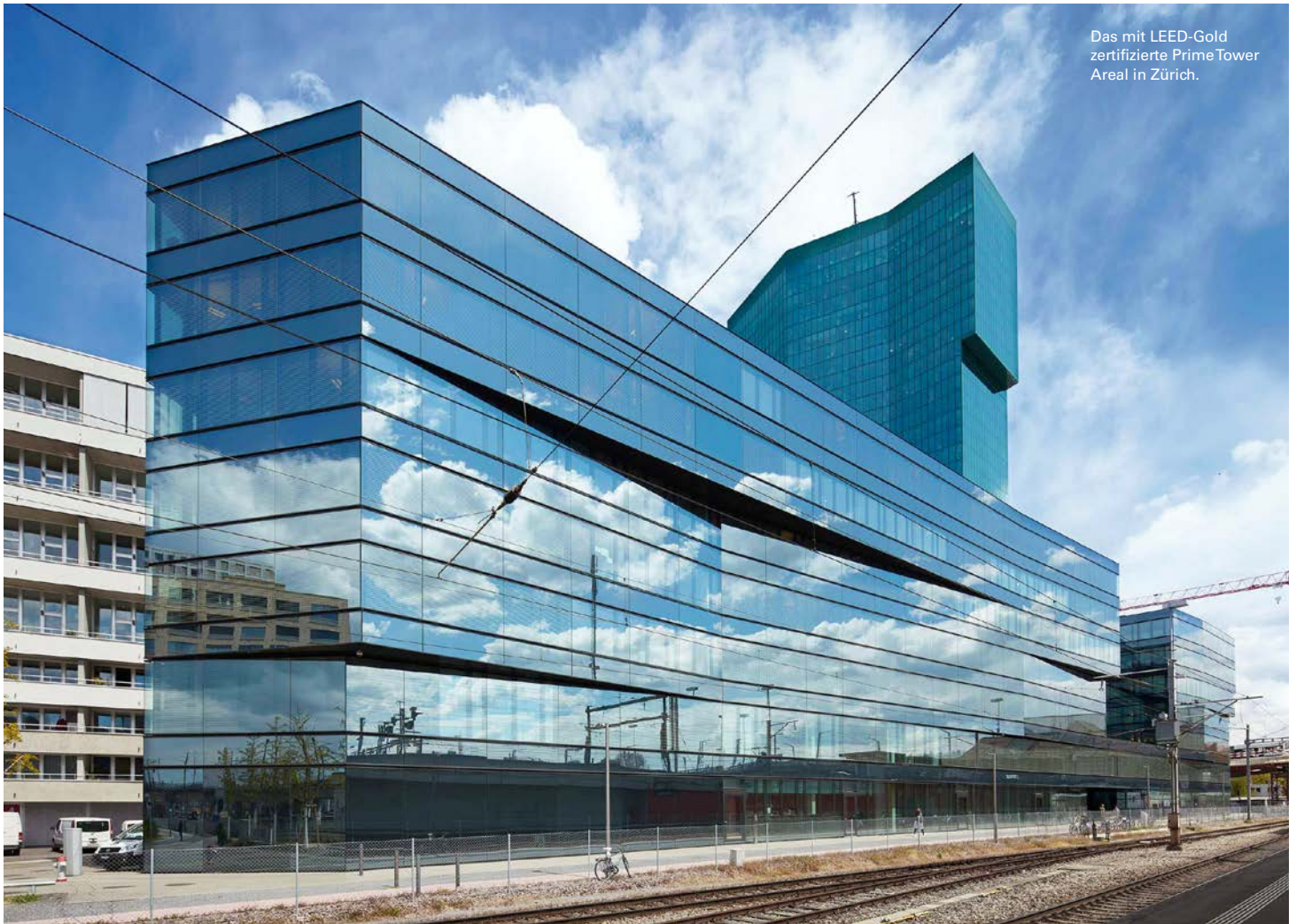
Zalando ist neu in Zürich und arbeitet im Prime Tower an der virtuellen Anprobe. Dunja-Maria Bischof, Site Operations Lead, spricht im Interview über die Standortwahl und die neue Technologie – und verrät ihre Lieblingsorte in Zürich.



ZUM INTERVIEW

tueller Plattformen und die Erweiterung der physischen Realität ernstzunehmende Geschäftsoportunitäten. Dies gilt insbesondere für kommerzielle Immobilien. Im Kontext der fortschreitenden «Servitisierung» von Immobilien könnte das Metaverse gar die am wenigsten «kapitalintensive» Möglichkeit sein, um weitere Quadratmeter zu «entwickeln» und das Portfolio zu erweitern – nur eben virtuell. Die Investitionsrisiken werden sich dort auszahlen, wo ein neuer Mehrwert für Nutzer entsteht. Deshalb sollten sich Immobilienunternehmen nicht nur auf die Übertragung ihrer bestehenden Geschäftsmodelle auf virtuelle Plattformen konzentrieren, sondern versuchen, die bestehenden Geschäftsmodelle und Vermögenswerte sinnvoll zu ergänzen.

Dass ausschliesslich grosse Tech-Konzerne die Entwicklung von digitalen Infrastrukturen prägen, ist grundsätzlich keine wünschenswerte Entwicklung. Es besteht das Risiko, dass sich negative gesellschaftliche Folgen, die sich bereits aus der Ausbreitung der sozialen Medien ergeben haben, wiederholen und verschärfen. Um dies zu verhindern, könnten Immobilienentwickler mit gezielten Innovationsvorhaben zur Attraktivität und zum wirtschaftlichen Nutzen des «Lebensraums» Metaversum beitragen und davon profitieren. Auch hier gilt: Probieren geht über Studieren. —



Das mit LEED-Gold
zertifizierte Prime Tower
Areal in Zürich.

Zertifizierung als Basis für nachhaltigen Mehrwert

Eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Unternehmensführung erhöht die Resilienz des Unternehmens, davon sind wir überzeugt. Dies gilt insbesondere für das umfassende Immobilienportfolio von Swiss Prime Site. Mit dem Ziel, möglichst viele der rund 180 Liegenschaften zu zertifizieren, wird ein Referenzrahmen gebildet, Transparenz geschaffen und die Grundlage gelegt, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu generieren.



Zweiter Green Bond Report

Swiss Prime Site hat Green Bonds im Volumen von CHF 600 Mio. ausstehend und bereits über 94% der aufgenommenen Mittel in nachhaltige Projekte investiert. Dies führt u. a. zu CO₂-Minderungen von 650 Tonnen pro Jahr.



ZUM REPORT

nen und Massnahmen zur Verbesserung von ESG-Aspekten abzuleiten, ist für Swiss Prime Site ein essenzielles Element. Darauf basieren wichtige – teilweise strategische – Entscheide beim Asset Management sowie beim Development & Construction. In Sachen Zertifizierungen bei Bestandsimmobilien nimmt Swiss Prime Site im Markt eine Vorreiterrolle ein. Bereits vor über zehn Jahren wurden erste Immobilien zertifiziert.

Die aktuelle Umweltpolitik von Swiss Prime Site legt fest, dass alle Neu-/Umbau- sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Für Bestandsimmobilien wird auf BREEAM In-Use, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt. Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). «Über die Zertifizierung hinaus erstellen wir für jede zertifizierte Liegenschaft eine Potenzialanalyse, aus welcher Massnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance resultieren. Dabei gehen unsere Ambitionen für einzelne Themen wie zum Beispiel die Vermeidung von Treibhausgasemissionen – in Erstellung und Betrieb – oder Kreislaufwirtschaft über die Erfüllung der Vorgaben hinaus», erklärt Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site.

Umgesetzt wird dies beispielsweise durch die Förderung von E-Mobilität, Photovoltaikanlagen, Sensorik zur Verbesserung des Well-Beings und nicht zuletzt über den stetigen Austausch mit unseren Stakeholdern. Denn: Die Immobilienbranche ist in der Pflicht,

ihren Beitrag zur Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs zu leisten. Swiss Prime Site hat die Zertifizierungsstrategie für Bestandsliegenschaften vergangenes Jahr in Kraft gesetzt. Nach eingehender Analyse der verschiedenen Zertifizierungssysteme und auf Basis einer Machbarkeitsstudie für die bestehenden Immobilien wurde ein detaillierter Umsetzungsplan entwickelt. Mit einem eigens dafür zusammengestellten Projektteam wurden über ein Dutzend Pilotzertifizierungen umgesetzt.

Bei der Zertifizierung von Immobilien ist die Grösse des Portfolios entscheidend. Ob nur eine Handvoll Objekte zertifiziert wird oder, wie bei Swiss Prime Site, ein Immobilienpark mit über 180 Liegenschaften, macht in der Umsetzung einen bedeutenden Unterschied. Zudem passen nicht alle Zertifizierungssysteme auf die objektspezifischen Gegebenheiten. Eine umfassende Datenbeschaffung und Dokumentation sind deshalb wichtige Erfolgsfaktoren. Ebenso sind die Einbindung und Sensibilisierung der verschiedenen Parteien wie Asset Management, Bewirtschaftungsdienstleister und Mieter von hoher Wichtigkeit. Vor allem bei internationalen Kunden sind sowohl ein starkes Interesse sowie eine zunehmende Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden feststellbar. Diese Entwicklung ist erfreulich, denn um gesamtschweizerisch Netto-Null bis 2050 sowie die Transformation zu mehr Nachhaltigkeit zu erreichen, ist eine vorausschauende und kooperative Zusammenarbeit unumgänglich. Dabei spielen beispielsweise auch grüne Mietverträge, sogenannte «Green Leases», eine ausschlaggebende Rolle. —

Wer sich derzeit mit dem Immobilienmarkt beschäftigt, stellt rasch fest, dass das Thema Zertifizierung von Gebäuden sehr präsent ist. «Mit der Zertifizierung unserer Immobilien erhöhen wir die Transparenz und etablieren gleichzeitig einen Referenzrahmen. Zudem legen wir die Grundlage dafür, um langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Darüber hinaus haben wir seit letztem Jahr unsere ambitionierten Klimaziele mit unserer Finanzierungsstrategie verknüpft. Jede Verbesserung der Nachhaltigkeit ermöglicht uns eine attraktivere Finanzierung», fasst René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, die Ambitionen zusammen. Bei Entwicklungsprojekten erhöht der Zertifizierungsprozess die Nachhaltigkeitsperformance und bildet zudem ein hilfreiches Qualitätssicherungsinstrument. Das Potenzial frühzeitig zu erken-

BREEAM

Die BREEAM-Zertifizierung (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist eine Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit. Damit werden Projekte, Infrastrukturen und Gebäude zertifiziert. Das 1990 vom Building Research Establishment (BRE) ins Leben gerufene System setzt durch die Entwurfs-, Spezifikations-, Bau- und Betriebsphase Massstäbe für die umweltbezogenen Merkmale von Gebäuden. Die Messgrössen können auf Neubauten oder Sanierungspläne angewendet werden. Unterschieden werden fünf Kategorien, von Certified über Good, Very Good, Excellent bis zu Outstanding.

Die Immobilienbranche ist in der Pflicht, ihren Beitrag zur Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs zu leisten.



«Wir verwalten derzeit
ein Vermögen
von über CHF 7 Mrd.»

ANASTASIUS TSCHOPP,
CEO SWISS PRIME SITE SOLUTIONS



Die nächste Stufe im Real Estate Asset Management

Manchmal gehen Rechnungen nicht nur in der Mathematik, sondern in Synergien, Wissensbündelung und optimiertem Kundennutzen auf. Seit Anfang 2022 sind Swiss Prime Site Solutions und Akara ein Unternehmen. Mitte 2022 wurde der bisher sehr erfolgreiche Zusammenschluss auch juristisch vollzogen und damit die nächste Stufe im Real Estate Asset Management erklommen. >

Swiss Prime Site
Solutions entwickelt
für den Fonds Akara
Diversity den Akara-
Tower in Baden.

Bündelung der Kräfte und nachhaltiges Wachstum

Swiss Prime Site Solutions, 2017 als Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site gegründet, hat sich zum Ziel gesetzt, der führende Real Estate Asset Manager der Schweiz zu werden. Mit dem Fokus, Überdurchschnittliches zu leisten, ging es Schritt um Schritt voran. «Fünf Jahre später können wir stolz auf das Erreichte zurückblicken. Wir verwalten derzeit ein Vermögen von über CHF 7.7 Mrd.», so Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions. Mit CHF 2.3 Mrd. Assets under Management trug die per 1. Januar 2022 akquirierte Akara-Gruppe einen beträchtlichen Teil zum Wachstum bei. Am 9. August 2022 folgte mit der von der FINMA abgesegneten Fusion der beiden Fondsleitungen der nächste Meilenstein. «Der Hinzugewinn an Know-how ermöglicht es uns, nun den gesamten Wertschöpfungszyklus – von der Entwicklung, Bauherrentreuhand und Realisation hin zum Portfolio Management und zur Bewirtschaftung – von Immobilien inhouse bei Swiss Prime Site Solutions anzubieten», ergänzt Anastasius Tschopp. Das ist im Bereich Real Estate Asset Management einmalig in der Schweiz. Die Dienstleistungspalette umfasst Immobilienfonds, Vermögensverwaltung und Geschäftsführung sowie Mandate im Bereich Real Estate Asset Management Advisory.

Synergien und viel Potenzial

Für jede Immobilienanlagelösung hat Swiss Prime Site Solutions separate Teams, welche sich individuellen Kundenbedürfnissen widmen. So werden in verschiedenen Mandaten die Produkte der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), zwei Anlagefonds für qualifizierte Investoren sowie individuelle Immobiliendienstleistungen für institutionelle Mandatskunden betreut. Die Aufsicht seitens der OAK (SPA) und die Regulierung durch die FINMA (Anlagefonds) garantieren die Unabhängigkeit der verschiedenen Teams und stellen einen fairen Marktwettbewerb sicher. Die Struktur fördert gleichzeitig den Dialog zur Marktlage sowie den Wissenstransfer und spornt alle Bereiche zu Höchstleistungen an. Mit dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen konnten sich die neuen Verantwortlichkeiten und Funktionen bereits etablieren. Dazu haben gegenseitige Lernbereitschaft und Prozessoptimierungen («best of both worlds») beigetragen. So konnte Swiss Prime Site Solutions im ersten Halbjahr 2022 Mietausfallraten senken, die EBIT-Marge steigern, überdurchschnittliche Anlagerenditen erzielen und die Marktdurchdringung steigern. Geholfen haben ein ähnliches Kulturverständnis und ein ausgeprägter Unternehmersinn. Zusammengefasst: eine absolute Win-Win-Situation von Beginn an.

Die Zauberformel von Swiss Prime Site Solutions

Die langjährige Erfahrung und das tiefgreifende Know-how der Mitarbeitenden und der Führungsmannschaft sind eines der Alleinstellungsmerkmale von Swiss Prime Site Solutions. Anastasius Tschopp bringt es auf den Punkt: «Unser immobiliennahe Managementansatz unterscheidet uns von anderen Real Estate Asset Managern – das ist unser Trumpf.» Die schlanke Organisationsstruktur und die flache Hierarchie bieten jedem Mitarbeitenden eine Plattform, um Ideen einzubringen. In Summe also, die perfekte Rezeptur für innovative sowie nachhaltige Investmentlösungen und die nächste Ebene als Real Estate Asset Manager zu erreichen. —

Die Dienstleistungspalette umfasst Immobilienfonds, Vermögensverwaltung und Geschäftsführung sowie Mandate im Bereich Real Estate Asset Management Advisory.



SPA Immobilien Schweiz – Sacheinlage Ringier PK

Die Swiss Prime Anlagestiftung erwirbt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe (PVS Ringier) 33 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 231 Millionen steigt der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf über CHF 3.5 Mrd.



WEITERE NEWS

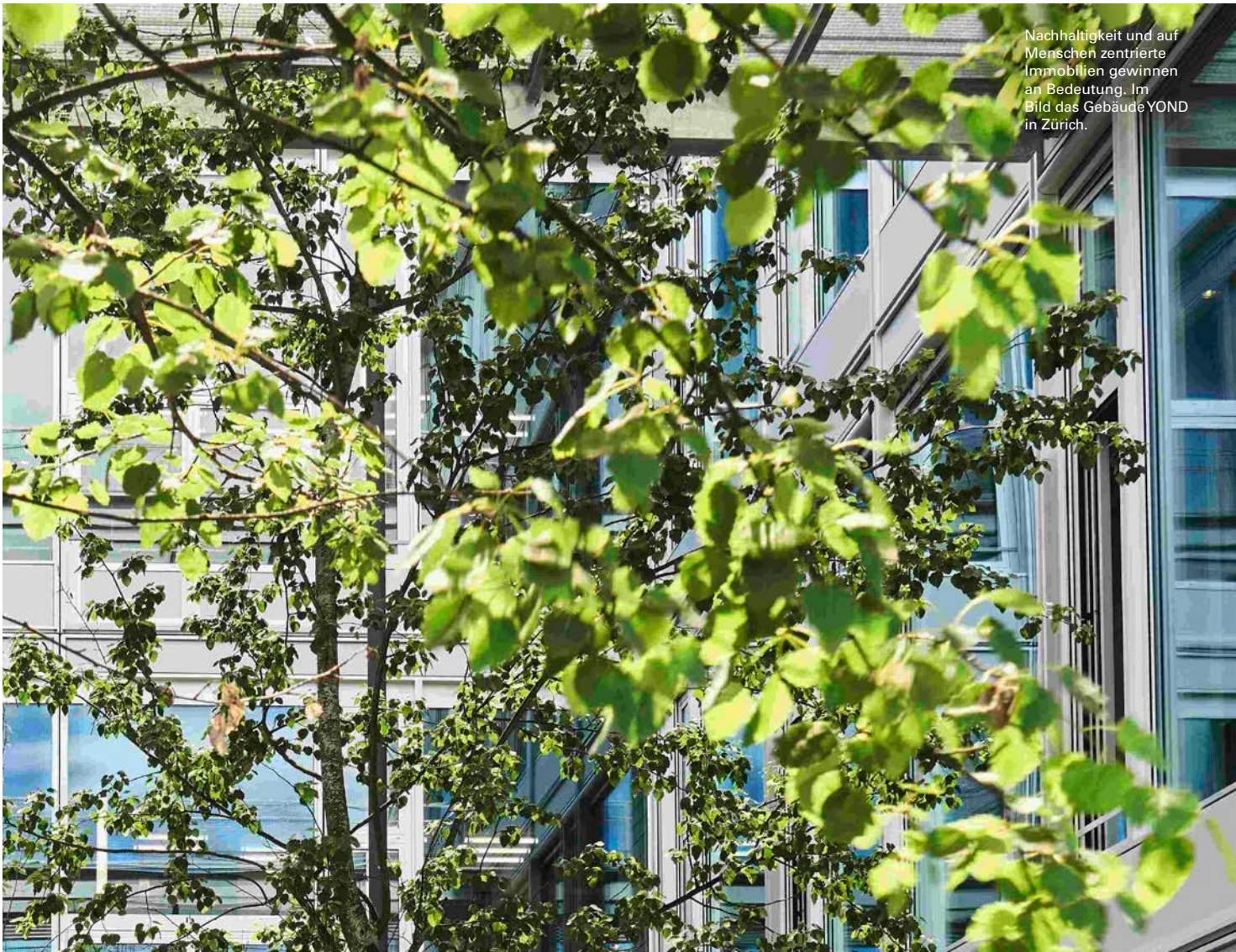


Hoch hinaus mit Roger Federer!

Die Attraktivität des Prime Towers zeigt sich auch dadurch, dass wir viele Anfragen für Foto- und Videoshootings erhalten. In Ausnahmefällen wird dies auch genehmigt. So etwa auch bei ON. Das Unternehmen hat mit Roger Federer einen Werbespot auf dem Dach des Prime Towers gedreht. Die Kampagne wurde für den Launch des neuen Sneakers «THE ROGER Clubhouse Mid» produziert und Mitte 2022 publiziert.



ZUM VIDEO



Nachhaltigkeit und auf Menschen zentrierte Immobilien gewinnen an Bedeutung. Im Bild das Gebäude YOND in Zürich.

Zeitenwende als Chance für Nachhaltigkeit

Das Wort «Zeitenwende» wird aktuell oft und in verschiedenen Zusammenhängen verwendet. Epidemiologen sprechen beispielsweise von einem neuen Zeitalter und dem um ein Vielfaches gestiegenen Risiko von Pandemien. Politiker andererseits verwenden den Begriff in Zusammenhang mit Krisen und beschreiben damit das mutmassliche Ende einer stabilen Ordnung in Europa und insbesondere dasjenige unter den Grossmächten. Der Begriff soll zum Ausdruck bringen, dass die jüngsten Ereignisse derart einschneidend sind, dass eine Rückkehr zur vorherigen «Normalität» nicht mehr denkbar ist. >

Besonders schwierig dürfte es werden, den Zeitpunkt einer Zeitenwende hin zu einer neuen Ära der «Nachhaltigkeit» festzumachen.



Jugendförderung

Swiss Prime Site ist Partnerin von YES (Young Enterprise Switzerland), mit René Zahnd als Präsident. Gefördert wird insbesondere das Company Programme der Non-Profit-Organisation. Anfangs Juni fand in den Hallen des Hauptbahnhofs Zürich das nationale Finale des Programms statt. Dabei haben die Top 25 Mini-Unternehmen ihr Können unter Beweis gestellt und wurden in verschiedenen Kategorien bewertet. Eine Jury von Swiss Prime Site und Jelmoli hat dem Unternehmen Pastissima den Best Marketing & Sales Award verliehen. Überzeugt hat das Team unter anderem durch ein durchdachtes Gesamtkonzept und einen tollen Auftritt.



MEHR ZU YES

Neue Ära im Zeichen der Nachhaltigkeit

Die Beurteilung, inwiefern ein besonderes Ereignis oder eine Krise ein neues Zeitalter einläutet, sollte man grundsätzlich Historikern überlassen. Wahrscheinlich werden diese in immer kürzer werdender Folge «Zeitenwenden» erkennen. Denn, in einer vernetzten Welt sind die Auswirkungen einzelner Ereignisse zunehmend von globaler und gesellschaftsübergreifender Bedeutung. Besonders schwierig dürfte es werden, den Zeitpunkt einer Zeitenwende hin zu einer neuen Ära der «Nachhaltigkeit» festzumachen. Erste Initiativen umweltpolitischer Massnahmen existieren seit den 1970er Jahren. Der von einzelnen Ländern beschlossene Ausstieg aus der Atomkraft könnte auch als entscheidender Wendepunkt aufgeführt werden. Fakt ist, es findet ein ganzheitliches Umdenken auf globaler Ebene statt. Die jüngsten Krisen haben dazu beigetragen, eine neue Ära der Nachhaltigkeit einzuläuten.

Gesellschaft und Wirtschaft im Wandel

Unbestritten ist, dass wir mit stetig wachsenden, komplexen und vielschichtigen Herausforderungen konfrontiert sind. Erwartungen von Kunden und Mitarbeitenden gegenüber Unternehmen verändern sich. Die Pandemie hat den Wandel zu neuen Arbeitsmodellen beschleunigt. Konflikte und die damit verbundenen Auswirkungen legen Abhängigkeiten in Lieferketten offen und führen zur Explosion der Energiepreise. Dies fördert einerseits die Nachhaltigkeitsbestrebungen zum Ausbau der dezentralen erneuerbaren Energieproduktion sowie den Einsatz von regionalen Produkten und Dienstleistungen. Andererseits führt dies jedoch auch zu Entwicklungen, die im Widerspruch zu den allgemeingültigen Nachhaltigkeitszielen stehen, wie zum Beispiel der Rückgriff auf Kohleenergie oder der Entscheidung der EU, Gas und Atomenergie als ökologisch vertretbar einzustufen. All dies stellt bestehende Praktiken und Geschäftsmodelle in Frage und hat erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Gebäude sind kapital- sowie ressourcenintensiv. Immobilieneigentümer wie Swiss Prime Site und die Nutzer sind direkt von den Auswirkungen der erwähnten Energie- und Materialpreisentwicklung betroffen.

Endliche Ressourcen sind nicht ewig skalierbar

Unser Wohlstand und das postindustrielle Wachstum beruhen auf dem Einsatz fossiler Energie und der Nutzung von endlichen Ressourcen in einem linearen Wirtschaftssystem. Dies führt dazu, dass mit zunehmendem Konsum und Bevölkerungswachstum die Ressourcen



Holz-Hybrid-Bauten BERN 131 und Maaglive

Die entstehende Dienstleistungsimmobilie BERN131 wird ein nachhaltiger Holzbau mit Photovoltaikanlage an der Fassade und auf dem Dach. Dies trägt massgeblich zur Energieeffizienz des Plusenergiegebäudes bei. Die Verwendung von Holzwerkstoffen schafft darüber hinaus ein angenehmes Raumklima. Auch der Kulturpavillon im Projekt Maaglive von Sauerbruch Hutton wird in Holz-Hybrid-Bauform konzipiert.



MEHR ZU BERN131

immer knapper werden und die Umweltprobleme sich noch weiter massiv verschärfen werden. Das vorherrschende Wirtschaftssystem bezieht externe Effekte und Umweltfolgekosten nicht konsequent mit ein, ist nicht auf nachhaltiges Wachstum und Skalierung ausgelegt und wird mit grosser Sicherheit langsam aber sicher an Grenzen stossen. Im Bewusstsein der offensichtlichen Limiten und den damit verbundenen Konsequenzen müssen wir in vielerlei Hinsicht die Zeitenwende nutzen, um unser Wirtschaftssystem anzupassen.

Von linearen Systemen zur Kreislaufwirtschaft

Es ist offensichtlich, dass die Unternehmen des Immobiliensektors eine zentrale gesellschaftliche Rolle einnehmen und die Verantwortung in der Transformation wahrnehmen müssen. Im Bereich der Betriebsemissionen (operational carbon) herrscht mittlerweile bei vielen die notwendige Transparenz. Gebäude werden bevorzugt mit erneuerbarer Energie versorgt und wenn möglich als aktive Energieproduzenten



Die Immobilie an der Müllerstrasse in Zürich wird im Sinne der Kreislaufwirtschaft entwickelt.

entwickelt. Je weiter fortgeschritten diese Entwicklung ist, desto deutlicher tritt der Immobilienbestand und die verbauten Emissionen (embodied carbon) in den Fokus. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt «Müllerstrasse Zürich» von Swiss Prime Site, das in der Schweiz bisher am weitesten durchdachte Projekt dieser Art. Obschon der Lebenszyklus von Immobilien gerne als Kreis abgebildet wird, orientieren sich die darauf bezogenen Prozesse auf das vorherrschende und lineare Wirtschaftssystem. Demgegenüber steht das umfassend definierte Konzept der Kreislaufwirtschaft, das als geeignetes Leitparadigma für eine längst fällige Transformation dienen kann. Die Grundidee ist, dass wir das heutige Modell von «take, make, use, waste» verändern und den Gedanken der Kreislaufwirtschaft insbesondere in der Konstruktions- als auch auf der Produkt- bzw. Materialebene einfließen lassen. Für Gebäude bedeutet dies, nur das zu bauen, was wirklich benötigt wird, weniger zu bauen und bestehende Bausubstanz zu erhalten, clever und effizient zu sein sowie mit den richtigen Materialien und Technologien zu bauen.

Der Beitrag von Immobilien

Zwei Aspekte, die unter dem Gesichtspunkt der Kreislaufwirtschaft in unser Denken, Handeln und Entscheiden einbezogen werden müssen, erscheinen besonders zentral. Erstens die konsequente Betrachtung des gesamten Immobilienlebenszyklus mit der erforderlichen Anpassungsfähigkeit (Nutzungsflexibilität und Verlängerung der Nutzungsphase) sowie zweitens der Einbezug der im heutigen System externalisierten Effekte und Kosten in unsere Entscheidungen (Umweltbilanz). Was kurzfristig Kosten spart, kann langfristig teuer werden. Denn der Verzicht auf Investitionen in die Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden birgt

nicht unerhebliche Risiken (Marktgängigkeit, regulatorische Entwicklungen). Die Auswirkungen des Klimawandels und die Folgen der Ausbeutung und Verschmutzung unserer Umwelt schlagen sich in verhältnismässig langsamen Prozessen nieder. Deshalb führen diese aber auch nicht zur Zeitenwende. Es sind plötzliche, unerwartete und schmerzliche Ereignisse, die uns in ein neues Zeitalter im ganzheitlichen Sinne der Nachhaltigkeit zwingen. Historiker werden dereinst vielleicht erst diese Ära als postindustriell bezeichnen, wenn Wissen und Information auch tatsächlich derart genutzt werden, dass eine auf Kreisläufen basierende Gesellschaft die Fehler aus der Vergangenheit nicht zu wiederholen versucht. —

Was kurzfristig Kosten spart, kann langfristig teuer werden.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft als Werttreiber

Nachhaltigkeit ist längst keine «notwendige Übung». Bei Swiss Prime Site, dem grössten kotierten Immobilieninvestor der Schweiz, und vielen anderen Unternehmen entwickelt sich das Thema zum Wert- und Innovationstreiber. Dies gilt ebenso für das Konzept der Kreislaufwirtschaft. Dieses zielt nicht nur darauf ab, den eigenen ökologischen Fussabdruck zu minimieren, sondern leistet vielmehr einen positiven Beitrag und eröffnet neue Geschäftsoportunitäten. Es geht darum, unsere Geschäfts- und Wertschöpfungsmodelle unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte zu transformieren. Die Herausforderung einer Umstellung auf Kreislaufwirtschaft liegt in der Komplexität. Einerseits gilt es, die unternehmensspezifischen Produkte und Dienstleistungen zu betrachten, andererseits rückt das gesamte Geschäfts- und Wertschöpfungsmodell in den Fokus und bedingt einen intensivierten Austausch mit Stakeholdern über die gesamte Lieferkette hinweg. Gefordert ist ein Wandel, der von Unternehmen getrieben wird, welche sich auf international gültige Standards und einen verbindlichen regulatorischen Rahmen verlassen können sollten. Die aktuellen Entwicklungen erschweren diesen Weg zusätzlich, wobei auch nicht auszuschliessen ist, dass dieser dadurch noch schneller beschritten werden kann.



New Work at Swiss Prime Site

Seit einem halben Jahr erfreuen sich die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site nicht nur daran, an einem einmaligen Ort ihren Arbeitsplatz zu haben, sondern auch an den neuen Büroflächen ganz im Sinne von «New Work». Die Flächenrückgabe einer Mieterin im Prime Tower bot die seltene Möglichkeit, näher zusammenzurücken und zwei übereinanderliegende Stockwerke zusammenzuführen und neu zu gestalten.

Emilia Nenakhova
Asset Managerin
Development



Im Interview mit Emilia Nenakhova erfahren wir mehr über die Planung, den Umbau und den Bezug der neuen Flächen sowie die positiven Auswirkungen auf die Firmenkultur.

Was war speziell an diesem Umbau?

Emilia Nenakhova: Ausserordentlich war vor allem, dass ich bei diesem Vorhaben zwei Hüte aufhatte. Einerseits war ich in der Projektleitung und andererseits die spätere Nutzerin. Um neutral und bedürfnisorientiert an das Projekt heranzugehen, habe ich in vielen Gesprächen die Inputs und Erwartungen meiner Kolleginnen und Kollegen abgeholt und diese wo möglich berücksichtigt.

Aus welchen Phasen besteht ein solches Büroplanungsprojekt?

EN: Das ist stets unterschiedlich. Grundsätzlich muss zuerst die Ausgangslage und Zielvorstellung analysiert werden. Danach folgt die Ausarbeitung eines Budget- und Zeitrahmens. Später vertieft man sich in die weitere Projektplanung. Diese ist geprägt von Vorgaben, Stakeholderauswahl, Workshops und der Erstellung von detaillierten Flächen- und Materialisierungsstudien sowie der darauf abgestimmten Termin- und Umzugsplanung. In der Durchführungsphase sind die Koordination und Überwachung der Zeitplanung zentral. Schliesslich gilt es, Deadlines und vor allem das Kostenbudget einzuhalten.

Das klingt nach einem «moving target».

Wie bist du vorgegangen?

EN: Das Wichtigste überhaupt war es, meine Kolleginnen und Kollegen abzuholen. Dazu haben wir ein Ambassadors team auf die Beine gestellt. Jede Abteilung des Unternehmens war vertreten. Zudem war der regelmässige Austausch mit unseren übergeordneten «Sponsoren» zentral. Dort wurden Entscheidungen zu Fragestellungen getroffen, welche das Ambassadors team aufbrachte.

Wie weit hatten die Mitarbeitenden ein Mitbestimmungsrecht?

EN: In zahlreichen Workshops haben wir die Bedürfnisse abgeholt. Teilweise haben wir auch basisdemokratisch über gewisse Sachen abge-

stimmt. Manchmal waren es einfache und ab und zu auch längere Abstimmungsgespräche.

Welche Anspruchsgruppen waren involviert?

EN: Intern waren es einzelne Vertreter aus dem Management, also unsere «Sponsoren», sowie das Ambassadors team, also die Vertreter der Mitarbeitenden. Von extern erhielten wir die sehr wertvolle Begleitung durch die Workspace Consultants unseres Möbellieferanten. Ihre Professionalität zusammen mit ihrer Kreativität hat uns sehr geholfen. Ihr pragmatischer Ansatz passte perfekt zu uns.

Was waren die Herausforderungen oder Hürden, denen du begegnet bist?

EN: Lieferzeiten und Termintreue sind die beiden wichtigsten. Damit zusammenhängend dann natürlich auch die Budgetkontrolle. Zudem spielten bauliche Themen wie Anlieferung und Brandschutz eine zentrale Rolle.

Was hat dir geholfen den Überblick zu wahren?

EN: Diszipliniertes Zeitmanagement. Klingt mühsam und langweilig. Ist es auch. Aber ohne dieses wären wir wohl heute noch dran! Daher muss man, trotz unerwarteten Herausforderungen, zwingend den Zeitplan im Auge behalten und einen Puffer für Unerwartetes einbauen, quasi «expect the unexpected». Eine gute Planung vermindert auch Stress. Zudem hat geholfen, dass sich die «Baustelle» nur ein paar Meter von meinem eigenen Arbeitsplatz befand und ich somit schnell vor Ort sein konnte. Gleichzeitig war dies auch eine Herausforderung, von der wir direkt betroffen waren, da wir bei laufendem Betrieb im 34. OG umgebaut haben.

Kann man bei einem solchen Projekt auch nachhaltige Aspekte berücksichtigen?

EN: Natürlich! Nachhaltigkeit war eine der Voraussetzungen. Unser Ziel war es, Büroflächen im Sinne des «Healthy Building»-Ansatzes zu schaffen. So haben wir uns überlegt, wie wir die ohnehin schon gute Luftqualität weiter verbessern können. Gefunden haben wir eine spezielle Mineralfarbe, welche nicht nur an unseren Wänden gut aussieht, sondern auch luftreinigende Eigenschaften aufweist.

Welche flexiblen Elemente bereichern die neu geschaffene Bürolandschaft?

EN: Wir wollten eine Umgebung schaffen, in der es möglich ist, unterschiedliche Tätigkeiten und Arbeitsformen zu verwirklichen. So kann man beispielsweise halb- oder tageweise bei Bedarf online einen regulären Büroarbeitsplatz buchen. Man kann sich aber bei Kurzaufenthalten im Prime Tower auch an einen der zahlreichen flexiblen Arbeitsorte setzen und konzentriert arbei-

ten. Für kleinere To-dos zwischendurch gibt es Sofa-Ecken und Stehtische. Nach mittlerweile etwas mehr als sechs Monaten sehen wir, dass dieses Konzept bestens funktioniert.

Denkst du, dass die neue Büroumgebung auch die Firmenkultur beeinflusst?

EN: Das war eines unserer Teilziele. Die Rückmeldungen sind bisher äusserst positiv. Mit den erwähnten Elementen sollten die Mitarbeitenden miteinander ins Gespräch kommen und der interne Informationsfluss gestärkt werden.

Was hoffst du sonst noch mit der neuen Arbeitsumgebung bewirkt zu haben?

EN: Ich hoffe, dass wir unseren Kolleginnen und Kollegen durch die neuen Büros zu mehr Effizienz und Abwechslung bei der täglichen Arbeit verholfen haben.

Letzte Frage: Was ist oder war dein grösster Wunsch in Zusammenhang mit dem Projekt?

EN: Ich habe gehofft, eine Arbeitsumgebung zu schaffen, bei der sich Menschen am Sonntagabend auf den Montag freuen. Wenn ich mich umschaue, habe ich das Gefühl, dass wir diesem Ziel ziemlich nahegekommen sind [lacht].



Global Real Estate Run

Sich lokal einsetzen und trotzdem global wirken! Ganz in diesem Sinne hat Swiss Prime Site am Global Real Estate Run teilgenommen. Dabei haben insgesamt 16 Mitarbeitende eine 6-km-Strecke entlang der Limmat absolviert. Pro gelaufenen Kilometer hat die Organisation GROW MY TREE einen Baum gepflanzt. Die Initiative soll ein stärkeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit sowie Innovation in der Immobilienbranche fördern und die Überzeugung an eine generationenfreundlichere Zukunft vorantreiben.



MEHR ZUM ANLASS

Swiss Prime Site erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse und ist bestrebt, Best-Practice-Standards gerecht zu werden. Das Unternehmen pflegt über die klassischen und digitalen Kommunikationskanäle enge Beziehungen zur Finanzwelt und zur breiten Öffentlichkeit. Über kursrelevante Nachrichten aus dem Unternehmen wird auf Ad-hoc-Basis berichtet. Des Weiteren werden auf der Website der Gruppe www.sps.swiss umfassende Informationen zu verschiedenen Themen und zur Offenlegungspflicht veröffentlicht.

Die Abteilung Investor Relations und Corporate Communications ist zuständig für das Management aller Kontakte zu Investoren, Analysten und Medienschaffenden. Zu wichtigen Unternehmensnachrichten werden regelmässig Konferenzen mit Medien, institutionellen Investoren und Analysten abgehalten. Diese können vom Aktionariat und anderen Interessengruppen persönlich oder über die Website von Swiss Prime Site verfolgt werden.

21. März 2023

Generalversammlung Geschäftsjahr 2022

24. August 2023

Halbjahresbericht 2023 mit Bilanzmedienkonferenz

SWISS PRIME SITE

— NACHHALTIGKEIT

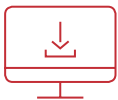
REPORT

2022



Nachhaltigkeit

- 3 Nachhaltigkeit vorleben
- 5 Geschäftsmodell und Wertschöpfung
- 7 Handlungsfelder, wesentliche Themen und Zielsetzungen
- 14 Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
- 15 Performance in den wesentlichen Themen
 - 15 Handlungsfeld Stakeholder
 - 21 Handlungsfeld Finanzen
 - 28 Handlungsfeld Infrastruktur
 - 35 Handlungsfeld Innovation
 - 40 Handlungsfeld Ökologie
 - 54 Handlungsfeld Mitarbeitende
- 61 Kennzahlen der Gruppengesellschaften
- 67 Risikomanagement
- 73 Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD-Bericht)
- 79 Über diesen Bericht
 - 79 Allgemeine Angaben (GRI)
- 84 GRI-Inhaltsindex
- 89 EPRA Mapping
- 91 SASB Mapping
- 93 Bericht der Revisionsstelle



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren wollen oder bereits investiert sind. Damit decken wir das gesamte Investorenspektrum von privaten bis hin zu institutionellen Investoren ab. Unsere Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Nachhaltigkeit vorleben

(GRI 2-23, 2-24) Als grösstes börsenkotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion und Verantwortung für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und die Gesellschaft bewusst. Wert zu schaffen und nachhaltig Lebensräume zu gestalten ist unsere Vision. Darunter verstehen wir ein umfassendes, mehrdimensionales Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler und verbindender Bestandteil unserer Strategie. Dazu gehören die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards, die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und Weisungen sowie auch zunehmend der direkte Einfluss auf die Wertschöpfungsketten unserer Partner. Damit erhöhen wir die Resilienz von Swiss Prime Site und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen.

Eigenes Engagement in grösseren Kontext stellen

Die Grundlage und Ausrichtung unseres Engagements im Bereich Nachhaltigkeit bildet eine detailliert durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse. Entlang von sechs Handlungsfeldern, namentlich Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Innovation, Ökologie und Mitarbeitende, werden die für uns und unser Umfeld wesentlichen Themen geplant, umgesetzt und auf ihre Wirkung hin bemessen. Zur Einordnung in einen globalen Kontext stellen wir den Bezug zu den Sustainable Development Goals «SDGs» der Vereinten Nationen her. Eine besondere Relevanz haben für uns fünf der total 17 SDGs. Dabei handelt es sich um Nachhaltige Städte und Gemeinden, Massnahmen zum Klimaschutz, Verantwortungsvoller Konsum und Produktion, Hochwertige Bildung und Partnerschaften zur Erreichung der Ziele. Darin sehen wir die grössten Hebel, um einen bedeutenden Beitrag zu einer lebenswerten Zukunft leisten zu können.

In Anlehnung an die Energiestrategie 2050 des Bundes und die internationalen Klimaziele haben wir bereits 2019 einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für unser gesamtes Immobilienportfolio entwickelt. Dieser wird objektspezifisch jährlich überprüft, den neuen Gegebenheiten angepasst und im Rahmen der Berichterstattung auf portfolioebene publiziert. Eine gewichtige Bedeutung hat Nachhaltigkeit ebenfalls in unserer Unternehmensfinanzierung. Aktuell ist rund die Hälfte unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Im Berichtsjahr 2022 haben wir zusätzlich ein umfassendes Green Finance Framework implementiert und damit den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

Drei Fragen an Martin Pfenninger, Head Group Sustainability, Swiss Prime Site

Weshalb ist Nachhaltigkeit für Swiss Prime Site so wichtig?

Zuerst die kurze Antwort: Aus Überzeugung, Verantwortungsbewusstsein, Kundenorientierung und als Signal für unsere Branche.

Nun im Detail: Das Thema ist zentral für ein resilientes Geschäftsmodell sowie eine langfristig orientierte Wertschöpfung und deshalb auch unternehmensstrategisch verankert. Daneben sehen wir – auch abzulesen im gesellschaftlichen und politischen Diskurs – seit mehreren Jahren eindeutig den Wunsch unserer Kunden respektive der Mieter, selbst in diesem Bereich aktiv zu werden. So wird beispielsweise zunehmend nachgefragt, wie es um die Nachhaltigkeit der gemieteten Büros oder anderer Flächen steht. Denn: Zumeist fängt man in Bezug auf Nachhaltigkeit bei sich im Betrieb an, also beispielsweise bei den Gebäuden, die man nutzt. Aus Sicht unserer Branche ist es höchste Zeit, etwas zu tun. Die Immobilien- und Bauindustrie verursacht nämlich bedeutende Treibhausgasemissionen. Mit unserem Handeln wollen wir aufzeigen, dass wir unsere Verantwortung wahrnehmen und mit gutem Beispiel vorangehen.

Was sind denn die Massnahmen, um die Nachhaltigkeit von Immobilien zu verbessern?

Das Thema Nachhaltigkeit, ganz unabhängig davon, ob es sich bei der Betrachtung um ein Unternehmen oder eine Immobilie handelt, ist sehr individuell. Es gilt stets einen Referenzrahmen zu schaffen, auf dessen Grundlage der positive Impact bemessen werden kann. Bei Unternehmen hat sich das Akronym ESG (Environmental, Social, Governance) durchgesetzt. Darauf stellen beispielsweise Rating-Agenturen oder der Global Real Estate Sustainability Benchmark

«Nachhaltigkeit aus Überzeugung, Verantwortungsbewusstsein und als Signal für unsere Branche.»

MARTIN PFENNINGER
HEAD GROUP SUSTAINABILITY



«GRESB» für die Immobilienbranche ihre Bewertungskriterien ab. In Zusammenhang mit dem Produkt Immobilie wird hingegen häufig auf der verbreiteten Definition entlang der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft («Tripple-Bottom-Line») abgestützt.

Für unsere Immobilien nutzen wir etablierte Zertifizierungssysteme, um die aktuelle Nachhaltigkeitsperformance im Bestand zu messen und daraus Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten. Bei Entwicklungsprojekten setzen wir in der Planungs- und Bauphase auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Neben wirtschaftlichen Aspekten wie der Ertragskraft, hoher Nutzungsqualität und -flexibilität und geringen Lebenszykluskosten bilden auch ökologischen Aspekte wie die Reduktion der CO₂-Emissionen, Biodiversität und

Kreislaufwirtschaft sowie in der Dimension Gesellschaft das Wohlbefinden, die Gesundheit oder nachhaltig gestaltete «öffentliche» Aussenräume wichtige Schwerpunkte unseres Engagements. Wir sind überzeugt, dass die kontinuierliche Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance die Zukunftsfähigkeit unseres Immobilienportfolios langfristig sicherstellt.

Wie kommt Swiss Prime Site mit dem ambitionierten Ziel «Klimaneutralität 2040» voran?

Der Entscheid, das bereits ambitionierte Klimaneutralitätsziel für den Betrieb unseres Immobilienportfolios von 2050 auf 2040 vorzuziehen, unterstrich 2020 unsere Überzeugung, dass das Ziel erreichbar ist. Um rascher voranzukommen, gilt unser Fokus direkt wirkenden Massnahmen. Dazu zählen, immer im Kontext der indi-

viduellen Objektstrategie, die Priorisierung von erneuerbaren Energiequellen, der aktive Ausbau der Eigenproduktion von Energie – unter anderem Photovoltaik – die Steigerung der Energieeffizienz, die Förderung neuer und nachhaltiger Mobilitätsangebote und der Einsatz innovativer Technologien. Zunehmend wichtiger wird die Zusammenarbeit mit Mietern (Green Leases), Lieferanten und innovativen Partnern. Natürlich sind auch die Emissionen im Betrieb wichtig. Gleichzeitig gilt es, die Transparenz für Emissionen in der Lieferkette und im Zusammenhang mit dem Ressourcenverbrauch sowie eine darauf aufsetzende Reduktionsstrategie zu entwickeln. Dies ist unter anderem auch ein Grund, weshalb wir uns für die Kreislaufwirtschaft in unserer Branche einsetzen. Detaillierte Erläuterungen zum Fortschritt sind im vorliegenden Bericht zu finden.

Geschäftsmodell und Wertschöpfung

Geschäftsmodell

(GRI 2-6) Zur Swiss Prime Site-Gruppe gehören die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien (eigenes Immobilienportfolio), Swiss Prime Site Solutions (Fondsleitung und Real Estate Asset Management für Drittkunden), Wincasa (Immobilienbewirtschaftung für Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Drittkunden) sowie der 2009 im Kontext einer bedeutenden Immobilientransaktion zur Unternehmensgruppe dazugestossene Jelvoli (Premium Omnichannel Department Store).

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site steht ganz im Zeichen der Vision, innovativ und nachhaltig Lebensräume zu schaffen. Swiss Prime Site ist überzeugt, dass langfristiger Geschäftserfolg nur durch gelebte ökologische und gesellschaftliche Verantwortung in der Geschäftstätigkeit und Wertschöpfung möglich ist. Dabei wird Wertschöpfung als umfassendes, mehrdimensionales Konzept verstanden, das neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund verfolgt Swiss Prime Site ihre unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung ihrer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung und hat Nachhaltigkeit zu einem Schwerpunkt der Unternehmensstrategie erklärt.

Im Zentrum steht die nachhaltige Ausrichtung des Geschäftsmodells mit den zwei strategischen Standbeinen Immobilien (eigengehaltenes Immobilienportfolio) und Real Estate Asset Management (Immobilienportfolios der Anlagestiftung, Fonds und Drittmandate). Diese Elemente decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab.

Real Estate Investment Plattform

Die Real Estate Investment Plattform von Swiss Prime Site bietet Investoren umfassende Möglichkeiten, direkt oder indirekt in Immobilien oder darauf basierende Produkte zu investieren. Das Spektrum umfasst neben dem gehaltenen Immobilienportfolio auch Immobilienanlagegefässe und Immobilienmandate. Die Anlagestrategien unterscheiden sich nach Nutzungsarten, Regionen und Finanzierungsvorgaben sowie rechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gefässe und Mandate. Die Dienstleistungen für die Anlagegefässe und Mandate decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab.

Immobilienportfolio

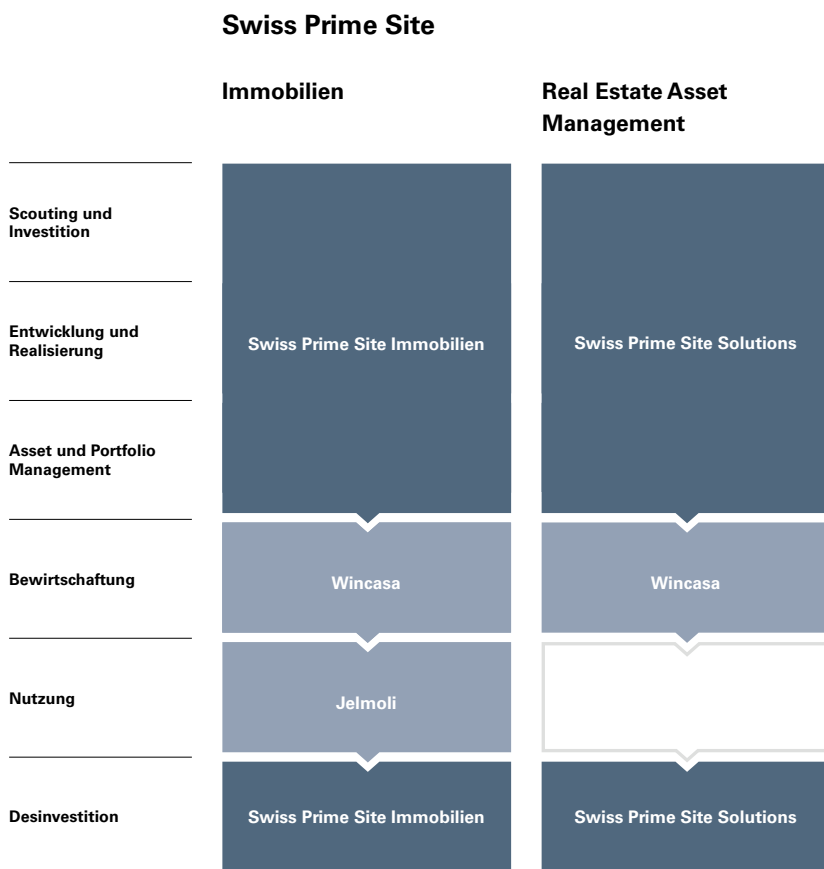
Swiss Prime Site investiert in qualitativ hochwertige Liegenschaften an besten Lagen in der Schweiz, die insbesondere von kommerziellen Mietern genutzt werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung von ganzen Arealen.

Real Estate Asset Management

Die Dienstleistungen für die Anlagegefässe und Mandate decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab. Dazu gehören der Erwerb einer Liegenschaft oder eines Areals, die Projektentwicklung (Development) und Projektrealisierung (Construction), das Portfolio- und Asset Management, die Bewirtschaftung und auch die Devestition von Immobilien sowie die Kapitalbeschaffung.

Wertschöpfung

(GRI 2-6) Ziel des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist es, langfristig und für Shareholder, Kunden, Umwelt und Gesellschaft Wert zu generieren. Die Wertschöpfungskette innerhalb der Unternehmensgruppe beginnt mit der Identifikation geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien investiert in erstklassig gelegene, wertbeständige Immobilien und Grundstücke in der Schweiz. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale bildet dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Ergänzt um den Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions, den Immobiliendienstleister Wincasa und den Premium Department Store Jelmoli verfügt Swiss Prime Site über ein schlagkräftiges Dienstleistungsportfolio entlang des Lebenszyklus von Immobilien.

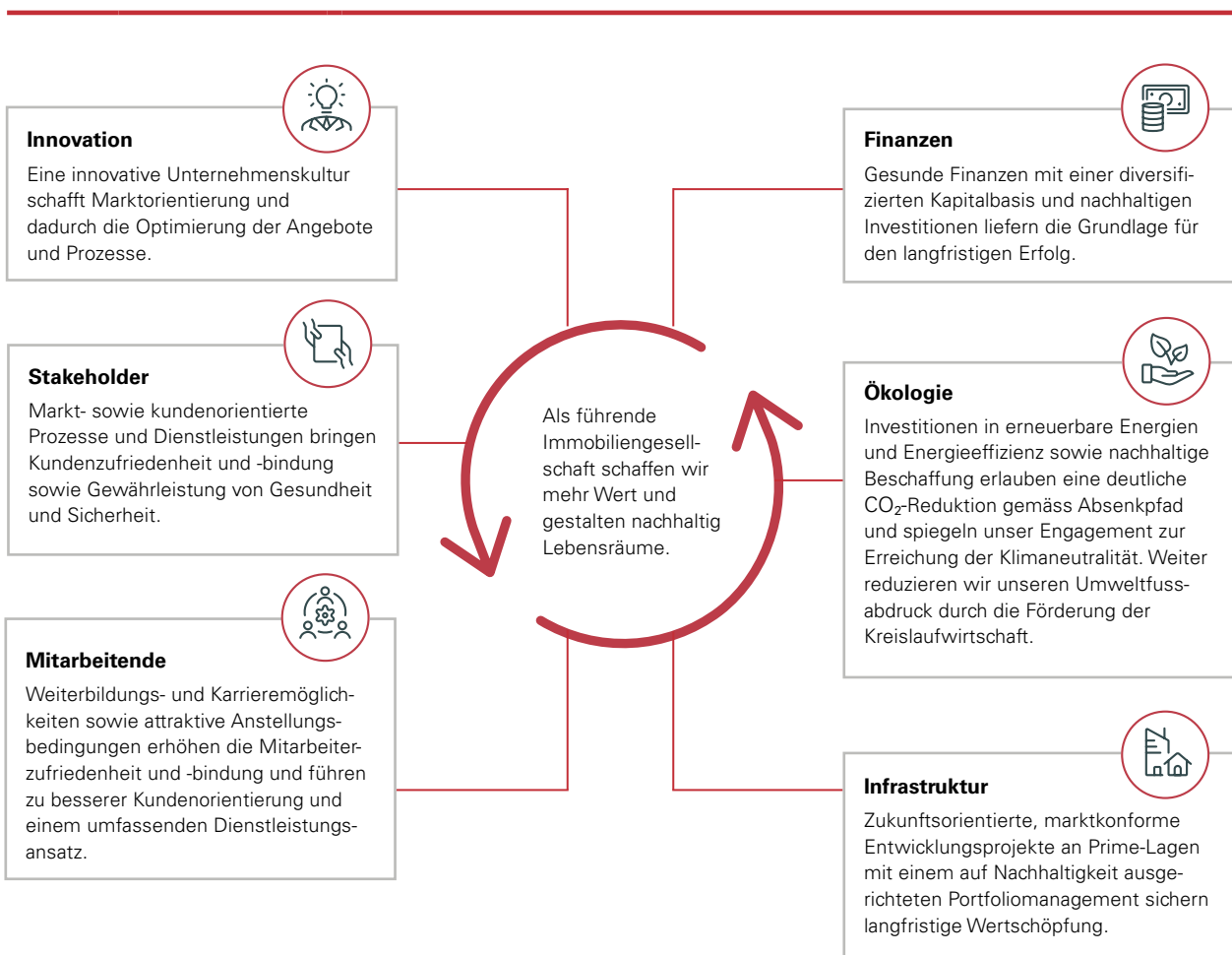


Handlungsfelder, wesentliche Themen und Zielsetzungen

(GRI 2-25) Unsere Handlungsfelder sind von den sechs Kapitalien des Integrierten Reporting Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC) inspiriert. Um Wert zu schaffen, werden entlang der Handlungsfelder Prioritäten gesetzt. Die folgende Grafik zeigt eine entsprechende Zusammenfassung. Ergänzende Informationen hierzu finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

Handlungsfelder

In ihrem Wertschöpfungsmodell stellt Swiss Prime Site die folgenden sechs wesentlichen Handlungsfelder in den Fokus.



Wesentliche Themen

(GRI 3-1) Swiss Prime Site überprüft regelmässig, welche Elemente für die langfristige nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Wesentlichkeitsanalyse wird vom Management und vom Verwaltungsrat durchgeführt. Sie basiert einerseits auf den zentralen Elementen der Unternehmensstrategie und der langfristigen Planung und andererseits auf umfassenden Stakeholderumfragen.

Einbindung der Stakeholder in die Wesentlichkeitsanalyse

Ihre Wesentlichkeitsanalyse hat Swiss Prime Site nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit durchgeführt. Das heisst: Es gibt auf der einen Seite eine Einschätzung dazu, wie wichtig das jeweilige Thema hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens ist. Auf der anderen Seite haben Management und Stakeholder beurteilt, wie gross die Relevanz eines Themas für die langfristige Wertschöpfung von Swiss Prime Site ist.

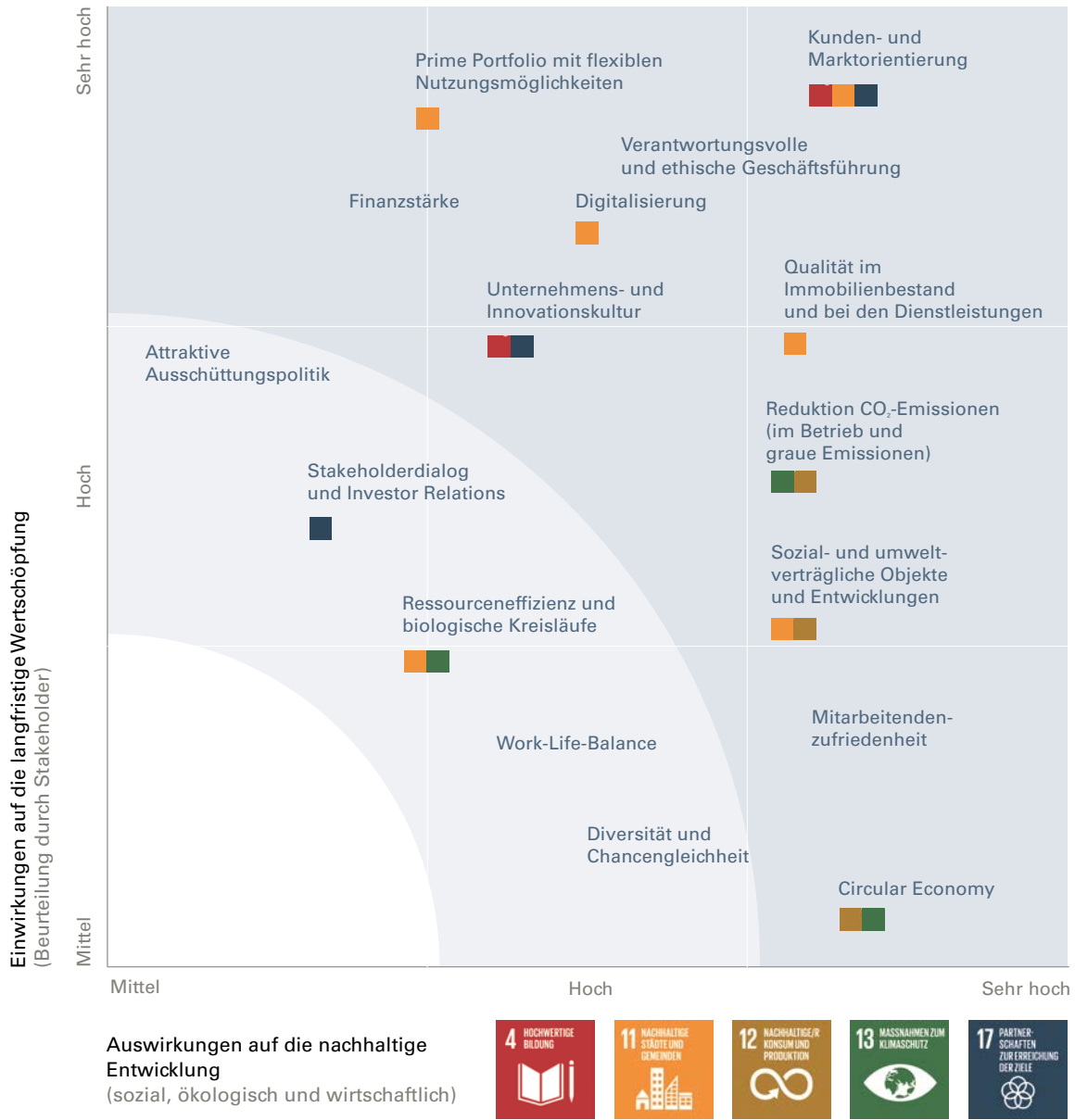
Die wesentlichen Themen wurden 2021 im Rahmen einer umfassenden Umfrage bei knapp 130 Investoren, Analysten, Mietern, Verwaltungsräten, Gruppenleitungsmitgliedern und Geschäftsleitungsmitgliedern der Gruppengesellschaften sowie weiteren Mitgliedern des Managements erfasst. 2022 erfolgte dem Berichterstattungsprozess vorgelagert eine interne Validierung. Sie ergab, dass an der bestehenden Beurteilung festgehalten werden kann.

Bewertung der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte

Swiss Prime Site hat den Anspruch, in ihren sechs Handlungsfeldern nachhaltig Wert zu schaffen. Innerhalb dieser Handlungsfelder wird die Wertschöpfung bei den zugehörigen wesentlichen Themen gemessen, wobei ein wesentliches Thema zu verschiedenen Handlungsfeldern beitragen kann. Die Tabelle auf Seite 10 beschreibt die Zusammenhänge zwischen Handlungsfeldern, wesentlichen Themen und Messgrössen für das Monitoring.





















Diese Betrachtungsweise gibt Swiss Prime Site Gewissheit, welche Themen bei der Weiterentwicklung des Managements von finanziellen und nichtfinanziellen Aspekten im Vordergrund stehen sollten. Auch bilden die wesentlichen Themen die Basis für die übergeordneten Gruppenziele.

Wesentlichkeitsmatrix



Anmerkungen zur Wesentlichkeitsmatrix:

- Eine Herleitung der wesentlichen Themen aus den für Swiss Prime Site zentralen Handlungsfeldern (GRI 3-1) findet sich auf der Seite 8.
- Liste wesentlicher Themen (GRI 3-2): Kunden- und Marktorientierung, Finanzstärke, verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung, Qualität im Immobilienbestand und bei den Dienstleistungen, Prime-Portfolio mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, Unternehmens- und Innovationskultur, sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen, Reduktion CO₂-Emissionen, Circular Economy, Mitarbeitendenzufriedenheit, Diversität und Chancengleichheit).
- Die Nachhaltigkeitsberichterstattung fokussiert auf diese wesentlichen Themen.

Handlungsfeld	Wesentliches Thema	Messgrößen
Stakeholder 	Kunden- und Marktorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Ergebnis Kundenumfrage – Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen – Interne Kooperationen mit Beteiligungen oder externen Partnern
Finanzen 	Finanzstärke <hr/> Verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> – EBIT – Eigenkapitalquote – Loan-to-Value – Anteil Gruppenfinanzierung mit Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien – Transparente finanzielle und nichtfinanzielle Berichterstattung
Infrastruktur 	Qualität im Immobilienbestand und bei den Dienstleistungen  Prime-Portfolio mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten  <hr/> Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen  	<ul style="list-style-type: none"> – GRESB Score (Standing Investment) – Anteil zertifizierter Bestandsliegenschaften/-flächen – Leerstandsquote – Weighted average unexpired lease term (WAULT) <hr/> – GRESB Score (Development) – Anteil Entwicklungsprojekte/-flächen mit Nachhaltigkeitslabel
Innovation 	Kunden- und Marktorientierung   Unternehmens- und Innovationskultur  	<ul style="list-style-type: none"> – Innovations- und Acceleratorworkshops <hr/> – Investitionen in Startups – Anzahl umgesetzte Ideen aus internen Future Boards
Ökologie 	Reduktion CO ₂ -Emissionen (aus Betrieb und Erstellung)   Circular Economy  	<ul style="list-style-type: none"> – Zielerreichungsgrad CO₂-Absenkpfad (Betrieb) – Zielerreichungsgrad der Bilanzierung von grauer Energie (Erstellung) <hr/> – Umsetzungsgrad Nachhaltigkeitskriterien, Vorgaben und Ausschlusskriterien in der Beschaffung – Anteil Cradle to Cradle-Baustoffe – Anteil der demontierbaren und wiederverwertbaren Materialien am Ende des Lebenszyklus
Mitarbeitende 	Mitarbeitendenzufriedenheit <hr/> Diversität und Chancengleichheit <hr/> Kunden- und Marktorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Fluktuationsrate – Ergebnis der regelmässigen Mitarbeiterbefragung – Investition in Aus- und Weiterbildung; zeitliche und finanzielle Unterstützung <hr/> – Diversität in der Belegschaft, Gender-Quote, Dienstalter, Beschäftigungsmodelle <hr/> – Auswertung Mitarbeiterbefragungen – Anzahl dedizierte Schulungen (Auftrittskompetenz, Storytelling, Verhandlungstraining)

Zielsetzungen







Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele. Im Nachhaltigkeitsbereich richtet sich das Unternehmen primär an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen aus.

Gruppenziele

Die Gruppenziele von Swiss Prime Site stehen im Einklang mit wesentlichen Themen und orientieren sich ebenfalls an den sechs Handlungsfeldern. Entlang dieser sechs Handlungsfelder hat sich Swiss Prime Site mittelfristige Ziele gesetzt. In diesen Zielgrössen werden die entsprechenden Fortschritte laufend überwacht. Sofern die Zielsetzungen Stakeholdergruppen betreffen, wird ein kontinuierlicher Dialog gepflegt.

Im Rahmen des Businessplan- und Budgetierungsprozesses werden die Gruppenziele und die dazugehörigen Messgrössen auf die einzelnen Gruppengesellschaften heruntergebrochen. Die Gruppengesellschaften können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren und den jeweiligen Handlungsfeldern zuordnen. Diese individuellen Ziele werden so gesetzt, dass sie zur Erreichung der übergeordneten Gruppenziele beitragen.

Zur Überwachung der Mittelfristziele hat Swiss Prime Site geeignete Kennzahlen definiert. Aufgrund der Fortschritte im Berichtsjahr wurde entschieden, die mittelfristigen Ziele in den Handlungsfeldern Finanzen und Infrastruktur zu erhöhen. Die entsprechenden Fortschritte sind den jeweiligen Kapiteln zu den Handlungsfeldern zu entnehmen.

Handlungsfeld (Kapital)	Mittelfristige Gruppenziele im Bereich Nachhaltigkeit
 Stakeholder	Steigerung Kundenzufriedenheit auf über 80%
 Finanzen	Mehr als 75% der Gruppenfinanzierung mit Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien
 Infrastruktur	GRESB Score höher als Leading Group
 Innovation	Gezielte Investitionen in Startups Umgesetzte Initiativen aus Future Board
 Ökologie	Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040
 Mitarbeitende	Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit auf über 80%

Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (UN SDGs)

Die 17 Entwicklungsziele der Vereinten Nationen (UN SDGs) nutzt Swiss Prime Site als Bezugssystem, um ihr Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf fünf Zielen, zu deren Entwicklung Swiss Prime Site durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung massgeblich beitragen kann. Besondere Relevanz – im Kontext des Kerngeschäfts von Swiss Prime Site – besitzen die SDGs 11 und 13.

SDG

Bezug zu Swiss Prime Site



Bezug zum SDG 4: Hochwertige Bildung

Zentraler Erfolgsfaktor von Swiss Prime Site und Grundlage jeglicher Weiterentwicklung des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Durch finanzielle und zeitliche Investitionen in die Weiterentwicklung der Mitarbeitenden lassen sich Motivation, Know-how und Innovationsgeist auf breiter Front steigern.



Bezug zum SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt- und Quartierentwicklung sind, und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11 «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen». Als sinnvollen Orientierungsrahmen zur Verdeutlichung dieses Engagements sieht Swiss Prime Site den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).



Bezug zum SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung –, über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 «Nachhaltige/r Konsum und Produktion» zu leisten. Das Thema Kreislaufwirtschaft gewinnt stetig an Bedeutung.



Bezug zum SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz (SDG 13) bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können.



Bezug zum SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Nicht nur der Klimaschutz, sondern auch die Kreislaufwirtschaft erfordert ein Umdenken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinweg, das Hinterfragen aktueller Konsum- und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele»).



Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

13075

t CO₂ Emissionen
(Immobilienportfolio, Scope 1/2)
–9.2% zum Vorjahr

1779

Mitarbeitende
+6.7% zum Vorjahr

85

GRESB Score
Standing Investments
Vorjahr: 74

16.9

kg CO₂e/m² Emissionsintensität
(Immobilienportfolio, Scope 1/2/3)
Vorjahr: 19.6 kg CO₂e/m²

73

% zufriedene Mitarbeitende
Mittelfristiges Ziel: > 80%

88

GRESB Score
Development
Vorjahr: 78

177

kWh/m² Energieintensität
(Immobilienportfolio)
Vorjahr: 174 kWh/m²

20

% Frauenanteil in
der Gruppenleitung
Vorjahr: 17%

73

% zertifizierte Flächen
Vorjahr: 20%

56

% erneuerbare Energie
(Immobilienportfolio)
Vorjahr: 46%

0.7

% der Lohnkosten Investitionen
in Aus- und Weiterbildung
Vorjahr: 0.8%

111

Zertifizierte Objekte
Vorjahr: 12

16

Anzahl Photovoltaikanlagen
+1 gegenüber Vorjahr

74

% zufriedene Mieter
Vorjahr: 72%

600

CHF Mio. Green Bonds
vollständig allokiert

Performance in den wesentlichen Themen

Handlungsfeld Stakeholder

Zentrale Stakeholdergruppen im Wertschöpfungsmodell von Swiss Prime Site sind Kunden und Mieter, Investoren, Analysten und Ratingagenturen, Lieferanten und Mitarbeitende. Entsprechend intensiv investiert das Unternehmen in die Pflege dieser Beziehungen, die je nach Gruppengesellschaft von unterschiedlicher Relevanz und Intensität sind.

Der wiederkehrende Austausch mit ihren zentralen Stakeholdern ist für Swiss Prime Site ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden.

Bedeutendste Kundengruppe von Swiss Prime Site sind die kommerziellen Mieter. Sie generieren rund 98 Prozent des Betriebsertrags.

Gruppenziel

Swiss Prime Site hat sich für das Handlungsfeld zum Ziel gesetzt, mittelfristig die Kundenzufriedenheit auf über 80 Prozent zu steigern. Auf dem Weg zu diesem Ziel erheben Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften regelmässig die Zufriedenheit der Kunden. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, Massnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu identifizieren und negative Auswirkungen zu reduzieren.

Wesentliche Themen

Innerhalb des Handlungsfelds «Stakeholder» wird die Wertschöpfung primär im wesentlichen Thema «Kunden- und Marktorientierung» beeinflusst.

Wesentliches Thema Kunden- und Marktorientierung

Kunden- und Marktorientierung bedeutet für Swiss Prime Site, dass massgeschneiderte Produkte und Lösungen entwickelt und bereitgestellt werden, um langfristig den Ansprüchen der Kunden zu entsprechen, ihre Zufriedenheit zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken.

Managementansatz (GRI 3-3)

(GRI 2-29) Für Swiss Prime Site ist der wiederkehrende Austausch mit ihren zentralen Stakeholdern ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette haben sich zielgruppenorientierte Austausch- und Informationsformate etabliert.

Alle zwei Jahre führt Swiss Prime Site einen Stakeholderdialog durch, bei dem mit einer ausgewählten Stakeholder-Gruppe jeweils die Wesentlichkeitsanalyse für das Unternehmen diskutiert und gegebenenfalls angepasst wird. Darauf aufbauend werden aktuelle Themen aus Chancen- und Risikosicht gemeinsam erörtert. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden.

Neben den auf Gruppenstufe betreuten Aktionären, Analysten, Ratingagenturen und weiteren finanzfokussierten Anspruchsgruppen gibt es zwei weitere für den gesamten Wertschöpfungsprozess zentrale Stakeholder-Gruppen: Mitarbeitende und Kunden. Sie sind von besonderer Wichtigkeit für die gesamte Unternehmensgruppe.

Die Kundensegmente der einzelnen Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site sind unterschiedlich ausgeprägt:

- Swiss Prime Site Immobilien: Mieterinnen und Mieter (Unternehmen und Privatpersonen)
- Swiss Prime Site Solutions: Immobilienbesitzer im Sinne von Mandatsgebern (Swiss Prime Anlagestiftung und institutionelle Investoren) sowie Anlegerinnen und Anleger der Anlagevehikel (institutionelle und Privatpersonen). Innerhalb der Anlagevehikel sind Mieterinnen und Mieter (Unternehmen und Privatpersonen) weitere Kunden.
- Wincasa: Immobilieneigentümer und institutionelle Investoren, Mieterinnen und Mieter (Unternehmen und Privatpersonen)
- Jelmoli: Konsumentinnen und Konsumenten

Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften erheben regelmässig den Zufriedenheitsgrad der Kunden. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, Massnahmen zur Steigerung des Werts zu identifizieren und negative Auswirkungen zu reduzieren. Mittelfristig soll die Kundenzufriedenheit bei Swiss Prime Site und ihren Gruppengesellschaften auf über 80 Prozent gesteigert werden.

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site-Gruppe		
<ul style="list-style-type: none"> – Aktionäre – Analysten – Investoren – Stimmrechtsberater – Mitarbeitende – Medien 	<ul style="list-style-type: none"> – Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten – Regelmässige Gespräche mit Analysten und Stimmrechtsberatern durch Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations – Jährlicher Investoren-tag (Capital Markets Day) – Jährliche Generalversammlung – Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen – Halbjährliche Berichtserstattung (inkl. Kurzbericht) – Website und Social-Media-Kanäle – Mitarbeiterumfrage, Kadertag – Mieterumfrage – Wesentlichkeitsumfrage – Stakeholderdialog 	<ul style="list-style-type: none"> – Geschäftsgang – Aktuelle Entwicklungen – Strategie – ESG-Performance

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien fokussiert im Austausch mit ihren Stakeholdern auf die Mieter sowie Mietinteressenten. Der regelmässige Austausch mit diesen hilft, sich noch gezielter auf die zukünftigen Wünsche der Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Das Unternehmen stellt dies auch durch regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau sicher. Bei bestehenden Mietern werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung kommt die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen hinzu. Mit Grossmietern pflegt Swiss Prime Site Immobilien einen regelmässigen und konstruktiven Austausch, der für beide Seiten Vorteile bringt und das Tagesgeschäft erleichtert. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

Bei Neubauten steht Swiss Prime Site Immobilien in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnern. Dies erlaubt es dem Unternehmen, bei der Standortentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einzubeziehen, und stellt damit sicher, dass das Umfeld bei neuen Immobilien profitiert und negative Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> – Mieter und Mietinteressenten – Bauprojektbeteiligte – Behörden – Ortsansässige Stakeholder (Anwohner, Vereine, politische Vertreter) – Lieferanten und Geschäftspartner 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässiger Austausch mit Mietern und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfrage – Regelmässige Gespräche – Stakeholderdialoge 	<ul style="list-style-type: none"> – Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions bietet drei Dienstleistungen an: Fonds Management, Asset Management und Real Estate Service. Dabei ist sich Swiss Prime Site Solutions der grossen Verantwortung für die ihrer Kundin anvertrauten Vorsorgegelder bewusst. Dies wird auch durch die Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investment (PRI) als Investment Manager und Service Provider bekräftigt.

Zukünftig an Bedeutung gewinnen werden Fondsprodukte. Die für dieses Geschäftsfeld gesetzlich verlangte FINMA-Lizenz garantiert den Anlegerinnen und Anlegern einen branchenweit gültigen Standard. Darüber hinaus differenziert sich Swiss Prime Site Solutions mit massgeschneiderten Investitionslösungen und Dienstleistungen für die Immobilienbranche.

Der Vertrieb respektive das Anbieten von Finanzinstrumenten übernimmt eine wichtige Funktion im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions, weil dadurch eine direkte Schnittstelle zu den Anlegern besteht. Das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, dass bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die Anleger ein hoher Qualitätsstandard eingehalten wird. Mittels themenspezifischer Weisungen stellt Swiss Prime Site Solutions die Erfüllung der im Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) formulierten Anforderungen sicher. Dies gilt insbesondere für die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflichten.

Wincasa

Wincasa bewirtschaftet sowohl Wohnungen als auch Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Ladenflächen. Ihre wichtigsten Stakeholder sind institutionelle Immobilienbesitzer und die zahlreichen Mieter.

Der regelmässige Austausch mit den Kunden hilft, sich noch gezielter auf deren Wünsche einzustellen, kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten und so einen positiven Beitrag zum Immobilienmarkt zu leisten. Die Erhebung der Kundenzufriedenheit gehört deshalb zu den Aufgaben der Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer von Wincasa. Dabei setzt Wincasa auf zweierlei Massnahmen: Ein informeller «Pulsmesser» ist fester Bestandteil der monatlichen Koordinationssitzungen mit den Kundenvertretern. Das Ziel ist es, allfällige Probleme sofort zu lösen. Zusätzlich führt Wincasa einmal im Jahr eine umfassende, strukturierte Online-Umfrage zur Erhebung der Kundenzufriedenheit durch. Wincasa legt durch regelmässige Sitzungen und Meetings seine Vorgehensweise fest und überprüft die Massnahmen und Fortschritte. Strategische Themen werden zu Beginn jedes Kalenderjahres definiert. Neben monatlichen Koordinationssitzungen finden im vierten Quartal jährlich Meetings auf oberster Managementebene statt, um die wichtigsten Herausforderungen, die Kundenzufriedenheit und die Weiterentwicklung der Kundenbeziehungen zu thematisieren. Im Auftrag der Kunden werden individuell auch Mieterumfragen durchgeführt.

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
– Mandatsgeber	– Austausch mit der Geschäftsführung	– Swiss Prime Anlagestiftung
– Investoren	– Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat	– Investitionsentscheide
– Aufsichtsbehörden	– Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings	– Dienstleistungsangebot
– Mieter und Mietinteressenten	– Jährliche Anlegerversammlung	– Projektentwicklungen und Akquisitionen
	– Jährliche Berichterstattung	– Unternehmensorganisation
	– Website und Social Media-Kanäle	– Kompetenzen der Schlüsselpersonen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
– Kommerzielle Grossmieter und rund 70000 Wohnungsmieter	– Regelmässiger Austausch und regelmässige Koordinationssitzungen mit dem Management von Grosskunden	– Anliegen zum kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement
– Eigentümer und institutionelle Investoren	– Jährliche CEO-Treffen bei Schlüsselkunden	– Verbesserung von Geschäftsprozessen
– Lieferanten	– Austausch über das Customer Value Center	– Anforderungen an fachspezifisches Know-how und Verfügbarkeit von Dienstleistungen
	– Mieterportal	– Nachhaltige Nutzung von Liegenschaften
	– Eigentümerportal	
	– Website und Social Media-Kanäle	

Richtlinien und Weisungen
– Weisung «Verhaltensregeln bei der Vermögensverwaltung, Anlageberatung und beim Erbringen von Finanzdienstleistungen»
– Weisung «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente»

Jelmoli

Für Jelmoli sind die Konsumentinnen und Konsumenten die zentrale Stakeholdergruppe. Um deren Ansprüche zu erfüllen, braucht es tiefes Verständnis für Veränderungen im Konsumverhalten, Wissen zu Entwicklungen und Markttrends in der Branche sowie eine enge Zusammenarbeit mit Lieferanten und Partnern.

Die Vision von Jelmoli ist es, das Warenhaus neu zu erfinden und den bewussten Konsum zu fördern. Dies gelingt in der Sortimentsgestaltung durch hohe Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards mit Angeboten, welche den Lebenszyklus von Produkten verlängern und damit die Zirkularität fördern, und mit neuen Dienstleistungen und Services in den Bereichen Kultur, Gesundheit und Bildung.

Die Nachhaltigkeitsstrategie und im Wesentlichen die definierten Kernelemente wurden im Berichtsjahr überprüft und verfeinert. Jelmoli richtet alle Aktivitäten darauf aus, Menschen nachhaltig zu begeistern – die Kundschaft, die Mitarbeitenden und die Lieferanten.

→ [JELMOLI.CH/THE-GREEN-ACT](https://www.jelmoli.ch/the-green-act)

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> – Kunden – Lieferanten – Mieter von Verkaufsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Täglicher Austausch mit Kunden im Geschäft – Informations-Desk – Mystery-Shopping – Website, Social Media-Kanäle und Newsletter – Regelmässiger Austausch mit Lieferanten und Mietern von Verkaufsflächen – Stakeholderdialog im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie – Kundenzufriedenheitsstudien 	<ul style="list-style-type: none"> – Sortiment und Produktqualität – Kundenbetreuung – Sprach- und interkulturelle Kompetenzen – Umsätze und Profitabilität – Deklarationspflicht, Nachhaltigkeits-Zertifikate – Kombination von Angeboten auf eigenbewirtschafteten und vermieteten Verkaufsflächen

Bezug zu den SDGs

SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele



Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen

Nachhaltiges Wirtschaften verlangt ein Umdenken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinweg, das Hinterfragen aktueller Konsum- und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele). Geeignete Partner, um die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site und ihren Gruppengesellschaften positiv und unternehmerisch zu entwickeln, finden sich in der eigenen Wertschöpfungskette. Denn wenn die eigenen Produkte und Dienstleistungen im Dialog und in Partnerschaft mit den Kunden – insbesondere den Besitzern und den Nutzern der Immobilien sowie den Investoren – weiterentwickelt werden, ist dies nicht nur positiv für das Unternehmensumfeld, sondern es wird mit grosser Wahrscheinlichkeit auch die Marktposition und den Geschäftserfolg von Swiss Prime Site beeinflussen.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Swiss Prime Site Immobilien

«Green Leases» im Zentrum der Kommunikation

Swiss Prime Site Immobilien pflegt eine aktive Pressearbeit durch Fachartikel und informiert die Medien und die Öffentlichkeit über ihre Projekte und Themen wie Dekarbonisierung, Bestandszertifizierungen, Lagen und Flächenflexibilität. Ein wichtiges Kommunikationsthema waren die im Berichtsjahr entwickelten Nachhaltigkeitsbausteine für Mietverträge, sogenannte «Green Leases». Darin geht es darum, Nachhaltigkeitsaspekte im Mietvertrag abzudecken und zusammen mit den Mietern umzusetzen.

Angebote für neue Kundengruppen dank Partnerschaft mit Superlab Suisse

Ende 2021 ist Swiss Prime Site Immobilien mit Superlab Suisse, einer innovativen Anbieterin von Labor- und Forschungsflächen, eine Partnerschaft eingegangen. Das Unternehmen stellt betriebsbereite und voll ausgestattete Forschungs- und Laborflächen zur Verfügung. Zum Angebot zählen zudem Betriebsdienstleistungen sowie weitere Services. 2022 haben Swiss Prime Site Immobilien und Superlab Suisse damit begonnen, Standorte in Basel und Schlieren mit über 10000 Quadratmetern Gesamtfläche zu entwickeln. Mit dieser Partnerschaft kommt Swiss Prime Site der wachsenden Nachfrage nach flexiblen Flächen und Flächennutzungen entgegen und erschliesst sich dank eines spezialisierten Angebots eine neue Kundengruppe.

Grossteil der Mieter würde aktuell verlängern

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site Immobilien eine Online-Befragung ihrer Mieterinnen und Mieter durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mieter ist auf einem hohen Niveau und gegenüber dem Vorjahr sogar weiter angestiegen. Drei Viertel der Mieter würden das Mietverhältnis verlängern. Swiss Prime Site Immobilien ergriff im Berichtsjahr Massnahmen, um die Zufriedenheit der Mieter weiter zu verbessern, und suchte das Gespräch, auch zu aktuellen Themen wie Energiesparmöglichkeiten. Mit Grossmietern befindet sich Swiss Prime Site Immobilien in regelmässigem Austausch. Bei diesen Gesprächen geht es um einzelne Liegenschaften und um übergeordnete Themen wie Nachhaltigkeit, Bautätigkeiten, Vertragsangelegenheiten und Zufriedenheit der Mieterschaft. Die Grossmieter schätzen diese Gespräche sehr und auch für Swiss Prime Site Immobilien sind sie von Vorteil, weil sie das Alltagsgeschäft erleichtern und sich aus den konstruktiven Gesprächen häufig nützliche Anregungen ergeben.

Für Anwohner, interessierte und Medienvertreterinnen und -vertretern fanden Informationsveranstaltungen vor allem im Zusammenhang mit laufenden Entwicklungsprojekten statt. Hervorzuheben sind unter anderem Quartierinformationsveranstaltungen zu Maaglive in Zürich und ein Quartierfest zu diesem Projekt, die Veranstaltung zur Grundsteinlegung des JED Neubaus in Schlieren und Informationsveranstaltungen im Zusammenhang mit Studienaufträgen im Uniquartier Dreispitz, Basel.

Swiss Prime Site Solutions

Mieterumfrage für die Swiss Prime Anlagestiftung gibt Einblick in Aspekte des Wohlbefindens

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site Solutions gemeinsam mit Wincasa eine erste Umfrage unter den Mietern der Objekte der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) durch. Rund die Hälfte der gut 1100 Mieter aus der Deutsch- und der Westschweiz nahm an der Online-Umfrage teil und beantwortete Fragen rund um ihre Wohnung, die Liegenschaftsverwaltung und die Hauswartung. Hauptergebnis dieser Umfrage war, dass die Mieterinnen und Mieter mit ihren Wohnungen zufriedener sind als mit der Verwaltung und der Hauswartung. Wichtige Erkenntnisse gewann Swiss Prime Site Solutions auch über die einzelnen Aspekte des Wohlbefindens in der Wohnung – von den Lichtverhältnissen bis zur Pflege und Beleuchtung der Aussenflächen.

Swiss Prime Site Solutions unterzeichnet UN Principles for Responsible Investment

Die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) sind eine Investoreninitiative in Partnerschaft mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms UNEP und dem UN Global Compact. Die PRI umfassen sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments, durch deren Berücksichtigung die Unterzeichner zu einem nachhaltigeren globalen Finanzsystem beitragen können. Swiss Prime Site Solutions hat die PRI im November 2022 als Investment Manager sowie als Service Provider unterzeichnet.

→ [UNPRI.ORG](https://unpri.org)

Wincasa

Digitalisierung als zentrales Thema

Auch im Jahr 2022 hat der Immobiliendienstleister Wincasa seine jährliche Kundenumfrage durchgeführt. Die Referenzwerte liegen zwischen 70 bis 75 von 100 Punkten. Die Zufriedenheit der Kunden widerspiegelt sich auch in den diversen Vertragsverlängerungen.

Um den Kontakt und die Zusammenarbeit zu stärken, organisierte Wincasa Events mit Kundenvertretern und -vertreterinnen. Mit den grössten Kunden definierte das Unternehmen zudem eine Strategie im Zusammenhang mit digitalen Tools und Aktivitäten, unter anderem geht es dabei um Lieferanten- und Mieterportale. Die Digitalisierung, inklusive der Umstellung auf digitale Rechnungsstellung, war ein Schwerpunkt der Wincasa-Aktivitäten im Berichtsjahr. Im Zusammenhang mit den Digitalisierungsprojekten wurden auch die Regelungen zum Datenschutz beziehungsweise zur Datenbearbeitung angepasst.

Jelmoli

Jelmoli-Kunden wollen noch besser informiert werden

Jelmoli führte im Berichtsjahr sowohl eine Kundenumfrage als auch eine Lieferantenbefragung durch und leitete aus den Ergebnissen entsprechende Massnahmen ab. Aus der Kundenbefragung schloss Jelmoli, dass Visionen und Werte sowohl intern als auch extern noch stärker kommuniziert werden müssen. Auch sollen die Kunden noch besser über Dienstleistungen und Services informiert werden. Seit Ende 2022 wird nach jedem Einkauf ein Net Promoter Score (NPS) erhoben. Diese Kennzahl misst, inwieweit Kunden eine Leistung weiterempfehlen würden.

Nachhaltigkeit gewinnt bei Lieferanten an Bedeutung

Die Umfrage bei den Lieferanten zeigte, dass Nachhaltigkeit für die allermeisten (93%) ein sehr wichtiges Thema ist. Kompromisse bei der Kundenzufriedenheit sollen in diesem Zusammenhang aber nicht gemacht werden, so das Umfrageergebnis. Für die Lieferanten von Jelmoli ist Nachhaltigkeit bei der Zusammenarbeit für fast alle ein äusserst wichtiger Aspekt. Knapp 70% der Lieferanten schätzen den persönlichen Dialog und wollen auch künftig direkt kommunizieren.

Handlungsfeld Finanzen

Stabile, resiliente und zukunftsfähige Unternehmen basieren auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Aus diesem Grund hatte Swiss Prime Site 2021 neue Capital Management-Prinzipien formuliert. Diese umfassen unter anderem:

- Optimierung der Eigen- und Fremdkapitalquoten (LTV)
- Erhöhung der finanziellen Flexibilität
- Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen
- Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten

Detaillierte Informationen zur finanziellen Steuerung der Swiss Prime Site-Gruppe finden sich in der Investorenkommunikation.

→ [SWISS PRIME SITE REPORT 2022 \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > INVESTOREN\)](#)

→ [PRÄSENTATION ZUM CAPITAL MARKETS DAY 2022 \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > INVESTOREN > PRÄSENTATIONEN\)](#)

Gruppenziele

Zentrale finanzielle Kennzahlen der Swiss Prime Site-Gruppe sind:

- Betriebsertrag
- EBIT
- Eigenkapital- und Verschuldungsquote
- Ausschüttungsquote Anteil Gruppenfinanzierung mit Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien

Die Zielgrössen für die finanziellen Kennzahlen der Gruppengesellschaften orientieren sich an deren jeweiligem Kerngeschäft. Aus der Nachhaltigkeitsperspektive sind unter den finanziellen Kennzahlen insbesondere die Gruppenfinanzierungen mit einem Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien relevant. Hier wird mittelfristig ein Anteil von über 75% angestrebt.

Wesentliche Themen

Innerhalb des Handlungsfelds «Finanzen» sind Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere in den wesentlichen Themen «Finanzstärke» sowie «verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung» zu finden.

Wesentliches Thema Finanzstärke

Eine starke finanzielle Basis erlaubt eine langfristige Ausrichtung des Unternehmens und Investitionen in eine nachhaltige Zukunft. Im Gegenzug kann mit einer glaubwürdigen Nachhaltigkeitsstrategie und nachweisbaren Fortschritten in diesem Bereich die finanzielle Basis des Unternehmens gestärkt werden. Einerseits durch den damit verbundenen Erfolg, andererseits durch spezielle, auf ESG-Kriterien ausgerichtete Finanzierungsinstrumente.

Managementansatz (GRI 3-3)

Swiss Prime Site ist die grösste Immobiliengesellschaft der Schweiz und der zweitgrösste unabhängige Real Estate Asset Manager. Als eine der wenigen Immobiliengesellschaften ist Swiss Prime Site mit einem A3 Moody's Rating bewertet. Dieses hervorragende Rating vereinfacht und vergünstigt die Finanzierung von Swiss Prime Site.

→ [MEDIENMITTEILUNG «MOODY'S BEWERTET SWISS PRIME SITE MIT A3-RATING» VOM 15.02.2022 \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > MEDIEN\)](#)

Vermeint bietet der Kapitalmarkt auch Möglichkeiten, sich mittels auf ESG-Kriterien ausgelegter Instrumente zu finanzieren. Die Kosten für diese Finanzierungen sind am Beispiel der Bankfinanzierung von Swiss Prime Site unter anderem abhängig von der Entwicklung unabhängiger ESG-Ratings. Das ermöglicht Swiss Prime Site eine weitere Verknüpfung der finanziellen und nichtfinanziellen Unternehmensperformance.

Im Rahmen ihres Engagements für Nachhaltigkeit hatte Swiss Prime Site bereits 2020 ein Green Bond Framework publiziert, nach welchem Green Bonds ausgegeben werden können, um nachhaltige Projekte zu finanzieren oder zu refinanzieren. Das Green Bond Framework von Swiss Prime Site besitzt von ISS ESG eine Second Party Opinion, in der bestätigt wird, dass das Framework mit den Prinzipien der ICMA Green Bond Principles übereinstimmt. Im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen von Swiss Prime Site definiert das Framework die Verwendung der Mittel aus entsprechenden Anleihen zur Finanzierung und/oder Refinanzierung von förderfähigen nachhaltigen Vermögenswerten. Swiss Prime Site betrachtet Vermögenswerte oder Investitionen in Projekte als geeignet, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen. Im Herbst 2020 hatte Swiss Prime Site den ersten Green Bond im Umfang von CHF 300 Millionen nach den Kriterien dieses Green Bond Frameworks emittiert. 2021 folgte ein zweiter Green Bond ebenfalls in Höhe von CHF 300 Millionen. Diese Anleihen unterstützen die Nachhaltigkeitsbestrebungen auf beiden Seiten: bei Swiss Prime Site und bei den Anlegern.





→ [GREEN BOND REPORT 2022 \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT\)](#)

Entsprechend der Ambition, die gesamte Unternehmensfinanzierung nachhaltig auszurichten, wurde im Berichtsjahr das Green Finance Framework, ebenfalls mit einer Second Party Opinion von ISS ESG, vorgestellt. Im Unterschied zum Green Bond Framework von 2020 umfasst das neue, dynamische Rahmenmodell nebst «grünen» Anleihen auch nachhaltig gelinkte Kredite und weitere Finanzinstrumente. Diese Flexibilisierung in der Finanzierung sowie die laufenden operativen Massnahmen wie beispielsweise die portfolioweite Zertifizierung der Bestandsimmobilien nach BREEAM In-Use, einem international verbreiteten Zertifizierungssystem, oder die Zertifizierung der Entwicklungsprojekte nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz «SNBS», tragen wesentlich dazu bei, die ambitionierten Ziele von Swiss Prime Site zu erreichen.

→ GREEN FINANCE FRAMEWORK (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS)

Fortschritte

Verbesserte ESG-Ratings

Rating Agency & Benchmark	Rating	Date
 SUSTAINALYTICS	13.3 Low Risk 0–10: Negligible 10–20: Low 20–30: Medium 30–40: High	Juli 2022
 MSCI	A (AAA bis CCC)	Mai 2022
 ISS ESG	C– (A+ bis D–)	Dezember 2022
 Inrate	A– (A+ bis D–)	Juni 2022
Rating Agency & Benchmark	Rating	Date
 G R E S B	4 Sterne Standing Investment: 85	Oktober 2022
 G R E S B	4 Sterne Development: 88	Oktober 2022

→ ÜBERSICHT RATINGS UND BENCHMARKS (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > INVESTOREN)

Ende 2022 waren 100% der im Rahmen von Green Bonds aufgenommenen Mittel in Entwicklungsprojekte, Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz und Photovoltaikanlagen investiert.

→ GREEN BOND REPORT 2022 (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT)

Aufnahme in den SXI Switzerland Sustainability 25 Index®

Die Aktie von Swiss Prime Site (SPSN) wurde am 19. September 2022 neu in den SXI Switzerland Sustainability 25 Index® der Schweizer Börse aufgenommen. Die Basis für die Aufnahme bilden die Zugehörigkeit zum SMI Expanded Index sowie eine möglichst hohe Nachhaltigkeitsbewertung des von der SIX Swiss Exchange definierten Ratinganbieters Inrate. Diese wird aufgrund von über 100 quantitativen und qualitativen Faktoren erhoben.

→ MEDIENMITTEILUNG «SWISS PRIME SITE (SPS) NEU IM SXI SWITZERLAND SUSTAINABILITY 25 INDEX®» VOM 08.09.2022 (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > MEDIEN)

Weitere Angaben

GRI 201: Wirtschaftliche Leistung

GRI 201-2: Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen

Seit 2019 führt Swiss Prime Site im Rahmen des regulären Risikomanagementprozesses eine Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch.

→ TCFD-BERICHT, S. 73FF

GRI 201-4: Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand

Swiss Prime Site hat im Berichtsjahr aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO₂-Abgabe an Unternehmen Entschädigungen erhalten.

Swiss Prime Site Immobilien erhielt im Berichtsjahr vereinzelt Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder den CO₂-Ausstoss vermindern sowie Förderungen für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen.

Wesentliches Thema verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung

Swiss Prime Site bekennt sich zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Darunter versteht das Unternehmen, dass zentrale Themen zur Sicherstellung einer tadellosen Geschäftsführung schriftlich geregelt und im Rahmen der Berichterstattung öffentlich einsehbar sind – ganz im Sinne einer transparenten Governance. Zudem stellen regelmässige interne Schulungen sicher, dass diese grundlegenden Werte bekannt sind und gelebt werden.

Ein besonderes Augenmerk legt Swiss Prime Site branchenbedingt auf die Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem legt Swiss Prime Site grossen Wert auf einen vorbildlichen Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen des Geschäftsmodells – rund um die Immobilien, für die Mitarbeitenden sowie die Kundinnen und Kunden. Dazu zählt Swiss Prime Site auch die IT-Sicherheit.

Managementansatz (GRI 3-3)

Swiss Prime Site gehört zu den grössten börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Schweiz. Eine verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung ist deshalb von zentraler Bedeutung und ein relevanter Faktor für den Geschäftserfolg. In ausgewählten Themen nimmt Swiss Prime Site gezielt eine Pionierrolle ein, ist sich aber der damit verbundenen umfassenden Verantwortung und Aufmerksamkeit bewusst.

Die Werte Respekt, Integrität, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei Swiss Prime Site mit Leitsätzen verankert und unternehmensspezifisch präzisiert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der Verhaltenskodex der Swiss Prime Site-Gruppe fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden in allen Gruppengesellschaften verbindlich. Er wird allen neuen Mitarbeitenden mit dem Arbeitsvertrag zugänglich gemacht und geschult. Jede Gruppengesellschaft hat diese Grundsätze durch spezifische Weisungen ergänzt und in ihren jeweiligen Prozessen hinterlegt.

2016 wurden die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex in den einzelnen Gruppengesellschaften eingeführt und seither durch regelmässige Informationsveranstaltungen und fallweise Beratungen verankert. Seit 2019 wurde überdies das gesamte Weisungswesen auf Gruppenstufe revidiert und für die individuelle Umsetzung den Gruppengesellschaften zur Verfügung gestellt. Seit 2021 sind ein Verhaltenskodex für Lieferanten und das Konzept zur Umweltpolitik in Kraft.

Korruptionsbekämpfung

(GRI 205-2) Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen operative Bereiche von Swiss Prime Site mit dem Thema in Berührung kommen. Swiss Prime Site verurteilt jede Art von Bestechung und Korruption, fördert eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgt diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz.

Die Korruptionsvermeidung setzt auf mehreren Ebenen an: Alle Mitarbeitenden unterzeichnen zusammen mit dem Arbeitsvertrag den Verhaltenskodex, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige, von einem externen Partner (EQS) betriebene Integrity Line wenden.

→ [INTEGRITY PLATTFORM \(ZUGANG ÜBER SPS.SWISS > GOVERNANCE > RICHTLINIEN\)](#)

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken hat das Unternehmen strikte Regeln aufgestellt. Den Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. Mitarbeitende lehnen Einladungen ab, wenn deren Annahme ihre Unabhängigkeit oder ihre Handlungsfähigkeit beeinträchtigen könnte. Mitarbeitenden, die an einem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess beteiligt sind, ist auch die Annahme von geringfügigen und allgemein üblichen Vorteilen beziehungsweise von Einladungen untersagt. Dieselbe Regel gilt, wenn der Vorteil oder die Einladung von einer Person offeriert wird, die an einem Entscheidungsprozess beteiligt oder davon betroffen ist, oder wenn ein Zusammenhang zwischen der Vorteilsgewährung beziehungsweise der Einladung und dem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess nicht ausgeschlossen werden kann. In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Zweimal jährlich findet der «Welcome Day» für neue Kadermitarbeitende statt. Bei diesem Anlass thematisiert der General Counsel die Themen Korruption und Bestechung sowie den Umgang mit Interessenkonflikten.

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt. (GRI 205-3)

Wettbewerbskonforme Geschäftstätigkeit

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, wettbewerbswidrige Praktiken zu vermeiden. Alle Verträge müssen von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Gruppenweit sind Unterschriften jeweils durch zwei Berechtigte zu leisten, so wird ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt. Um Insidergeschäfte auszuschliessen, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und «trading windows» betreffend Swiss Prime Site-Aktien informiert. Zudem unterzeichnen die in spezifische Projekte involvierten Mitarbeitenden eine Insidererklärung. Darin wird explizit auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hingewiesen. Der Verhaltenskodex hält ausserdem fest, dass Situationen zu vermeiden sind, die zu Interessenkonflikten führen könnten. Liegt ein Interessenkonflikt vor, ist die vorgesetzte Stelle und allenfalls der zuständige Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Verhaltenskodex festgehaltenen Ausstandsregeln. Swiss Prime Site Solutions hat ausserdem die weitergehenden Anforderungen gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einzuhalten. Dieses Schreiben konkretisiert das aufsichtsrechtlich unzulässige Marktverhalten. Es verbietet das Ausnutzen von Insiderinformationen und Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, die unzulässiges Marktverhalten verhindern oder aufdecken sollen.

Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung. (GRI 2-27, 206-1)

Whistleblowing

(GRI 2-26) In Bezug auf Whistleblowing und die Feststellung von internen Missständen oder Gesetzesübertretungen verfügt Swiss Prime Site über einen etablierten Benachrichtigungsmechanismus. Mitarbeitende können Vorfälle über die externe und unabhängige Integrity Plattform der EQS Group melden. Diese ist nicht Teil von Swiss Prime Site. Bei Vorfällen werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance benachrichtigt. Sie rapportieren diese Vorfälle anonymisiert zuhanden von CEO und Verwaltungsrat.

→ INTEGRITY PLATTFORM (ZUGANG ÜBER SPS.SWISS > GOVERNANCE > RICHTLINIEN)

Umwelt-Compliance

Das Bekenntnis von Swiss Prime Site zu einer verantwortungsvollen Geschäftsführung umfasst auch Umweltthemen und ist im gruppenweiten Konzept zur Umweltpolitik für alle Gruppengesellschaften verpflichtend verankert. Swiss Prime Site ist bestrebt, bei allen Aktivitäten Ressourcen verantwortungsvoll einzusetzen, auf Regenerationsfähigkeit und Umweltverträglichkeit zu achten sowie die ökologische Vielfalt zu fördern. Auch in nicht regulierten Bereichen ergreift Swiss Prime Site alle notwendigen Massnahmen, um den Ansprüchen der Gesellschaft und insbesondere denen der

kommenden Generationen gerecht zu werden. Die im Konzept enthaltene Zertifizierungsstrategie ist das zentrale Element hinsichtlich des Entwicklungs- und Immobilienportfolios. Im Kontext von Neu- und Umbauprojekten müssen nebst den standortsspezifischen Baugesetzen oder allfälligen Sonderbauvorschriften diverse gesetzliche Anforderungen in Bezug auf Freiflächen- und Grünflächenanteile, Biodiversität, Wasserhaltung und Versickerung eingehalten werden. Ausserdem sind bei der Entsorgung von Altlasten und Abfall bestimmte Auflagen zu befolgen. Seit alle Neubauprojekte nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entwickelt werden, sind diverse, auch über die gültigen Gesetze und Vorschriften hinausgehende Vorgaben einzuhalten.

Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen. (GRI 2-27)

Kundensicherheit

Für Swiss Prime Site stehen die Bedürfnisse, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kunden im Mittelpunkt. Alle gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die zuständigen Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, Suva) werden eingehalten. Gebäudespezifische Mieterhandbücher sowie auch Verträge im Gebäudebetrieb regeln unter anderem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Das Thema Kundensicherheit umfasst auch den Schutz der Mieterinnen und Mieter sowie Nutzerinnen und Nutzer vor den Folgen des Klimawandels. Hier sind vor allem Natur- und Umweltrisiken zu beachten. Diese Risiken beurteilt Swiss Prime Site je nach Region und Objekt und versichert sie, wo das möglich ist. Bestandsimmobilien werden wiederkehrend auf ihre Erdbebensicherheit hin überprüft. Aufgrund der Folgen des Klimawandels sieht Swiss Prime Site bei Immobilien auch die Notwendigkeit, Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen anzupassen. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Darüber hinaus nimmt die Bedeutung von Innenraumklima, Behaglichkeit und Gesundheit in Gebäuden und Räumlichkeiten stetig zu.

→ RISIKOMANAGEMENT UND BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMA-BEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD-BERICHT), S. 67-78

Jelmoli

Bei Jelmoli kommt der Aspekt der Qualitätssicherung und sachgerechten Deklaration bei den angebotenen Produkten hinzu. Negative Auswirkungen auf die Kunden durch fehlerhafte oder ungenügende Produktinformationen stellen für Jelmoli ein gewichtiges Reputationsrisiko dar. Im Rahmen amtlicher Kontrollen wird die korrekte Etikettierung regelmässig überprüft.

Bei Jelmoli besteht eine Deklarationspflicht unter anderem bei Lebensmitteln, Körperpflegeprodukten und Haushaltsgeräten, und sie verlangt typischerweise Informationen zu Herkunft, Inhaltsstoffen und Zusammensetzung sowie zum sicheren Umgang und letztlich zu Entsorgung und Recycling. Die Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder unglaubwürdig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Produktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli bei Nichteinhaltung oder nur teilweisen Einhaltung der Deklarationspflicht auch Vertragskündigungen in Erwägung. Sowohl Konsumenten als auch Gesetzgeber fordern kontinuierlich mehr Informationen und Transparenz über angebotene Produkte. Jelmoli ist überzeugt, dass dieser Trend weiter anhalten und sich noch verstärken wird, und bereitet sich entsprechend auf eine proaktive Kommunikation vor, um die geforderte Transparenz jederzeit zu gewährleisten.

Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Swiss Prime Site nimmt den Schutz dieser Daten äusserst ernst und stellt sich den zunehmenden Herausforderungen in diesem Bereich. Aus Überzeugung übernimmt Swiss Prime Site die Verantwortung in Form einer dedizierten Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz. Pro Gruppengesellschaft ist ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter (bDSB) zur Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) stellt die Gesamtkoordination sicher und trifft die für die Gruppe relevanten Entscheidungen. Des Weiteren nimmt eine externe Datenschutzberatungsperson sämtliche für Swiss Prime Site datenschutzrelevanten Öffentlichkeitsinteressen und -aufgaben wahr.

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts und weiterführender Anwendungsweisungen, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können. Die

Rollen, Prozesse und Kontrollen aller Gruppengesellschaften orientieren sich in diesem Zusammenhang am Standard ISO 27001. Dazu gehört ein risikobasierter Ansatz, welcher den Schutz der von den Gruppengesellschaften verarbeiteten Daten gewährleistet. Unter anderem umfasst dieser Ansatz regelmässige Überprüfungen sowie Bewertungen durch die Geschäftsleitung mit dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyberrisiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten aufgeklärt. Zudem absolvieren die Mitarbeitenden wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz. Mittels Kommunikation via Intranet weist der Chief Information Security Officer (CISO) laufend auf aktuelle Risiken hin.

Durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center» (SOC) wird ein 7x24h-Monitoring (Erkennung und Reaktion) von Informationssicherheitsvorfällen und eine möglichst kurze Reaktionszeit sichergestellt.

Alle Gruppengesellschaften prüfen bei jeglichen Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Ist eine Gruppengesellschaft im Anwendungsbereich der DSGVO tätig, stellt sie sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO einhält und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

Am 1. September 2023 treten ein neues Datenschutzgesetz (DSG) und Verordnungen (DSV) in Kraft. Swiss Prime Site wird die Massgaben dieser Gesetzesgrundlage übernehmen. Entsprechend werden die Vorgabedokumentationen in allen Gruppengesellschaften, unter anderem Richtlinien und Weisungen, angepasst. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien wird zudem auf datenschutzrelevante Gebäudeinfrastrukturen wie Zutrittssysteme und Videoüberwachungen durchleuchtet, um für jede Liegenschaft die jeweiligen Datenbearbeitungsprozesse formell zu präzisieren.

Swiss Prime Site bekennt sich in den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) explizit zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit der persönlichen Daten ihrer Vertragspartner und Mitarbeitenden. Das Unternehmen führt über jeden Mitarbeitenden ein Personaldossier und trifft sämtliche angemessenen Massnahmen, um diese Daten vor unbefugter Weitergabe und unberechtigtem Zugriff zu schützen. Zudem vergewissert sich Swiss Prime Site über die Richtigkeit der bearbeiteten Personendaten und überprüft sie in regelmässigen Abständen auf ihre Aktualität. Die Mitarbeitenden haben das Recht, Einsicht in ihr Personaldossier zu nehmen, und können bei fehlerhaften Personendaten eine

Berichtigung verlangen. Verstösse gegen die Datensicherheit können jederzeit über eine externe Integrity Line gemeldet werden.

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt. (GRI 2-27, 418-1)

Richtlinien, Weisungen und Policies

- Verhaltenskodex (abrufbar unter [sps.swiss > Governance > Richtlinien](#))
- Verhaltenskodex für Lieferanten (abrufbar unter [sps.swiss > Governance > Richtlinien](#))

Fortschritte

Swiss Prime Site Solutions

Bekanntnis zu den UN Principles for Responsible Investment

Die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) sind eine Investoreninitiative in Partnerschaft mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms UNEP und dem UN Global Compact. Die PRI umfassen sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments, durch deren Berücksichtigung die Unterzeichner zu einem nachhaltigeren globalen Finanzsystem beitragen können. Swiss Prime Site Solutions hat die PRI im November 2022 als Investment Manager und als Service Provider unterzeichnet.

→ [UNPRI.ORG](#)

Dedizierte Stelle für Nachhaltigkeit

Um die zentralen Nachhaltigkeitsaspekte im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions noch gezielter und effizienter zu steuern, wurde im Berichtsjahr die neue Stelle Head Sustainability für Swiss Prime Site Solutions geschaffen.

Wincasa

Nachhaltiges Lieferantenmanagement integriert

Für mehr Transparenz gegenüber den Stakeholdern sorgte Wincasa durch die neue Zusammenarbeit mit Jarowa, einer digitalen Transaktionsplattform. Jarowa ermöglicht einen Überblick darüber, welcher Lieferant die Nachhaltigkeitsvorgaben akzeptiert und ihre Umsetzung bestätigt hat. Damit ist künftig eine Auswertung über die Anzahl der nachhaltigkeitskonformen Lieferanten, ihre Branche und Eigentümer möglich.

→ [JAROWA.CH](#)

Jelmoli

Nachhaltigkeits-Know-how an Mitarbeitende vermitteln

Niemand kennt ein Unternehmen, seine Stärken und Schwächen besser als die Mitarbeitenden. Dieses Insiderwissen möchte Jelmoli nutzen, um das Nachhaltigkeitsengagement weiterzuentwickeln. Im Berichtsjahr wurde deshalb die Nachhaltigkeitskommunikation stark ausgebaut. In der internen Kommunikation wurde neu «Nachhaltigkeit» im Intranet (J Net) aufgebaut. Dort finden die Mitarbeitenden

Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie, können sich über Meilensteine, realisierte und geplante Projekte informieren und erhalten die Möglichkeit zur direkten Kontaktaufnahme mit den Nachhaltigkeitsverantwortlichen. In einem Ideen-Pool können Mitarbeitende eigene Nachhaltigkeitsideen erfassen und diskutieren.

Nachhaltigkeit zum Ereignis machen

Im Monat März, dem Green Act Month, stellte Jelmoli Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Marketingaktivitäten und führte einen Green Act Day mit mehr als 30 Aktivitäten von Marken und Partnern durch. Für The Green Act baute Jelmoli ein zusätzliches Internetangebot auf, wo Kundinnen und Kunden die Strategie, Ziele und Standards jederzeit transparent einsehen können. Produkte, die den Standards entsprechen, sind im Verkauf an speziellen «Sustainability Labels» zu erkennen.

→ [JELMOLI.CH/THE-GREEN-ACT](#)

Manifest für nachhaltigen Konsum

Im Herbst des Berichtsjahres lancierte Jelmoli ein Manifest und eine Kampagne für nachhaltigen Konsum. Das 12-Punkte-Manifest ist eine spielerische Handlungsanleitung zum bewussten, ganzheitlichen Konsum und Genuss. Die Kampagne macht eigene Verhaltensmuster bewusst und regt vorwurfsfrei an, diese zu hinterfragen.

→ [JELMOLI.CH/MANIFEST](#)

Weitere Angaben

GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten

308-1: Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden

Swiss Prime Site hat gruppenweit gültige Richtlinien in Bezug auf die Umweltpolitik und einen Verhaltenskodex für Lieferanten.

Die Richtlinien und Vorgaben gelten bei Swiss Prime Site Immobilien für Lieferanten im Betrieb der Liegenschaften und im Bau. Beispielsweise sind die entsprechenden Richtlinien und Vorgaben Bestandteil von Bewirtschaftungs- und Rahmenverträgen (Facility-Management-Anbieter). Ebenso inkludiert sind die Richtlinien in Planungs- und Werkverträgen (TU/GU).

Wincasa schliesst mehrheitlich Verträge in treuhänderischer Funktion für ihre Kunden ab und berücksichtigt entsprechend die diesbezüglichen kundenspezifischen Vorgaben. Direkt durch Wincasa mandatierte Lieferanten müssen das «Konzept zur Umweltpolitik» und den «Verhaltenskodex für Lieferanten» der Swiss Prime Site-Gruppe einhalten. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Vertragsabschlüsse von zehn Lieferanten unterschiedlicher Grösse entsprechende Kontrollen stichprobenweise vorgenommen.

Voraussetzung für die Zusammenarbeit von Lieferanten mit Jelmoli

ist, dass diese den Code of Conduct der Swiss Prime Site-Gruppe akzeptieren. Der Amfori-Code of Conduct muss von Markenlieferanten zusätzlich unterzeichnet werden. Bei Markenlieferanten setzt Jelmoli zudem Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Marken- und Produktebene voraus.

Jelmoli hatte 2021 für Lieferanten Nachhaltigkeitskriterien und Zertifikate definiert und prüft, ob die Zertifikate vorliegen. Auch auf Produktebene will das Warenhaus ab 2023 Zertifikate mit den Eigenschaften «ressourcenschonend», «tierfreundlich», «bio», «vegan» und «Naturkosmetik» deklarieren.

GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten

414-1: Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden

Direkt von Wincasa mandatierte Lieferanten müssen das «Konzept zur Umweltpolitik» und den «Verhaltenskodex für Lieferanten» einhalten. Dies wurde im Berichtsjahr im Rahmen des Vertragsabschlusses bei zehn Lieferanten unterschiedlicher Grösse kontrolliert.

Jelmoli führte im Berichtsjahr eine Bewertung von Lieferanten nach sozialen Kriterien durch. 2021 wurden Nachhaltigkeitskriterien und Zertifikate für Lieferanten definiert. Jelmoli prüft, ob die relevanten Zertifikate vorliegen. Bis 2023 wird das System angepasst, um auch auf Produktebene Zertifikate zu hinterlegen. Für das Berichtsjahr 2023 wird ein Handelspartner von Jelmoli evaluiert, um im Rahmen der Konzernverantwortung eine Risikobewertung hinsichtlich Kinderarbeit und Konfliktmineralien zu erstellen.

GRI 417: Marketing und Kennzeichnung

417-1: Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung

Bei Swiss Prime Site Immobilien werden Produkt- und Dienstleistungsinformationen und deren Kennzeichnung durch die vertraglichen Bestimmungen in den Bereichen Planung, Realisierung und Nutzung einer Liegenschaft definiert. Zentrales Element in Bezug auf Nachhaltigkeit auf Produktebene (Immobilie) sind dabei die Nachhaltigkeitszertifikate. Relevant sind diesbezüglich Planervertrag, Werkvertrag, Projekthandbuch und Projektpflichtenheft sowie der Mietvertrag inklusive Bestimmungen zu Green Leases.

Swiss Prime Site Solutions stellt über das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» sicher, dass die im FIDLEG festgehaltenen Anforderungen zum Anbieten von Finanzinstrumenten eingehalten werden. Der Vertrieb respektive das Anbieten von Finanzinstrumenten stellt eine wichtige Funktion im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions dar, da es die direkte Schnittstelle zu den Anlegern abbildet. Das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, dass bei der Beratung und der

Weitergabe von Informationen an die Anleger ein hoher Qualitätsstandard eingehalten wird. Dabei ist der Informationsgehalt zum Produktvertrieb wie folgt geregelt: «Ein Angebot im Sinne von Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor bei einer Kommunikation jeglicher Art, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und das Finanzinstrument enthält und üblicherweise darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und dieses zu veräussern.»

Wincasa hält die Produkte und Dienstleistungen in den Kundenverträgen fest. Weitergehende oder nach Unterschrift des Originalvertrages gewünschte Dienstleistungen werden in Anhängen zum Initialvertrag zwischen Wincasa und dem Kunden festgehalten.

Bei Jelmoli besteht eine Deklarationspflicht unter anderem bei Lebensmitteln, Körperpflegeprodukten und Haushaltsgeräten, und sie verlangt typischerweise Informationen zu Herkunft, Inhaltsstoffen und Zusammensetzung sowie zum sicheren Umgang und letztlich zu Entsorgung und Recycling. Die Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder unglaubwürdig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Produktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli auch Vertragskündigungen in Erwägung. Sowohl Konsumenten als auch Gesetzgeber fordern kontinuierlich mehr Informationen und Transparenz über angebotene Produkte. Jelmoli ist überzeugt, dass dieser Trend weiter anhalten und sich noch verstärken wird, und bereitet sich entsprechend auf eine proaktive Kommunikation vor, um die geforderte Transparenz jederzeit zu gewährleisten.

417-2: Verstösse gegen die Vorschriften in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Verstössen gegen die Vorschriften in Bezug auf die Information über Produkte und Dienstleistungen sowie deren Kennzeichnung.

GRI 417-3: Verstösse gegen die Vorschriften im Bereich der Marketingkommunikation

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Verstössen gegen die Vorschriften im Bereich Markenkommunikation.

Handlungsfeld Infrastruktur

Die Infrastruktur von Swiss Prime Site umfasst einerseits 175 Immobilien im Portfolio und andererseits auch alle Mittel, die zur Erbringung der weiteren immobiliennahen Dienstleistungen eingesetzt werden.

Die optimale Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die kundenorientierte Ausrichtung der immobilienbezogenen Dienstleistungen gehören zur unternehmerischen Basis von Swiss Prime Site. Das eingehaltene Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien besitzt aktuell einen Wert von über CHF 13 Milliarden. Das künftige Investitionsvolumen aus der Projektpipeline beträgt rund CHF 2.2 Milliarden.

Gruppenziel

Der Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen im Bestand und für Entwicklungen weltweit. Da Nachhaltigkeit ein zentrales Element des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site darstellt, sind die sogenannten GRESB Scores (Standing Investment und Development) als zu erreichende ESG-Ziele in den Zielsetzungen der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die jährlich ausbezahlte Vergütung des Managements.

Swiss Prime Site erachtet die GRESB-Scores als geeignete Messgrösse, um die Qualität des Managements, des Immobilienportfolios (Standing Investment) und der Entwicklungstätigkeit (Development) zu beurteilen, und strebt überdurchschnittliche GRESB Scores an.

Wesentliche Themen

Die relevanten Aspekte des Handlungsfelds «Infrastruktur» sind in den wesentlichen Themen «Qualität im Immobilienbestand und in den Dienstleistungen», «Prime-Portfolio mit flexibler Nutzung» sowie «sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen» verortet.

Wesentliche Themen Qualität im Immobilienbestand und bei den Dienstleistungen sowie Prime-Portfolio mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Qualität ist für Swiss Prime Site ein wichtiges Differenzierungsmerkmal: Das Immobilienportfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen, nachhaltigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Dienstleistungsflächen in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz sowie einer nachhaltig ausgerichteten Entwicklungspipeline. Ein wichtiger Aspekt der Wertbeständigkeit von Immobilien ist auch ihre Flexibilität, um mit den veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen oder aber städtebaulichen Entwicklungen Schritt halten zu können. Es ist deshalb erforderlich, ständig auf Trendveränderungen bei der Immobiliennutzung vorbereitet zu sein und neue Entwicklungen möglichst vorwegzunehmen.

Managementansatz (GRI 3-3)

Immobilien mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sind für jeden Immobilienbesitzer – sei es Swiss Prime Site selbst oder seien es ihre Kunden im Real Estate Asset Management – eine werthaltige Anlage. Ebenso ist es für die Nutzerinnen und Nutzer der jeweiligen Immobilien von Vorteil, wenn sich eine Immobilie neuen Bedürfnissen und Anforderungen an Leben und Arbeit anpassen lässt. Immer wichtiger werden für die Nutzerinnen und Nutzer auch der Umweltschutz und der Schutz vor Klimarisiken. Die Kreislaufwirtschaft ist ein Umweltaspekt, den Swiss Prime Site bei ihren Liegenschaften zunehmend berücksichtigt.

Flexibel nutzbare und nachhaltige Immobilien sind gefragt und haben daher eine positive Wirkung auf die Quartiersentwicklung. Diese Chance nutzt Swiss Prime Site aber nicht nur mit Neubauten, sondern auch mit Bestandsliegenschaften, die je nach Bedarf neu positioniert und umgenutzt werden.

Qualität im Immobilienbestand

In ihrem Kerngeschäft investiert Swiss Prime Site in erstklassig gelegene, wertbeständige und hochwertige Grundstücke, Liegenschaften und Areale in der Schweiz. Im Nachhaltigkeitskontext sind diese Investitionen nicht nur werthaltig, sondern auch sozial- und umweltverträglich. Die Qualität der Infrastruktur (Bestandsliegenschaften, Entwicklungsprojekte) misst Swiss Prime Site unter anderem anhand des GRESB Ratings der beiden Kategorien Standing Investment und Development Benchmark sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten von Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten.

In Sachen Zertifizierungen bei Bestandsimmobilien nimmt Swiss Prime Site im Markt eine Vorreiterrolle ein. Bereits vor rund 15 Jahren wurden erste Immobilien zertifiziert.

Die aktuelle Umweltpolitik von Swiss Prime Site legt fest, dass alle Neu-/Umbau- sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Für Bestandsimmobilien wird auf BREEAM In-Use, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt.

Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Anwendung des SNBS stellt sicher, dass während des gesamten Entwicklungsprozesses eine holistische Optik bezüglich Nachhaltigkeit eingenommen wird und nebst der Ökologie und Wirtschaftlichkeit des zu realisierenden Gebäudes auch Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und im späteren Betrieb gewährleistet sind. Insbesondere die Materialwahl und der Ausschluss von Materialien mit negativen Auswirkungen tragen einen massgeblichen Teil dazu bei.

Über die Zertifizierungen hinaus erstellt Swiss Prime Site für jede zertifizierte Liegenschaft eine Potenzialanalyse, aus welcher konkrete Massnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance resultieren.

Eine weitere Messgrösse für die Performance von Swiss Prime Site sind einerseits die Ergebnisse der Mieterumfrage (→ [Handlungsfeld Stakeholder, S. 15–20](#)) sowie die Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT). Sie gibt die durchschnittliche Restmietdauer eines gewerblichen Immobilienportfolios an. Durch aktive Betreuung von Grossmietern und die gelebte Kundennähe, stellt Swiss Prime Site sicher, dass Mietverträge frühzeitig verlängert werden können oder Konzepte für die Wiedervermietung frühzeitig entwickelt werden können.

Den Erfolg ihrer qualitätssichernden Massnahmen misst Swiss Prime Site zum einen anhand des Geschäftserfolgs und zum anderen anhand der Leerstandsquoten, welche auf bereits tiefem Niveau weiter reduziert werden konnten.

Bautätigkeiten sind mit Unannehmlichkeiten wie Lärm und Baustellenverkehr oder Nutzungseinschränkungen für Mieter und Anwohner verbunden. Swiss Prime Site bemühte sich auch im Berichtsjahr, diese negativen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Betroffene Mieter und Anwohner wurden frühzeitig über Baumassnahmen informiert, laute Arbeiten überwiegend ausserhalb der Geschäftsöffnungszeiten ausgeführt und die Baustellenlogistik wurde so optimiert, dass der lokale Verkehr möglichst wenig betroffen war.

Qualität in den Dienstleistungen

Swiss Prime Site Solutions

Um die Qualität zu sichern, hat Swiss Prime Site Solutions die Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) unterzeichnet. Zudem sind Nachhaltigkeitsaspekte Bestandteil der Verträge mit Lieferanten, Partnern und Mietern.

Den Erfolg dieser qualitätssichernden Massnahmen misst Swiss Prime Site anhand des Geschäftserfolgs und anhand der Finanz- und ESG-Ratings inklusive des GRESB Benchmark (Management-Score).

Wincasa

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site und ihren Gruppengesellschaften beinhaltet auch Dienstleistungskomponenten. Der Immobiliendienstleister Wincasa betrachtet Termintreue, Genauigkeit, den Grad der Erfüllung der Kundenwünsche sowie korrekte, transparente Reportings als Kernelemente der eigenen Dienstleistungsqualität. Diese überprüft er strukturiert durch regelmässige Kundenumfragen, aber auch im alltäglichen Dialog mit den Kunden.

Jelmoli

Bei Jelmoli ist die Erfüllung der Kundenwünsche der Gradmesser für die Qualität in den Dienstleistungen. Hierfür haben die Verantwortlichen stets die Entwicklungen im lokalen und globalen Marktumfeld im Blick. Ein wesentlicher Faktor ist auch die Betreuung der Kunden. Eine hohe Qualität der Kundenbetreuung setzt voraus, dass den Mitarbeitenden genügend Zeit für den einzelnen Kunden zur Verfügung steht. Deshalb ist es für Jelmoli wichtig, dass die Mitarbeitenden die Prozesse kennen und ohne Zeitverlust anwenden können. Die steigende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Kaufentscheiden hat bei Jelmoli auch zu Anpassungen in den Dienstleistungen geführt. So bietet das Warenhaus unter dem Titel «Repair & Care» im hauseigenen Atelier einen Textilreinigungsservice an sowie Reparaturen und Anpassungen von Kleidungsstücken, Koffern, Schuhen und Skis. So verlängert Jelmoli die Lebensdauer der Waren und fördert die Kreislaufwirtschaft.

Jelmoli misst die Dienstleistungsqualität über eine Vielzahl an Reportings, die regelmässig ausgewertet werden. Alle Kundenrückmeldungen werden zentral erfasst und kategorisiert, bevor sie an die richtige Stelle zur Bearbeitung weitergeleitet werden. Bei jedem Fall wird nach Abschluss ausgewertet, wie schnell er bearbeitet wurde und wie zufrieden der Kunde mit der Bearbeitung war.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie findet alle zwei Jahre eine Stakeholder-Umfrage mit Customer-Relationship-Management-Kunden statt.

Bezug zu den SDGs

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen

Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt- und Quartierentwicklung sind, und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11: «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen.»

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Swiss Prime Site Immobilien

Verbesserung der GRESB Scores

Swiss Prime Site konnte den GRESB Score in beiden Kategorien (Standing Investment und Development) verbessern.

In der Kategorie Standing Investment verbesserte sich Swiss Prime Site im Berichtsjahr um elf Punkte auf nun

85 von 100 Punkten.

- Im Management-Score stieg die Bewertung von 24 auf 28 Punkte (von maximal 30 Punkten).
- Der Performance-Score verbesserte sich von 50 auf 56 Punkte.
- Das GRESB Rating im Bestand liegt nun bei **vier Sternen**.

Der GRESB Score in der Kategorie Development verbesserte sich im Berichtsjahr um 10 Punkte auf **88 von 100 Punkten**.

- Im Management Score stieg die Bewertung von 24 auf 28 Punkte.
- Der Development Score konnte von 53 auf 60 Punkte gesteigert werden.
- Das GRESB Rating in der Kategorie Development liegt neu bei **vier Sternen**.

Zusätzliche BREEAM-Zertifizierungen und deutliche Steigerung der zertifizierten Flächen

Im Berichtsjahr wurde entschieden, die 16 im Jahr 2021 durchgeführten Pilot-Zertifizierungen mit BREEAM In-Use auf das Gesamtportfolio auszuweiten. Im Berichtsjahr wurde für 88 weitere Objekte eine solche Bestandszertifizierung sowie eine Potenzialanalyse mit Massnahmen zur künftigen Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance umgesetzt.

Es war das erklärte Ziel von Swiss Prime Site, dass bis Ende 2022 drei Viertel aller Flächen aus dem Portfolio mit einem Nachhaltigkeitszertifikat hinterlegt sind. Dieses Ziel hat Swiss Prime Site im Berichtsjahr erreicht. Ende 2022 waren 111 Gebäude beziehungsweise 73% der Flächen zertifiziert, was einer Zunahme von 265% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Pilotprojekte zur Verbesserung der Luftqualität

Das Thema Luftqualität in Gebäuden gewann im Kontext von Covid in den letzten zwei Jahren massiv an Bedeutung. Als Reaktion auf entsprechende Bedürfnisse wurden im Berichtsjahr mehrere Pilotprojekte durchgeführt, in denen verschiedene Sensorkysteme zum Einsatz kamen. Im Mittelpunkt stand dabei die Messung der Luftqualität abhängig von der Nutzung der verschiedenen Flächen. Ziel ist es, durch gezielten Einsatz von Sensorik in Verknüpfung mit Klimatechniksystemen die Innenraumluftqualität für die Nutzer zu verbessern.

Jelmoli

Umfrage belegt Top-Kundenpflege

Im Berichtsjahr führte Jelmoli eine umfassende Kundenumfrage mit bestehenden und Panel-Kunden der Firma GfK durch. Beim Net Promoter Score (NPS), der die Zufriedenheit der Kunden misst, konnte Jelmoli punkten. Beim Kundensample überzeugte Jelmoli mit dem besten Wert im Wettbewerbsvergleich. Den ersten Platz erreichte das Warenhaus beim Customer-Relationship-Management (CRM).

Wesentliches Thema sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen

Die Immobilien von Swiss Prime Site sollen nicht nur werthaltig, sondern auch sozial- und umweltverträglich sein. Um dieses Ziel zu erreichen, werden unter anderem mittels Umnutzungen und Entwicklungen marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für die Kunden und die Gesellschaft als Ganzes geschaffen.

Managementansatz (GRI 3-3)

Alle Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten.

Lieferanten

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass Nachhaltigkeit bei der Beschaffung zentral ist, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie durch vertragliche Verpflichtungen trägt Swiss Prime Site sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lieferanten enthalten Vorgaben zu Qualitätsmanagement, Arbeitssicherheit und weiteren Arbeitsbedingungen. Dabei stützt sich Swiss Prime Site unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen.

Swiss Prime Site Immobilien

Das Konzept zur Umweltpolitik sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten bilden integrierende Bestandteile abgeschlossener Verträge von Swiss Prime Site Immobilien. Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Swiss Prime Site Immobilien achtet gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex der Gruppe sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist im Konzept zur Umweltpolitik von Swiss Prime Site Immobilien festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Dezierte Vorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen sind entlang der Wertschöpfungskette von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management über Entwicklungsprojekte definiert und in die entsprechenden Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dies beinhaltet unter anderem die Durchführung eines SNBS Pre-Checks in der Ankaufsprüfung, Vorgaben in Bezug auf Energiemanagement, Energiebeschaffung und -produktion mit Fokus auf erneu-

erbare Energien im Betrieb sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie.

Wincasa

Bei Wincasa werden circa 10% der beauftragten Lieferanten in zentral geführten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien durch den Einkauf überprüft. Das Qualitätsmanagementsystem wird aufgrund von geänderten Datenschutzvorgaben neu aufgesetzt und nach Möglichkeit ins neue ERP-System inkludiert. Weiterführende Massnahmen mit externen Partnern werden ebenfalls geprüft. Die übrige Beschaffung erfolgt dezentral und wird daher nicht durch die Abteilung Einkauf kontrolliert.

Jelmoli

Das Warenhaus Jelmoli ist Mitglied der Initiative amfori BSCI/BEPI. Damit verpflichtet sich Jelmoli, den Amfori-Verhaltenskodex einzuhalten. Dieser Kodex fusst auf internationalen Konventionen, schreibt bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vor, basiert auf den Konventionen der International Labor Organisation (ILO), den universellen Menschenrechts-Deklarationen der Vereinten Nationen, dem UN Global Compact und den OECD-Richtlinien. Jelmoli muss Lieferanten in den Amfori-BSCI-Prozess einbinden und laufend auf Fortschritte überprüfen. Zudem werden nachhaltige Marken nach ökologischen Kriterien bewertet. Entscheidend sind dabei Produkt- oder Produktionseigenschaften wie umweltschonend, tierfreundlich, sozial/fair, Naturkosmetik, vegan oder made in Switzerland.

Dienstleister

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Bau-dienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von Swiss Prime Site Immobilien abgenommen werden. Auf den Baustellen von Swiss Prime Site Immobilien gab es im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Wincasa

Wincasa verfügt über ein Qualitätsmanagementsystem für handwerkliche und bautechnische Arbeiten, das von gewissen Lieferanten (zum Beispiel Malern, Bodenlegern, Aufzugsmonteuren) Zertifizierungen in den Bereichen Qualitätsmanagement (ISO 9001), Umweltmanagement (ISO 14000) und Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (OHSAS 18001) verlangt. Je nach Tätigkeit gehören auch spezifische Auszeichnungen in den Bereichen Brandschutz,

Aufzugsanlagen oder Kälteanlagen dazu. Die Anforderungen gelten auch bei Beschaffungen im Baumanagement.

Immobilien und Entwicklungen

Swiss Prime Site nimmt ihre unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften wahr. Das Unternehmen begreift Immobilien(-projekte) nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung als Teil der Smart City und Beitrag zum urbanen Lebensraum. Dabei gilt: je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden. Nicht zu unterschätzen ist auch der Einfluss von Immobilien auf die lokale Beschäftigungsquote. Im Bau- und im Dienstleistungssektor sichern Immobilien in der Wertschöpfungskette lokale und regionale Arbeits- und Ausbildungsstellen.

In ihrem Kerngeschäft investiert Swiss Prime Site in hochwertige, sozial- und umweltverträgliche Grundstücke, Liegenschaften und Areale. Swiss Prime Site fokussiert in ihrem Geschäftsmodell auf Geschäftsliegenschaften. Lediglich 1% der Mieteinnahmen wird durch Wohnungen erzielt. Hierbei nicht eingerechnet sind die Mieteinnahmen aus den Liegenschaften mit Alterswohnungen, die durch die Tertianum Gruppe betrieben werden und 7% Anteil an den jährlichen Mieterträgen ausmachen. Dennoch gibt es viele Beispiele, bei denen das Unternehmen durch entsprechende Angebote eine gemischte Mieterstruktur ermöglicht und so die Vielfalt in einem Quartier fördert. Für alle Anspruchsgruppen steht im Vordergrund, Mehrwert aus unterschiedlichen Perspektiven schaffen zu können. Ein Beispiel ist das YOND-Gebäude in Zürich, wo ein besonderer Fokus auf die Ansiedlung von Startups und einer Kinderkrippe gelegt wurde. Ähnliche Beispiele sind das Espace-Tourbillon-Areal in Genf oder das JED-Gebäude in Schlieren, wo sehr grosse Gemeinschaftsflächen die Öffentlichkeit einladen, das Gebäude mit Leben zu füllen.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringt, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management der Swiss Prime Site-Gruppe.

Alle Gruppengesellschaften sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten.

Insbesondere im Bereich von Entwicklungsprojekten orientiert sich Swiss Prime Site Immobilien am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS und zertifiziert alle Neubauprojekte wenn möglich nach diesem Standard. Ebenfalls werden spezifische Systeme und Labels – z.B. Cradle-to-Cradle oder Madaster – im Zusammenhang mit dem Thema Kreislaufwirtschaft angewendet.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten. Auch im Berichtsjahr wurde der Shuttlebus-Betrieb im Stücki Park aufrechterhalten und auf mehreren Arealen das Mobilitäts- und Ladeinfrastrukturangebot für Elektrofahrzeuge weiter verbessert.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Produkte an den jeweiligen Vorgaben der Auftraggeber, gibt aber Anregungen, zum Beispiel zur guten Durchmischung der Mieter, zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und zur Förderung des urbanen Lebens. Diese Anregungen schliessen beispielsweise Liegenschaften im Bereich studentisches Wohnen oder Bildung mit ein.

Richtlinien, Weisungen und Policies

- **Verhaltenskodex für Lieferanten** (abrufbar unter [sps.swiss > Governance > Richtlinien](#))
- **Konzepte zur Umweltpolitik** (abrufbar unter [sps.swiss > Nachhaltigkeit](#))
- **Nachhaltigkeitsvorgaben Immobilien**
- **Anlagereglement**

Bezug zu den SDGs

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen

Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt- und Quartierentwicklung sind, und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11: «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen.»

SDG 12: Verantwortungsvolle/r Konsum und Produktion



Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen

Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung –, über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 – Nachhaltige/r Konsum und Produktion – zu leisten.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Swiss Prime Site Immobilien

Akquisitionen mit Potenzial

Im Berichtsjahr konnte die Projekt-Pipeline durch mehrere Akquisitionen weiter gestärkt werden. In Bern wurde ein baubewilligtes Projekt für ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude erworben. Der Holz-Hybridbau und die auf dem Dach und an Teilen der Fassade installierten Photovoltaikmodule leisten ihren jeweiligen Beitrag zu einem sehr nachhaltigen Gebäudekonzept. Der Zukauf einer Bestandsliegenschaft im Stadtzentrum von Basel wurde unter der Prämisse, die Retailflächen nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zu Wohnraum zu transformieren, getätigt. Dieses Projekt sowie eine neuerworbene Landreserve in Zürich Oerlikon stehen exemplarisch für die Zielsetzung, nachhaltige Entwicklung in den Städten zu betreiben und durch verantwortungsvolle Produktion Mehrwert zu schaffen.

Fortschritt nach Plan bei den Zertifizierungen (CRE8)

Ende 2022 befanden sich 13 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant:

Bezeichnung	Label	Status
Stücki Park 1. Etappe, Basel	SGNI	geplant
Stücki Park 2. Etappe, Basel	SGNI	geplant
Tertianum Olten, Olten	Minergie	vorzertifiziert
Alto Pont-Rouge, Genève	SNBS, Minergie	vorzertifiziert
JED Neubau, Schlieren	SNBS	geplant
maaglive, Zürich	SNBS	geplant
Stadtraum Uster, Uster	SNBS	geplant
Müllerstrasse, Zürich	SNBS, Minergie	vorzertifiziert (SNBS), geplant (Minergie)
Dreispietz Mitte, Münchenstein	SNBS	geplant
Rheinstrasse, Augst	SNBS	geplant
Rte de Meyrin 49, Genève	SNBS	geplant
Steinenvorstadt, Basel	SNBS	geplant
Bern 131, Bern	SNBS, Plus Energie	geplant

Swiss Prime Site Solutions

Bekanntnis zu den Principles for Responsible Investment

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren der UN PRI (Principles for Responsible Investment) unterzeichnet. Die PRI Signatory will ein besseres Verständnis für die Auswirkungen von Investitionen auf die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung schaffen und die Unterzeichner der Prinzipien dabei unterstützen, Nachhaltigkeitsthemen in ihre Investitionsentscheidungen zu integrieren.

Weitere Angaben

GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen

203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Weise zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Zu nennen ist hier vor allem die Entwicklung der Quartiere durch Mietangebote, die auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt sind. Swiss Prime Site unterstützt durch Ladestationen für Elektrofahrzeuge die Verkehrswende und fördert die lokale Beschaffung und Wirtschaft, beispielsweise Handwerksbetriebe oder Hausverwaltungen.

Das Unternehmen engagiert sich zudem für die Ausbildung junger Menschen und unterstützt soziale und kulturelle Organisationen und Projekte. Im Rahmen des im Sponsoringkonzept festgelegten Core-Satellite-Ansatzes setzt Swiss Prime Site bedeutende Beiträge für Projekte ein, die mit dem Kerngeschäft Immobilien in

engem Bezug stehen. Im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich rund CHF 500 000 aufgewendet. Das Engagement im Bereich Satellite dient der Unterstützung kleinerer Projekte aus den Kategorien Jugend, Sport und Kultur in der Höhe von rund CHF 500 000 pro Jahr. 2022 unterstützte Swiss Prime Site unter anderem Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, das Swiss Sustainability Forum von Sustainable Switzerland und die Startup Days. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie der Organisation YES Young Enterprise Switzerland und Athletics Network zugesprochen. Im karitativen Bereich unterstützt das Unternehmen die Organisationen SOS Kinderdorf und OrphanHealthcare. Kleinere karitative Engagements werden von den Gruppengesellschaften direkt zugesagt.

Handlungsfeld Innovation

Swiss Prime Site setzt auf die kontinuierliche Unternehmensentwicklung durch interne Wissenserweiterung sowie einen Open-Innovation-Ansatz, um immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien im Kontext der Wertschöpfung gewinnbringend einzusetzen. Gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends werden über alle Geschäftsfelder hinweg auf Basis von «leading indicators» analysiert und entsprechende Erkenntnisse bei der Entwicklung aller Gruppengesellschaften berücksichtigt. So werden beispielsweise bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten regelmässig innovative Lösungen – z.B. nachhaltige Materialien oder digitale Services zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit –, die dem strukturierten Innovationscreening von Swiss Prime Site entspringen, angewandt. Um für ihr Geschäftsmodell relevante Innovationen identifizieren zu können, führt Swiss Prime Site regelmässig Innovationsworkshops und Startup-Accelerator-Programme durch. Bei Letzteren kooperiert Swiss Prime Site mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen und erhält so frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mithilfe derer die eigene Wertschöpfung stetig verbessert werden kann. Der Fokus liegt dabei auf Startups aus den Bereichen Protech, Constructiontech, Cleantech, Retailtech und Fintech.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befasst sich Swiss Prime Site mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, der Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung. Das Unternehmen nutzt die Kompetenzen der Mitarbeitenden aus verschiedenen Gruppengesellschaften und Bereichen, um nutzerzentrierte Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können.

Gruppenziel

Swiss Prime Site sieht sich als Teil eines weitverzweigten Innovationsnetzwerks. Deshalb hat sich das Unternehmen zum Ziel gesetzt, gezielt Investitionen in Startups zu tätigen, um die Entwicklung von innovativen Unternehmen zu fördern und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auch an vorderster Front davon zu profitieren. Weiter ist es Swiss Prime Site wichtig, dass innovative Ideen in der Praxis erprobt werden, und monitort deshalb die umgesetzten Initiativen aus den Future Boards.

Wesentliche Themen

Innovation besitzt bei Swiss Prime Site in zweierlei Aspekten besondere Relevanz. Erstens als «Output», in der Form von kunden- und marktorientierten Produkten und Dienstleistungen (→ [Wesentliches Thema Kunden- und Marktorientierung, S. 36](#)). Zweitens als Teil der Unternehmenskultur und somit als Grundlage der Entwicklung des Unternehmens, seiner Produkte und Dienstleistungen (→ [Wesentliches Thema Unternehmens- und Innovationskultur, S. 38](#)).

Wesentliches Thema Kunden- und Marktorientierung

Swiss Prime Site fördert Innovationen, um ihr Leistungsspektrum frühzeitig kunden- und marktorientiert zu erweitern, nachhaltiger zu gestalten, Wertschöpfungspotenziale auszubauen und langfristige Wettbewerbsvorteile zu schaffen.

Die Innovationsvorhaben von Swiss Prime Site basieren darauf, die Kunden- und Nutzerbedürfnisse von heute zu verstehen und jene von morgen frühzeitig zu antizipieren, um entsprechende Veränderungen in der Unternehmenskultur und Leistungserstellung proaktiv vorzunehmen. Swiss Prime Site beobachtet den Markt und ökonomische beziehungsweise gesellschaftliche Entwicklungen, um Immobilienlösungen zu entwickeln, die beispielsweise auch unter dem Begriff der Space-as-a-Service-Angebote die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Managementansatz (GRI 3-3)

Im kompetitiven Markt der Immobiliengesellschaften möchte sich Swiss Prime Site vor allem durch innovative Produkte und Dienstleistungen differenzieren.

Um ihren Kunden nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen mit grösstmöglichem Mehrwert zu bieten, setzt Swiss Prime Site auf vier Innovationsfelder:

- Operationelle Exzellenz in allen Kernprozessen durch Digitalisierung
- Servitisierung der Immobilien und Areale für eine bestmögliche Tenant Experience
- Steigerung der Nachhaltigkeit sowie der Gesundheit und des Wohlbefindens der Immobiliennutzer
- [STORY «THE HEALTHY BUILDING» VOM 17.2.2022 \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > STORIES\)](#)
- Schaffung neuer Geschäftsmodelle und Diversifikation der Umsatzquellen

Innovationspartnerschaften

Swiss Prime Site pflegt ihre Innovationskultur und unterhält darüber hinaus Partnerschaften mit Startups und Forschungseinrichtungen. Im Rahmen der Aktivitäten von Group Corporate Ventures & Innovation sucht Swiss Prime Site nach innovativen Technologien und Produkten sowie neuen skalierbaren Geschäftsmodellen. Hierfür pflegt das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit Venturelab, einer Schweizer Institution zur Förderung von Startups. Ziel der Partnerschaft ist es, zusammen mit Jungunternehmen konkrete Geschäftsideen zu entwickeln, die innerhalb der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site operativ umgesetzt und skaliert werden können.

Seit 2018 werden pro Jahr mehrere Startup-Accelerator-Programme durchgeführt und daraus hervorgegangene Projekte teilweise umgesetzt oder aufs Portfolio ausgerollt. Dabei steht der Auf- und Ausbau einer langfristigen und konstruktiven Geschäftsbeziehung im Vordergrund, die für beide Seiten eine nachhaltige Entwicklung und damit stabile Wettbewerbsvorteile ermöglicht. Anlässlich dieser Workshops arbeiten Startups sowie Spezialisten von Swiss Prime Site und Netzwerkpartnern während zwei Tagen zusammen und entwickeln neue Ideen und Lösungen. Die aufstrebenden Technologieunternehmen profitieren von individuellem Coaching und können ihren Business Case weiterentwickeln. In der Finalpräsentation stellen die Startups die konkret erarbeiteten Anwendungsfälle und Business Cases der Gruppenleitung von Swiss Prime Site vor und unterbreiten das Angebot für die anstehende Zusammenarbeit.

→ [SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT > HANDLUNGSFELDER > INNOVATION](#)

Bezug zu den SDGs

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen

Innovative Produkte und Konzepte tragen dazu bei, dass die Attraktivität, die Nachhaltigkeit und die Flexibilität von Lebensräumen stetig gesteigert werden können. Für Swiss Prime Site stehen in der Verbesserung der Lebensräume nicht ausschliesslich die Interessen der direkten Stakeholder im Zentrum. Vielmehr hat das Unternehmen immer die gesamtheitliche Quartier-, Gemeinde- oder Stadtentwicklung mit im Blick.

SDG 4: Hochwertige Bildung



Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern

Innovation im Kontext von Swiss Prime Site stellt nicht nur einen Beitrag zur Weiterentwicklung des schweizerischen Immobiliensektors dar. Vielmehr entwickeln sich auch die Menschen in und um diesen Sektor damit weiter. Sie profitieren davon oder leisten in der Entwicklung oder Umsetzung von Innovationen einen Beitrag. Damit sind Erfahrungen und Lernprozesse verbunden, die nicht an klassische Aus- und Weiterbildungen geknüpft sind.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Accelerator-Programme zum Thema «PropTech»

Swiss Prime Site hat nach Startup-Ideen im Bereich PropTech und dazugehörigen disruptiven Ansätzen für bestehende Geschäftsmodelle und neuen Wertschöpfungsmöglichkeiten im Immobiliensektor gesucht, von Performance-Materialien über BIM, Asset-Management-Software bis hin zu Smart-Building- und Smart-City-Lösungen (z.B. Mobilität), die die Nachhaltigkeit in den Kernprozessen verbessern.

→ WWW.VENTURELAB.SWISS

Accelerator-Workshop zum Thema «Netto-Null Gebäude/ Dekarbonisierung»

Die Dekarbonisierung im Immobiliensektor erfordert tiefgreifende Massnahmen. Erreicht werden soll sie mit diversen Innovationen im Bereich der Energieversorgung und -steuerung. Dabei sind neuartige Technologien gefragt, die den Wechsel von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energie erst möglich machen. Gebäude sollen sich – quasi in einer Nebenfunktion und als Beitrag zur Smart City von morgen – zu eigentlichen Kraftwerken entwickeln und Strom für die Mieter und im besten Fall auch für Nachbarn produzieren können.

Im Vorfeld des Workshops wurden die Bewerbungen von zahlreichen Teilnahmeinteressierten geprüft und knapp ein Dutzend zum Pitch eingeladen. Eine Auswahl aus fünf Finalisten konnte der Gruppenleitung von Swiss Prime Site konkrete Anwendungen und Kollaborationspotenziale vorstellen:

- Das Unternehmen Enerdrape entwickelt vorgefertigte geothermische Platten, welche dank ihres modularen Systems einfach zu installieren sind.

- Das Team von Evodrop bietet ein Wasseraufbereitungssystem an, welches auf die Beimischung von Salz verzichtet und für das Trinkwasser wichtige Mineralien (z.B. Calcium und Magnesium) schützt.
- TVP Solar produziert solarthermische Hochvakuum-Flachkollektoren für industrielle Anwendungen.
- NewGreenTec erzeugt Ökostrom mit hybriden, dezentralen Wind-Solar-Kleinkraftwerken.
- SoHHytec bietet ein auf Solartechnologie basierendes System für die Vor-Ort-Produktion von Wasserstoff, Wärme und Elektrizität.

→ [SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT > HANDLUNGSFELDER > INNOVATION](#)

Accelerator-Workshop zum Thema «Retailtech»

Swiss Prime Site und insbesondere die Gruppengesellschaften Wincasa und Jelmoli suchten nach bahnbrechenden Startup-Ideen im Bereich Retailtech. Dazu gehören Lösungen, die helfen, die Nutzung von Einzelhandelsflächen zu optimieren sowie die Kundenbindung, die Verweildauer, die Konversionsraten, die Loyalität und das allgemeine Kundenerlebnis zu erhöhen. Ausserdem wird nach Technologien in den Bereichen Data Analytics, E-Commerce, Omni Channel Retail und Verbesserungen am Point of Sale gesucht.

→ WWW.VENTURELAB.SWISS

Innovations-Workshop zum Thema «Urban Mining»

In der Schweiz ist der Bausektor für 65% des Abfalls verantwortlich. Obwohl 80% dieses Abfalls recycelt werden, bleiben beträchtliche Deponiemengen von rund 3 Millionen Tonnen pro Jahr – mehr als der nichtrecycelbare Haushaltsmüll. Dazu kommt, dass das Recycling hauptsächlich als wertverminderndes Downcycling stattfindet und nicht zu geschlossenen Materialkreisläufen führt. Urban Mining kann hier zu Verbesserungen führen. Der Begriff steht für die Aufforderung, Rohstoffe in Produkten und Infrastrukturen nach Gebrauchsende weiter zu nutzen. Ressourcen aus dem Gebäudebestand bleiben erhalten oder werden in die Wertschöpfungskette zurückgeführt und können erneut genutzt werden. Ergebnis des Workshops waren Handlungsempfehlungen für die gesamte Branche. Diese wurden abschliessend konkret und exemplarisch auf die Entwicklung des Iseli-Areals – voraussichtlich ein Prototyp für «Urban Mining» – in Regendorf durchgedacht.

Wesentliches Thema Unternehmens- und Innovationskultur

Im Rahmen des Innovationsmanagements befasst sich Swiss Prime Site mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, der Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung. Um diese komplexen Themen und die damit verbundenen Fragestellungen bearbeiten zu können, möchte Swiss Prime Site Innovation nicht ausschliesslich als markt- und kundengerichtetes Ziel verstanden wissen, sondern auch als zentraler Wert und Teil der Unternehmenskultur.

Managementansatz (GRI 3-3)

Die Innovationsstrategie von Swiss Prime Site ist eingebettet in die Unternehmensstrategie und wird von einer zentralen Stabsstelle des Group CEO verantwortet. Grundlage für die Innovationskraft von Swiss Prime Site bildet dabei eine gruppenweit verankerte Trenderfassung. Im sogenannten Future Board werden Frühsignale und Markttrends systematisch erfasst und analysiert. Daneben organisiert Swiss Prime Site regelmässig interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen. Ziel dieser Workshops ist es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives sowie nutzerzentriertes Denken in der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site zu verankern.

Swiss Prime Site setzt in jeder Phase des Immobilienlebenszyklus auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und die Kreativität der Mitarbeitenden auf allen Ebenen. Im Zusammenspiel mit den dazugehörigen Prozessen ist Innovation Teil der Unternehmensbeziehungsweise der Nachhaltigkeitsstrategie. So ist es möglich, Innovation über alle Geschäftsfelder hinweg integriert zu behandeln und eine innovative Unternehmenskultur zu fördern.

Swiss Prime Site ist offen für die praktische Erprobung neuer Ansätze. Ein gut strukturierter und iterativer Sourcing- und Testprozess für neue Technologien und innovative Lösungen ist etabliert. Dabei entstehen häufig kreative und marktführende Kollaborationen, z.B. mit Anbietern von Space-as-a-Service-Lösungen und multimodalen Mobilitätsunternehmen. Dem Unternehmen ist es dabei besonders wichtig, bei diesen Prozessen Mitarbeitende aus allen Gruppengesellschaften und Unternehmensbereichen mitzunehmen und interne Kompetenzen durch den Austausch mit Externe zu stimulieren und weiterzuentwickeln.

Investitionen in innovative Startups

Die von Swiss Prime Site mehrmals jährlich durchgeführten Accelerator-Workshops zielen nicht nur auf konkrete Ideen, die innerhalb der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site operativ umgesetzt werden können, sondern auch die Identifikation von Investitionschancen in innovative Startups. Darüber hinaus ist Swiss Prime Site seit 2021 Partner der Startup Days.

Bezug zu den SDGs

SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele



Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen

Innovation ist der Treibstoff nachhaltiger Geschäftsführung. Als Teil eines partnerschaftlichen Netzwerks unterstützt Swiss Prime Site einerseits mit finanziellen Mitteln die Entwicklung von Innovationen und bietet andererseits auch die Möglichkeit, innovative Produkte und Konzepte in der Praxis zu testen.

SDG 4: Hochwertige Bildung



Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern

Innovation im Kontext von Swiss Prime Site stellt nicht nur einen Beitrag zur Weiterentwicklung des schweizerischen Immobiliensektors dar. Vielmehr entwickeln sich auch die Menschen in und um diesen Sektor damit weiter. Sie profitieren davon oder leisten in der Entwicklung oder Umsetzung von Innovationen einen Beitrag. Damit sind Erfahrungen und Lernprozesse verbunden, die nicht an klassische Aus- und Weiterbildungen geknüpft sind.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Equity-Investment in Urban Connect

Urban Connect hatte es 2021 in die finale Runde eines Accelerator-Programms von Swiss Prime Site geschafft. Daraus ist ein Pilotprojekt im Basler Stücki Park entstanden. Im Zeichen der Nachhaltigkeit steht allen Arealnutzern und Mietern des Stücki Parks seit Sommer 2022 eine Flotte von 40 E-Bikes und fünf Elektroautos von Urban Connect zur Verfügung.

Auch der Immobiliendienstleister Wincasa stellt seinen Mitarbeitenden in den Filialen Zug und St. Gallen E-Fahrzeuge von Urban Connect zur Verfügung.

Über die multimodale Plattform (inkl. ÖV-Integration) können künftig auch Statistiken für das Reporting von Scope 2-/Scope 3-Emissionen generiert werden.

Swiss Prime Site hat sich für ein strategisches Investment in Urban Connect entschieden, um künftig neue integrierte Mobilitätsangebote auf ihren Arealen anbieten zu können.

→ [URBAN-CONNECT.CH](https://urban-connect.ch)

Verstärkte Zusammenarbeit mit Memox

Memox Innovation bietet Collaboration Spaces und Conferencing as a Service an dedizierten Standorten in Zürich und Basel an und bietet eine wichtige Antwort auf die neuen Bedürfnisse im Kontext «New Work». Das Angebot von Memox erhöht die Attraktivität von Multi-Tenant-Liegenschaften und hilft bei der Modernisierung von Bestandsliegenschaften. Die modularen Collaboration Spaces von Memox steigern primär die Produktivität und Kreativität der Mieter und fördern die Zusammenarbeit im Arbeitskontext. Gemeinsam mit dem Startup eröffnet Swiss Prime Site neue Standorte an der Elisabethenstrasse und im Peter Merian Haus in Basel.

→ [MEMOX.COM](https://memox.com)

Entwicklung zusätzlicher Flexoffice-Standorte

Flexoffice stellt seinen Mitgliedern Managed-Enterprise-Büros an zentralen Standorten in Zürich, Basel, Genf und Bern zur Verfügung. 2022 hat Swiss Prime Site die strategische Zusammenarbeit und Beteiligung intensiviert und weitere Flexoffice-Standorte geplant – im JED Schlieren sowie im Prime Tower in Zürich. Damit entspricht Swiss Prime Site einem stark wachsenden Marktbedürfnis nach servitisierten Büroflächen, die nach dem Modell «plug and play» funktionieren und sofort betriebsbereit sind.

→ [FLEXOFFICE.SWISS](https://flexoffice.swiss)

Kooperationen im Kontext der Kreislaufwirtschaft

Jelmoli pflegt gezielt Kooperationen mit Startups im Zusammenhang mit der Kreislaufwirtschaft, um Erkenntnisse zu sammeln, wie diese Dienstleistungen bei den Kunden ankommen, und auf Basis dieser Erkenntnisse das weitere Vorgehen für die Entwicklung des eigenen Geschäftsmodells abzuleiten. Namentlich wurde 2022 mit folgenden Startups gearbeitet:

- KURATO: welche hochwertige Secondhand-Möbel verkauft
→ [KURATO.CH](https://kurato.ch)
- OiOiOi: ein Mietabomodell für nachhaltige Babybekleidung
→ [OIIOIIOI.RENT](https://oiioiioi.rent)
- RAGFAIR: weitere Kooperation für Vermietung im Bereich Abendmode
→ [RAGFAIR.CH](https://ragfair.ch)
- SHARELY: Produkte von Jelmoli können auf der Online-Plattform gemietet werden.
→ [SHARELY.CH](https://sharely.ch)

Weitere Angaben

GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen

203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Swiss Prime Site hat 2022 insgesamt rund CHF 3.5 Millionen in Projekte und Partnerschaften mit Startups investiert.

Zudem engagierte sich Swiss Prime Site im Berichtsjahr mit rund CHF 100'000 im Sponsoring von Startup-Events (inkl. Startup Days Bern, START Summit St. Gallen etc.).

Handlungsfeld Ökologie

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Bis 2040 strebt Swiss Prime Site Klimaneutralität im Betrieb ihres selbst gehaltenen Immobilienportfolios an. Um dieses Ziel zu erreichen, ergreift Swiss Prime Site gezielte Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und investiert in erneuerbare Energien. Der Fokus liegt dabei auf dem Teil des Immobilienportfolios, der massgeblich für den Ressourcenverbrauch und die Emissionen verantwortlich ist und wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Beschaffungspolitik setzt ökologische Kriterien voraus und unterstützt wo immer möglich Ansätze der Kreislaufwirtschaft (→ **Wesentliches Thema Circular Economy, S. 50**).

Gruppenziel

Swiss Prime Site strebt bis 2040 ein klimaneutrales Immobilienportfolio an. Eine weitere übergeordnete Zielsetzung mit wesentlichen ökologischen Aspekten ist die kontinuierliche Verbesserung des GRESB-Ratings (Management-, Performance- und Development-Score).

Wesentliche Themen

Innerhalb des Handlungsfelds «Ökologie» spielen primär die wesentlichen Themen «Reduktion der CO₂-Emissionen im Betrieb und in der Erstellung» sowie «Circular Economy» eine Rolle. Darüber hinaus rapportiert Swiss Prime Site umfassende Angaben zum Energie- und Wassermanagement.

Grundsätze und Vorgaben zur Nachhaltigkeit im selbstgehaltenen Immobilienportfolio

Swiss Prime Site hat 2021 umfassende Vorgaben zur Nachhaltigkeit im selbstgehaltenen Immobilienportfolio formuliert, die auf die drei übergeordneten Zielsetzungen einzahlen. Diese Grundsätze und Vorgaben zur Nachhaltigkeit umfassen Acquisition, Development & Construction sowie Portfolio & Asset Management. Im Zentrum der Vorgaben stehen die 2021 formulierte Zertifizierungsstrategie und das Ziel der Klimaneutralität bis 2040. Deshalb müssen alle Neubau- und Redevelopment-Projekte mit einem national respektive international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mieterseitigen Anforderungen. Bei allen Kaufobjekten wird ein SNBS Pre-Check mit Fokus auf die Lageindikatoren durchgeführt und eine Beurteilung der Qualität und der Zertifizierbarkeit vorgenommen. Noch nicht zertifizierte Bestandsbauten werden nach Möglichkeit ebenfalls objektspezifisch und mit besonderem Fokus auf den Betrieb zertifiziert. Alle Neubau- und Redevelopment-Projekte innerhalb des eigenen Immobilienportfolios sollen soweit möglich emissionsfrei betrieben respektive als Plusenergie-Gebäude konzipiert werden («Gebäude als Kraftwerk»).

Richtlinien, Weisungen und Policies

- Konzept zur Umweltpolitik (abrufbar unter [sps.swiss](https://www.sps.swiss) > Nachhaltigkeit)
- Weisung Nachhaltigkeitsmanagement von Wincasa
- Grundsätze und Vorgaben zur Nachhaltigkeit im selbstgehaltenen Immobilienportfolio

Wesentliches Thema Reduktion CO₂-Emissionen

Die Immobilienbranche verantwortet bedeutende Anteile an Emissionen sowie Ressourcen- und Energieverbrauch. Rund zwei Drittel der Emissionen fallen bei Immobilien in der Nutzungsphase an. Voraussetzung für die Dekarbonisierung eines Immobilienportfolios ist deshalb das Wissen um die Zusammensetzung des ökologischen Fussabdrucks. Neben der CO₂-Reduktion innerhalb der eigenen Wertschöpfungskette dürfen auch die indirekten Emissionen nicht ausser Acht gelassen werden. Aktuell entstehen rund 30 Prozent der Belastung während der Rohstoffgewinnung, in der Lieferkette sowie im Materialkreislauf im Bauprozess. Dieser Anteil steigt mit der stetigen Dekarbonisierung im Betrieb an.

Managementansatz (GRI 3-3)

Swiss Prime Site strebt im eigenen Immobilienportfolio bis 2040 Klimaneutralität im Betrieb an. Um dieses Ziel zu erreichen, ergreift das Unternehmen gezielte Massnahmen, um die Energieeffizienz sowie den Anteil erneuerbarer Energien zu steigern. Das Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel ist die Reduktion des Ausstosses von Treibhausgas.

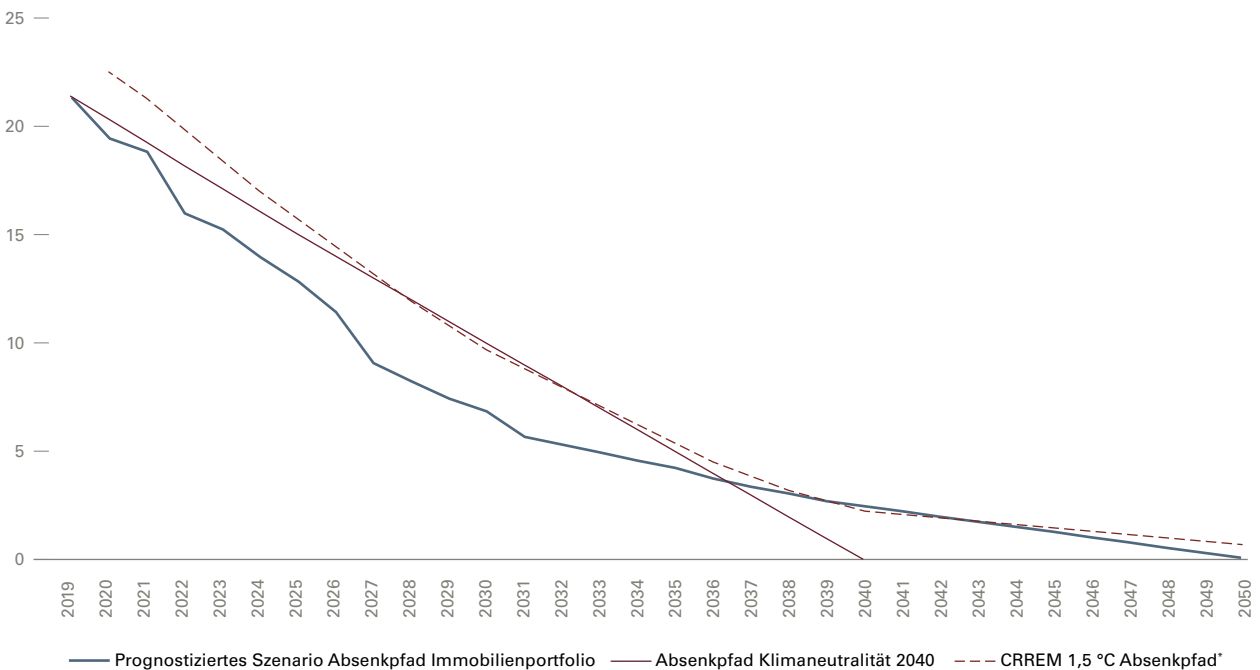
Swiss Prime Site-Gruppe bekennt sich zu 1.5-Grad-Absenckpfad und Klimaneutralität bis 2040

Die Treibhausgasbilanz von Swiss Prime Site zeigt, dass mit rund 90.2% Anteil der grösste Hebel für die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb des eigenen Immobilienportfolios liegt. Swiss Prime Site hat deshalb bereits 2019 – als Reaktion auf das «Netto-Null-Ziel» des Bundesrats – für das gesamte Immobilienportfolio mit einem Wert von rund CHF 13 Milliarden einen detaillierten CO₂-Absenckpfad entwickelt. Dafür wurde schweizweit erstmals eine spezifische Methodik entwickelt, die Scope-1-, Scope-2- und teilweise Scope-3-Emissionen einbezieht und klärt, welche mieterseitigen Emissionen für den Absenckpfad übernommen werden. So bezieht das Unternehmen im Zweifelsfall (wenn bei Mietern keine verbrauchsabhängige Messung vorliegt) mieterbedingte Emissionen in den Absenckpfad mit ein.

→ ERLÄUTERUNGEN ZUR UMWELTKENNZAHLENSAMMLUNG (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT)

CO₂-Absenckpfad Immobilienportfolio und Klimaziel 2040

kg CO₂-eq/m²a



* Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter <https://www.crrem.org/pathways/>

Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Damit leistet Swiss Prime Site einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Da das Immobilienportfolio vergleichsweise modern und technologisch auf dem neuesten Stand ist, liegen Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bereits jetzt im Gesamtmarktvergleich günstig. Die Ausgangslage ist damit zwar vorteilhaft, das Ziel aber nicht minder herausfordernd.

Swiss Prime Site plant, bis 2040 rund CHF 650 Millionen in Massnahmen zu investieren, um Klimaneutralität zu erreichen. Ein Grossteil der Aufwendungen – rund CHF 600 Millionen – fliesst in Gebäudehüllensanierungen. Ungefähr CHF 50 Millionen sollen für Heizungersatzmassnahmen aufgewendet werden. Damit werden die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich reduziert. Für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen werden weiterführende Massnahmen evaluiert, um Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen.

Der Absenkpfeil bedarf eines aktiven Managements und einer kontinuierlichen Anpassung an die aktuellen Daten des Immobilienportfolios. Der Planungsstand wird entsprechend regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert. In der vorherigen Abbildung sind die Erkenntnisse per 31. Dezember 2022 visualisiert. Dabei werden als Referenz für den 1.5-Grad-Absenkpfeil bereits die von CRREM im Januar 2023 veröffentlichten neuen Referenzwerte für den Schweizer Gebäudepark verwendet. Der CRREM-Absenkpfeil strebt bis 2050 gegen Netto-Null. Der von Swiss Prime Site definierte Zielpfad Richtung Klimaneutralität bis 2040 ist im Vergleich dazu noch anspruchsvoller. Gegenüber der Berichterstattung in den Vorjahren wurde für die Simulation des Portfolio-Absenkpfeils eine Anpassung hinsichtlich der Entwicklung des unterlegten Energieträgermixes für Fernwärme und Strom vorgenommen. Die in den Vorjahren verwendete Annahme, dass der Strom- und Fernwärmemix hinsichtlich seiner CO₂-Intensität bis 2050 auf dem aktuellen Stand verbleibt, wird als zu konservativ beurteilt. Obwohl die CO₂-Intensität alleine durch die baulichen Massnahmen bis 2040 eine CO₂-Intensität von 6.74 kg CO₂eq/m²a erreicht (was gegenüber dem Referenzjahr 2019 einer Reduktion um 68% entspricht), liegt bei der Entwicklung des Strom- und Fernwärmemixes realistischerweise ein weitergehendes Reduktionspotenzial. Deshalb wird in der Absenkpfeil-Prognose neu angenommen, dass alle Strom- und Fernwärmelieferanten im Sinne der Zielsetzung des Bundesrates bis 2050 Netto-Null umsetzen. Damit wird mit den gleichen baulichen Massnahmen bis 2040 eine CO₂-Intensität von 2.41 kg CO₂eq/m²a erreicht, was gegenüber dem Referenzjahr 2019 einer Reduktion um 88% ent-

spricht. Die angestrebten Zielvorgaben werden damit bereits weitgehend erreicht.

Um die bereits konkreten Hebel und Massnahmen in den drei Handlungsfeldern elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Swiss Prime Site die Vorgaben des CO₂-Absenkpfeils in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft. Damit wird die Beurteilung der zur Reduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie gestellt – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus – und gewährleistet eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios.

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, analysierte Swiss Prime Site 2019 das gesamte Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Zuge dessen identifizierte das Unternehmen 20 Objekte, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können. Darüber hinaus klärt das Unternehmen bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Die Bereitschaft der zukünftigen Mieter, den eigenproduzierten Strom abzunehmen, beeinflusst die Investitionsentscheidung ebenfalls. Bei einzelnen Liegenschaften wird die Abnahme des eigenproduzierten Stroms im Rahmen der Mietverträge vorgeschrieben. Swiss Prime Site bewirtschaftet ihre CO₂-Reduktionsziele weitsichtig. So werden diese bereits im Akquisitionsprozess mitberücksichtigt. Bei potenziellen Kaufobjekten müssen notwendige Investitionsmassnahmen unter Berücksichtigung der Zielsetzung «Klimaneutralität 2040» zwingend in die Beurteilung und Kaufpreisbildung miteinbezogen werden.

Alle Neubau- und Redevelopment-Projekte sollen soweit möglich emissionsfrei betrieben respektive als Plusenergie-Gebäude konzipiert werden. Bausteine dieser Strategie sind der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.

Swiss Prime Site Immobilien

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfasst Swiss Prime Site Immobilien umfassende Verbrauchsdaten. Das Unternehmen verfügt mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) über ein System, das den Energieverbrauch von 153 Liegenschaften kontinuierlich und digital aufzeichnet. Dies entspricht 96 Prozent der Gesamtfläche des Immobilienportfolios. Anhand dieser Daten identifiziert Swiss Prime Site Immobilien weiteres Optimierungspotenzial und setzt entsprechende Massnahmen um. Um die ambitionierten Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen, ist es zentral, dass Immobilien nicht als Einzelobjekte optimiert werden, sondern als Teil eines Systems verstanden werden, das insgesamt verbessert werden muss. Swiss Prime Site Immobilien achtet deshalb beispielsweise vermehrt auf die Förderung und Erschliessung klimafreundlicher Mobilitätsangebote. Das Unternehmen verwirklichte bereits mehrere Projekte zu Installation und Betrieb von Elektroladestationen.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions entwickelt bedürfnisgerechte Nachhaltigkeitsstrategien für alle Dienstleistungen (Investment Management, Real Estate Services). Ausserdem fördert sie die verschiedenen Immobiliengefässe in deren Nachhaltigkeitsbestreben, insbesondere bei der Optimierung des Energieverbrauchs und der Reduktion der CO₂-Emissionen. Für ihre Kundin Swiss Prime Anlagestiftung hat Swiss Prime Site Solutions als Kern der Klimaschutzmassnahmen einen CO₂-Absenkpfad entwickelt, um die im Pariser Klimaabkommen festgelegten Ziele sowie die vom Bundesrat angestrebte Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Dieser Absenkpfad konzentriert sich kurz- bis mittelfristig auf den betrieblichen Energieverbrauch des Immobilienportfolios und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Die mit der grauen Energie in Verbindung stehenden Emissionen werden bis auf Weiteres projektspezifisch optimiert.

Wincasa

Wincasa unterstützt ihre Kunden seit Jahren mit einer dezidierten Beratungseinheit im Thema Nachhaltigkeit. Ausgewiesene Immobilien- und Umweltspezialisten beraten Immobilieneigentümer und Kunden auf Portfolio- und Objektebene und bieten Dienstleistungen zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen an. Zu den zentralen Dienstleistungen auf Portfolioebene gehören unter anderem:

- die Entwicklung und Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien sowie das Reporting für Immobilienportfolios,

- die Implementierung von Energiemanagementsystemen und das Führung von Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten,
- die Unterstützung bei der Teilnahme an Benchmark-Initiativen (z.B. GRESB),
- die Entwicklung und Operationalisierung von CO₂-Reduktionsstrategien für Immobilienportfolios (CO₂-Absenkpfad)
- oder auch Unterstützung bei der strukturierten Strombeschaffung.

Auf Objektstufe unterstützt Wincasa die Eigentümer bei der Zertifizierung von Liegenschaften und bei der Entwicklung und Umsetzung von Objektstrategien. Zu diesem Zweck werden in der Regel alle wichtigen Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften erfasst und in einem eigens dafür entwickelten Energiemanagementtool analysiert. Damit leistet Wincasa einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude in den verschiedenen Kundenportfolios und zu deren Reduktion von CO₂-Emissionen. Darüber hinaus werden vermehrt Beratungen zu eigentümerspezifischen Nachhaltigkeitsanforderungen durchgeführt. Dazu gehört die Beratung, wie ein langfristiges CO₂-Reduktionsziel für ein Immobilienportfolio erreicht werden kann. Die Dienstleistungen umfassen Beratung zu Photovoltaik, Elektromobilität, Energiemanagement, Benchmarking und Zertifizierung. Weitere wichtige Leistungen betreffen die Planung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch und Elektroladestationen oder energetische Betriebsoptimierungen. Zur qualifizierten Betreuung der Kunden im Bereich Photovoltaikanlagen wurden im Berichtsjahr weitere personelle Ressourcen aufgebaut.

Jelmoli

Jelmoli engagiert sich für den Klimaschutz und arbeitet seit Herbst 2022 mit der Stiftung myclimate zusammen. Zusammen mit Jelmoli identifiziert myclimate Verbesserungspotenziale und entwickelt konkrete Massnahmen zur CO₂-Reduktion und zu einem effizienten Umgang mit Energie und Ressourcen innerhalb der Wertschöpfungskette. Neu ist dabei vor allem, dass die ganze Lieferkette (Scope 3) betrachtet wird.

Die Stiftung myclimate und Jelmoli erarbeiten zusammen einen Absenkungspfad. Jelmoli hat damit die wesentlichen Schritte ergriffen, um seinen CO₂-Ausstoss wo möglich zu vermeiden oder zu minimieren, um das definierte Klimaziel der Klimaneutralität 2040 zu erreichen.

Richtlinien, Weisungen und Policies

- Konzept zur Umweltpolitik (abrufbar unter [sps.swiss](https://www.sps.swiss) > Nachhaltigkeit)

Bezug zu den SDGs

SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz



Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen

Swiss Prime Site setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können (SDG 13).

SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion



Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen

Swiss Prime Site sieht sich in der Lage, über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 – Nachhaltige/r Konsum und Produktion – zu leisten.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Swiss Prime Site Immobilien

Substitution von fossilen Energieträgern

Die Liegenschaft Bahnhofplatz/Neumattstrasse in Dietikon wurde ans regionale Fernwärmenetz Limeco angeschlossen, um die Gasheizung abzulösen. Die Liegenschaft an der Rue du Rhône in Genf wird seit Oktober 2022 mit einer Wärmepumpe beheizt und über das Rhone-Wasser gekühlt.

Neue Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Photovoltaikanlage – an der Hagenholzstrasse in Zürich Oerlikon – mit einer Gesamtleistung von 100 kWp und einer Modulfläche von 500 m² realisiert und in Betrieb genommen. Weitere Projekte sind in Planung für eine Realisierung 2023.

→ [SUSTAINABILITY KEY INDICATORS \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > NACHHALTIGKEIT\)](#)

Neuer Systemanbieter für das portfolioweite Energiemanagement

Beim gesamten Immobilienportfolio von Swiss Prime Site werden der Energiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen auf Liegenschaftsebene erhoben. Diese Daten werden zentral in einem Energiemanagementsystem gesammelt, analysiert und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen definiert. Im Jahr 2022 wurde ein neuer Energiemanagementsystemanbieter evaluiert. Dieser wird mit Beginn des Jahres 2023 das alte System ablösen. Neu ist ausserdem, dass die Anbieter von Facility-Management stärker in die Pflicht genommen und bei Betriebsoptimierungen auf ihren bewirtschafteten Objekten durch einen externen Partner fachlich begleitet werden. Das Ziel ist, die Liegenschaften energetisch optimal zu betreiben.

Verstärkte Energiesparbemühungen

Aufgrund der geopolitischen Lage und der damit verbundenen Energiekrise wurde das Portfolio hinsichtlich Energieeinsparmöglichkeiten analysiert. Pro Liegenschaft wurde ein mehrstufiger Fahrplan erstellt. Die entsprechenden Massnahmen wurden bereits umgesetzt.

Information zum korrekten Verhalten bei Strommangellage

Proaktiv informierte Swiss Prime Site Immobilien Mieter und Nutzer der Liegenschaften über mögliche Szenarien einer Strommangellage und kam so möglichen behördlich angeordneten Verordnungen zuvor.

Energiesparen mit Flüssigkristallglasfassade beim ökologischen Leuchtturmprojekt an der Müllerstrasse

Die in umfassender Sanierung befindliche Immobilie an der Müllerstrasse 16/20 in Zürich ist ein Leuchtturmprojekt in Bezug auf nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen und nach der Vollendung per Ende 2023 SNBS-zertifiziert. Zudem werden im Projekt erstmalig in diesem Umfang Flüssigkristallgläser der Firma eyrise eingesetzt, die den Verzicht auf einen separaten Sonnenschutz erlauben.

→ MEDIENMITTEILUNG «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN ENTWICKELT FÜR GOOGLE NEUEN STANDORT IN ZÜRICH» (01.06.2021), (ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > MEDIEN)

Farbtechnologie Airlite kommt bei weiteren Objekten zum Einsatz

Die in herkömmlichen Farbprodukten vorkommenden flüchtigen organischen Verbindungen (Volatile Organic Compounds, VOC) können für die menschliche Gesundheit schädlich sein. Airlite ist ein natürliches Farbprodukt, bei dem anstelle giftiger Chemikalien Nanopartikel zum Einsatz kommen. Diese bauen flüchtige organische Verbindungen und Luftschadstoffe ab und sind gleichzeitig abweisend gegenüber Bakterien, Viren und Schimmelpilzsporen. Die Fähigkeit der Farbe, die Wärme aus dem Sonnenlicht zu reflektieren, senkt ausserdem die mit der Kühlung bei heissem Wetter verbundenen Energiekosten um bis zu ein Drittel. Im Berichtsjahr kam Airlite beim Prime Tower und an der Müllerstrasse 16/20, Zürich, zum Einsatz.

Swiss Prime Site Solutions

Management von Nachhaltigkeit in den Immobiliengefässen

Für die eigenen Produkte (IFC & Akara Swiss Diversity PK), das betreute Immobilienportfolio der Swiss Prime Anlagengestiftung (SPA) sowie für die Drittmandate spielt das Thema Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Swiss Prime Site Solutions treibt die Nachhaltigkeitsstrategien in den eigenen Produkten konsequent voran und unterstützt ihre Kunden in der Entwicklung und Umsetzung der individuellen Strategien.

→ GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND (SPSS IF) COMMERCIAL (ABRUFBAR UNTER SPSSOLUTIONS.SWISS > DIENSTLEISTUNGEN)

→ GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (ABRUFBAR UNTER SPSSOLUTIONS.SWISS > DIENSTLEISTUNGEN)

Entwicklung eines CO₂-Absenkpades für die Swiss Prime Anlagengestiftung

Die Swiss Prime Anlagengestiftung (SPA) ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zu der vom Schweizer Bundesrat angestrebten Klimaneutralität bis 2050 leisten zu können. Swiss Prime Site Solutions entwickelte für SPA das Energiemanagementsystem e3m zur systematischen Erfassung von Verbrauchsdaten weiter. Erfasst werden detaillierte Flächenangaben, Energieverbräuche und Zählerdaten sowie der technische Zustand der jeweiligen Liegenschaften. Auf dieser soliden Bestandsaufnahme des aktuellen Zustands konnten Verbesserungspotenziale identifiziert und ein ambitionierter, aber gleichwohl realistischer Absenkpfad für das Immobilienportfolio berechnet werden.

Energiesparmassnahmen für Kundenobjekte

Im betreuten Immobilienportfolio der Swiss Prime Anlagengestiftung (SPA) wurden im Berichtsjahr zahlreiche Massnahmen zur Energiereduktion umgesetzt. Aktuell befinden sich 11 Anlagen zur Heizungssanierung, 12 Photovoltaikprojekte und sechs E-Mobilitätsanlagen in vertiefter Planung oder in Ausführung. Weiter wurde im Berichtsjahr die Beleuchtung von fünf Liegenschaften auf LED umgestellt.

Automatisierte Auslesung von Verbrauchsdaten

Für eine effiziente Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen und Gewährleistung einer hohen Datenqualität sind präzise Angaben zum Flächenspiegel, zur Energiebezugsfläche und Verbrauchskennzahlen von essenzieller Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wurde für SPA das implementierte Energiemanagementsystem weiterentwickelt und ein erster CO₂-Absenkpfad ausgearbeitet. Für den IFC wurde ein Pilot zur automatisierten Auslesung von Verbrauchsdaten in der Liegenschaft Rudolph-Diesel-Strasse in Winterthur initiiert. Bezüglich der Flächenaufnahme wurde ebenfalls ein Pilot mit unterschiedlichen Partnern veranlasst, um das am besten geeignete Produkt zu finden. Ein weiteres Pilotprojekt an der Liegenschaft Kirchgasse 20 in Dietikon kombiniert die Zehn-Jahres-Planung und den CO₂-Absenkpfad miteinander. Der Rollout der Pilotprojekte auf das gesamte Portfolio läuft und wird im Jahr 2023 bereits abgeschlossen. Somit wird ab 2024 die Investitionsplanung und der Betrieb der Liegenschaften entsprechend dem CO₂-Absenkpfad möglich sein.

→ GESCHÄFTSBERICHT SPA 2022

Umweltkennzahlen¹ (GRI 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)

Swiss Prime Site Immobilienportfolio

	Angaben in	2021	2022
Bestandesliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	160	153
Nutzfläche	m ²	1 590 270	1 604 846
Gesamtenergieverbrauch	MWh	206 343	217 122
Anteil erneuerbar	MWh	94 883	121 695
Anteil nicht erneuerbar	MWh	111 460	95 427
Strom	MWh	74 987	98 868
Anteil erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	68 379	96 795
Anteil nicht erneuerbar (CH-Verbrauchermix)	MWh	6 608	2 073
Wärme	MWh	131 356	118 254
Heizöl	MWh	6 657	7 400
Gas	MWh	71 162	53 161
Fernwärme	MWh	53 251	57 693
Anteil erneuerbar	MWh	26 218	24 899
Anteil nicht erneuerbar	MWh	27 033	32 794
Holzschnitzel	MWh	286	0
Energieintensität ²	kWh/m ²	173.5	177
Stromintensität ³	kWh/m ²	79.9	93.4
Wärmeintensität ⁴	kWh/m ²	94.8	84.1
CO ₂ -Emissionen ⁵	tCO ₂ e	25 064	21 300
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	10 696	9 303
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3 697	3 773
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	10 671	8 224
CO ₂ -Intensität ⁶	kgCO ₂ e/m ²	19.6	16.9
Anteil CO ₂ -Emissionen des Portfolios an Gesamtemissionen der Swiss Prime Site-Gruppe	%	91.7	90.2
Wasserverbrauch	m ³	580 564	669 566

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Der Energieverbrauch (Strom und Wärme) wird auf Zählerebene gemessen und zwecks Bilanzierung verschiedenen Flächenarten zugewiesen. Die einzelnen Flächen addieren sich nicht zur gesamten Nutzfläche. Dies gilt analog für die Stromintensität, die Wärmeintensität sowie die CO₂-Intensität. Die Energieintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 226 731 m².

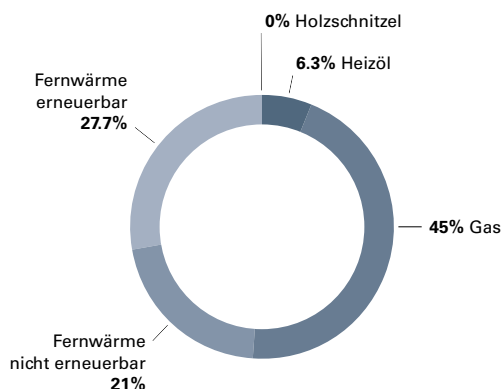
³ Die Stromintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 058 175 m².

⁴ Die Wärmeintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 405 893 m².

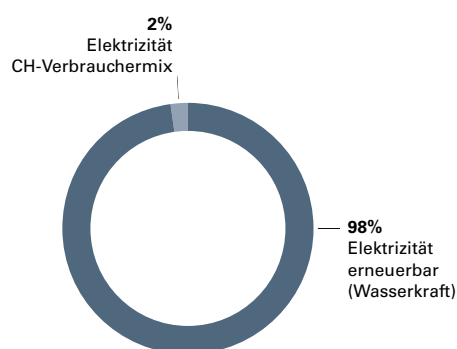
⁵ Die CO₂-Emissionen werden für das Immobilien- und das Dienstleistungssegment separat ausgewiesen, da die Emissionen aus dem Dienstleistungssegment (siehe S. 48–49) im Vergleich zum Immobilienportfolio vernachlässigbar sind (im Berichtsjahr 3.35% der Gesamtemissionen).

⁶ Die CO₂-Intensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 260 331 m². Dies entspricht einer berechneten Fläche, gemittelt aus den Flächen auf die sich die Energieverbräuche beziehen.

Aufteilung CO₂-Emissionen nach Wärmeenergiequelle 2022

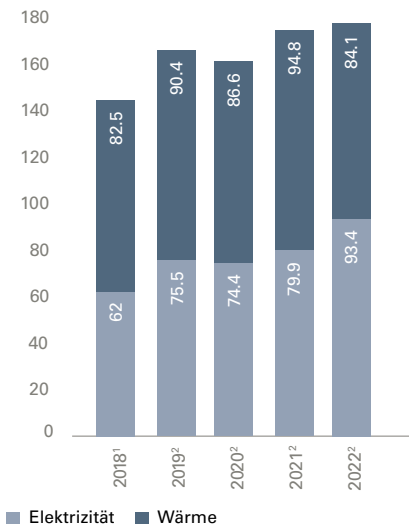


Aufteilung Strom nach Herkunft 2022



**Energieintensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des
Swiss Prime Site-Portfolios)^{1,2}**

kWh/m²



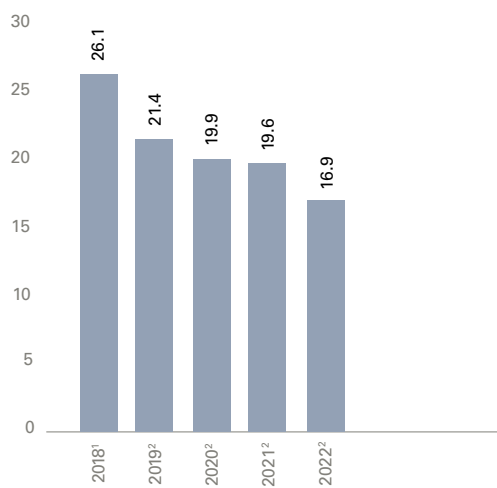
■ Elektrizität ■ Wärme

¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung [Bilanzierungskonzept], abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung [Bilanzierungskonzept], abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

**CO₂-Intensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten
des Swiss Prime Site-Portfolios)^{1,2}**

kg CO₂e/m²



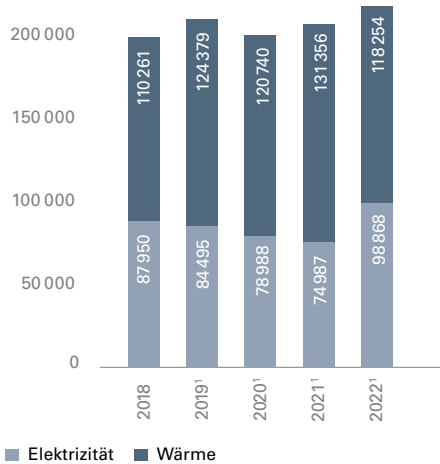
¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung [Bilanzierungskonzept], abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung [Bilanzierungskonzept], abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

**Entwicklung Gesamtenergiebedarf¹
(GRI 302-1, 302-4)**

MWh

250 000



■ Elektrizität ■ Wärme

¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site-Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

Betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site^{1,2}

	Angaben in	2021	2022
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	53	138
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	0	2
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ³	tCO ₂ e	53	136

¹ Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien.

² Da die eingeschlossenen Gesellschaften keine Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb keine Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht bereits dem Immobilienportfolio (siehe S. 43) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site Solutions^{1,2}

	Angaben in	2021	2022
Nutzfläche	m ²	905	1315
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	26	91
Anteil erneuerbar	MWh	6	52
Anteil nicht erneuerbar	MWh	20	39
Strom	MWh	7	52
Anteil erneuerbar	MWh	6	52
Anteil nicht erneuerbar	MWh	1	0
Wärme	MWh	19	39
Erdgas	MWh	0	39
Heizöl	MWh	19	0
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	23	92
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	5	8
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ³	tCO ₂ e	18	84
Wasserverbrauch (angemietete Flächen) ⁴	m ³	64	n.a.

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die betrieblichen Ressourcenverbräuche und CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions werden im Berichtsjahr 2021 erstmalig getrennt ausgewiesen.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

⁴ Aufgrund der Auflösung bisheriger Standorte und der neuen Büroflächen in Zug sind dieses Jahr keine Daten zum Wasserverbrauch vorhanden.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Wincasa¹

	Angaben in	2021	2022
Nutzfläche	m ²	19435	19370
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	2271	2212
Anteil erneuerbar	MWh	808	971
Anteil nicht erneuerbar	MWh	1463	1241
Strom	MWh	812	972
Anteil erneuerbar	MWh	618	816
Anteil nicht erneuerbar	MWh	194	156
Wärme	MWh	1459	1240
Heizöl	MWh	45	65
Erdgas	MWh	1028	815
Fernwärme	MWh	386	360
Anteil erneuerbar	MWh	190	155
Anteil nicht erneuerbar	MWh	196	205
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	1385	1195
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	220	175
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	73	32
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	1092	988
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	11490	10143

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Jelmoli¹

	Angaben in	2021	2022
Nutzfläche	m ²	39036	47334
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	298	703
Anteil erneuerbar	MWh	0	319
Anteil nicht erneuerbar	MWh	298	384
Strom	MWh	103	355
Anteil erneuerbar	MWh	0	0
Anteil nicht erneuerbar	MWh	103	355
Wärme	MWh	195	348
Fernwärme	MWh	0	319
Heizöl	MWh	195	29
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	821	882
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	69	31
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	11	48
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	741	804
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	955	962

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Wesentliches Thema Circular Economy

Die Immobilienbranche verbraucht die Hälfte aller natürlichen Ressourcen. Am anderen Ende des Materialflusses stehen 80% des Abfallaufkommens in der Schweiz, die von der Immobilienbranche verursacht werden. Den grössten Anteil am Abfall haben Bauaushub und Abbruchmaterialien. Bis heute ist das Wirtschaftssystem auch im Immobilienbereich überwiegend linear ausgerichtet. So werden in Europa nur 12% aller Baumaterialien aus Sekundärquellen gewonnen. Die Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft werden noch zu wenig genutzt.

Swiss Prime Site unterstützt die Transformation hin zur Kreislaufwirtschaft. Sie strebt zirkuläre Strategien und Geschäftsmodelle an, die der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, für das Unternehmen finanzielle Mehrwerte schaffen und die Innovation fördern.

Managementansatz (GRI 3-3, 306-1, 306-2)

Swiss Prime Site sieht sich in der Verantwortung, Abfälle, Energie- und Ressourcenverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu reduzieren. Ein nachhaltiger und verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen ist deshalb integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsziele von Swiss Prime Site. Rohstoffknappheit, begrenzter Wohnraum und vor allem die Initiative zur CO₂-Reduktion sind aktuell wesentliche Treiber am Immobilienmarkt. Ein umwelt- und ressourcenschonender Umgang in der Erstellung und im Betrieb von Gebäuden ist somit ein massgebender Faktor, um einen positiven Impact zu generieren.

Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung verwendet Swiss Prime Site nach Möglichkeit nachhaltige Materialien. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft entwickeln sich zum Wert- und Innovationstreiber. Dabei geht es nicht allein um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks, sondern vielmehr um gezielte Innovationen – beispielsweise Urban Mining – und neue Geschäftsoportunitäten durch die Transformation des eigenen Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie neue und intensivere Zusammenarbeitsmodelle mit Stakeholdern über die gesamte Lieferkette hinweg.

Kreislaufwirtschaft im Gebäudebereich berührt Aspekte wie den Erhalt bestehender Bausubstanz, langfristigen Werterhalt (u.a. Nutzungsflexibilität, Demontierbarkeit, Langlebigkeit), Effizienz sowie die Materialien. Das heisst, Materialien sollen wiederverwertbar sein und der Umwelt und dem Klima möglichst wenig schaden. Geschlossene Kreisläufe fördern zudem die lokale Wirtschaft, da ein Teil der Sammlung, Aufbereitung und Wiederinverkehrbringung

lokal, regional oder zumindest national erfolgt. Kreislaufwirtschaft im Immobilienbereich setzt selbstverständlich voraus, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten und Abfälle vorbildlich entsorgt werden.

Swiss Prime Site nutzt auch die Möglichkeit, ihre Lieferanten in die Pflicht zu nehmen. So werden die Ansätze für kreislauffähige Gebäude bereits in die Pflichtenhefte für Architekturwettbewerbe, Werkverträge, Mietverträge (Green Leases) sowie in Facility-Management-Rahmenverträge integriert. Die Facility-Management-Dienstleister sind für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und der Energie der Liegenschaft verantwortlich. So wird bei jedem Gebäude die bestehende Infrastruktur der Abfallentsorgung auf die Abfalltrennung hin überprüft und gegebenenfalls angepasst. Auch die Sensibilisierung der Mieter hinsichtlich Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb (z.B. korrektes Lüften) fällt in den Aufgabenbereich der Facility-Management-Dienstleister.

Richtlinien, Weisungen und Policies

- Verhaltenskodex für Lieferanten (abrufbar unter [sps.swiss > Governance > Richtlinien](#))

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien sieht in einem glaubwürdigen Engagement für die Kreislaufwirtschaft auch ein Differenzierungspotenzial innerhalb der Branche – beispielsweise bei der Verwendung von nachhaltigen, gesunden Materialien. Deshalb engagiert sich das Unternehmen aktiv für die Kreislaufwirtschaft, beispielsweise als Vorstandsmitglied von Madaster Schweiz, der Schweizer Online-Bibliothek für verbauten Material, wo sich Swiss Prime Site Immobilien für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Kreislaufwirtschaft einsetzt. Madaster Schweiz will Transparenz hinsichtlich der verbauten Materialien schaffen, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass Rückgewinnung und Wiederverwendung künftig gezielt möglich sind. Ebenso ist Swiss Prime Site Partner der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forum.

Im Berichtsjahr beteiligt sich Swiss Prime Site Immobilien aktiv an der Entwicklung einer Charta für kreislauffähiges Bauen, welche die Ambitionen und Visionen im Thema präzisiert und konkrete Aktionen beinhalten wird. Eine Unterzeichnung ist im Jahr 2023 vorgesehen.

Richtlinien, Weisungen und Policies

- Prozessleitfaden Madaster
- Anforderungskatalog Madaster

Swiss Prime Site Solutions

Know-how zum Thema Kreislaufwirtschaft wird unternehmensweit genutzt. Beispielsweise floss es bei Swiss Prime Site Solutions in die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Swiss Prime Anlagestiftung ein. Als Dienstleisterin im Auftrag von verschiedenen institutionellen Investoren nutzt Swiss Prime Site ihren Handlungsspielraum, um sowohl die Eigentümer als auch die Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

Die Swiss Prime Site Solutions strebt den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) für alle Entwicklungsprojekte an. Dabei werden auch die Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und ressourcenschonenden Verwendung von Materialien berücksichtigt, wie zum Beispiel der Einsatz von Recyclingbeton oder die Rückbaubarkeit der Gebäudehülle. Bei der Abfallentsorgung werden u.a. Abfalltrennsysteme zur fraktionsweisen Sammlung und Wiederverwertung gefordert.

Wincasa

Wincasa ist überzeugt, dass ein langfristiger Geschäftserfolg nur gewährleistet ist, wenn die mit der Geschäftstätigkeit verbundene ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen wird. Wincasa übernimmt Verantwortung für die Vermeidung von Abfall im Rahmen der eigenen Corporate Responsibility und von angebotenen Dienstleistungen.

Als integraler Immobiliendienstleister begleitet Wincasa die Eigentümerinnen und Eigentümer in den unterschiedlichsten Phasen des Lebenszyklus ihrer Gebäude und kann in diesen Phasen Einfluss auf das Thema Kreislaufwirtschaft nehmen: In der strategischen Phase berät Wincasa Bauherren zum Thema Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Bauen. Es erfolgt eine standardisierte Gebäudedatenaufnahme. Sie ist die Voraussetzung dafür, dass Messwerte vergleichbar sind. Während der Planungsphase begleitet Wincasa den Bauherren und den Planer mit dem Fokus auf Ressourcenschonung bei der Erstellung und Nutzung des Gebäudes. Während der Bauphase steht die Wiederverwertung von Bauteilen und Materialien im Zentrum, wo immer dies möglich und sinnvoll ist. Dabei wird neben der Betriebsenergie auch die graue Energie berücksichtigt. Im Betrieb bietet Wincasa wiederkehrende, standardisierte Gebäudedatenaufnahmen und werterhaltende Massnahmen an, damit während der Nutzung einer Immobilie sorgfältig und verantwortungsvoll mit den Ressourcen umgegangen wird.

Das zeitgemässe Abfallmanagement unterstützt Wincasa durch weitere Produkte und Services wie ESG-Reportinginitiativen, in denen Daten zu Abfallmengen erhoben werden. Das Ziel ist es, damit eine Grundlage für die Vermeidung von Abfällen und entsprechende Zielsetzungen zu schaffen. In Beratungsprojekten mit

dem strategischen Facility-Management ist die Optimierung des Abfallmanagements häufig ein zentrales Anliegen. Wird das operative Facility-Managements im Kundenauftrag ausgeschrieben, werden die Entsorgungsbedingungen dabei vertraglich festgehalten. Zu den häufig geforderten Leistungen gehören: Entsorgungs- und Betriebskonzepte für unterschiedliche Abfallströme, zentrale Sammelstellen und Messung und Aufzeichnung der gesamten Abfälle einer Liegenschaft. Aber auch die Nutzer einer Liegenschaft werden sensibilisiert, um die Abfallmenge möglichst gering zu halten und so viel wie möglich dem Recycling zuführen zu können. Gelegentlich kontrolliert Wincasa, ob bei den verschiedenen Liegenschaften die Abfälle korrekt getrennt werden. Zudem erstellt der Immobiliendienstleister ein jährliches Reporting und empfiehlt Verbesserungsmaßnahmen.

Jelmoli

Jelmoli erstellte eine umfassende Analyse zum Thema nachhaltige Geschäftsmodelle mit Fokus auf zirkuläre Ansätze für das Warenhaus. Diese Analyse zeigt mögliche Stossrichtungen für die nächste Phase der Transformation des Unternehmens von 2023 bis 2030 auf. Die Kreislaufwirtschaft ist für Jelmoli ein wichtiger Aspekt, um den bewussten Konsum zu fördern und zu gestalten. Zudem ist bis 2030 mit starken Regularien der EU zum Umlauf von Ressourcen zu rechnen. Darauf müssen sich Industrie und Handel vorbereiten und ihre Geschäftsmodelle und Sortimente entsprechend entwickeln und anpassen.

Jelmoli erkennt und nutzt die Potenziale der Kreislaufwirtschaft sowohl im Betrieb als auch für das Geschäftsmodell. Das Warenhaus versucht insbesondere ein sinnvolles Timing für den Markteintritt von zirkulären Angeboten aufzustellen und alternative Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Flächen im Jelmoli-Haus aufzuzeigen.

Jelmoli ist aktiv im Kampf gegen Lebensmittelverschwendung. Im Selbstbedienungsrestaurant führte Jelmoli eine Messung der Lebensmittelabfälle durch und konnte die Wegwerfquote senken. Die Aktion wird 2023 auch auf den Food Market ausgeweitet. Um das eigene Abfallmanagement von Jelmoli kümmert sich die Projektgruppe «Recycling».

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie hat Jelmoli als Ziel vorgegeben, dass bis 2027 mindestens 25% des Sortiments aus nachhaltigen Produkten besteht. Im Rahmen von besonderen Aktionen, beispielsweise «The Green Act», bietet Jelmoli den Kunden die Möglichkeit, gebrauchte Kleidung, Schuhe und Bettwäsche zurückzubringen. Die Waren werden teilweise sozialen Projekten gespendet. Auch Verpackungen können die Kunden im Rahmen von Aktionen zurückbringen. Zugleich bietet Jelmoli Kosmetika und Körperpflegeprodukte zunehmend in Refill-Packungen an. Im Lebensmittelbereich nutzt Jelmoli zu 90% Bio-Einwegverpackungsmaterialien.

Bezug zu den SDGs

SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion



Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen

Die Immobilienbranche ist traditionellerweise linear ausgerichtet und verursacht deshalb bedeutende Mengen des Verbrauchs natürlicher Ressourcen und des Abfallaufkommens. Swiss Prime Site strebt deshalb zirkuläre Strategien und Geschäftsmodelle in der ganzen Unternehmensgruppe an, die der Nachhaltigkeit Rechnung tragen und für das Unternehmen finanzielle Mehrwerte schaffen.

SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz



Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen

Etwa ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz geht auf den Gebäudebereich zurück. Ein grosser Teil dieser Emissionen entsteht beim Bau. Anders verhält es sich, wenn bei der Erstellung wiederverwendbare Bauteile eingesetzt werden. Dann fallen energieintensive Phasen weg, und dadurch kann eine Menge Treibhausgasemissionen eingespart werden. Um ihr Immobilienportfolio klimaneutral zu gestalten, muss Swiss Prime Site deshalb konsequent kreislauffähig bauen und auch im Rückbau entsprechende Überlegungen einbeziehen.

Fortschritte und Beiträge zu den SDGs

Swiss Prime Site Immobilien

Zirkuläre Ansätze im Projekt Maaglive integriert

In verschiedenen Projekten orientierte sich Swiss Prime Site Immobilien an der Kreislaufwirtschaft, zum Beispiel beim Projekt Maaglive in Zürich, wo ein Gebäude erhalten, ein Wohnturm in Holzbauweise errichtet und ein Pavillon mit dem Fokus Kreislaufwirtschaft erstellt wird.

→ [MAAGLIVE.CH](https://www.maaglive.ch)

Kreislaufwirtschaft an der Müllerstrasse umgesetzt

Bei der Liegenschaft Müllerstrasse in Zürich hat das Thema Kreislaufwirtschaft eine zentrale Rolle eingenommen und wird durch die Nutzung der Madaster-Plattform für wiederverwendbare Materialien messbar. Bei der Liegenschaft wurde die Gebäudesubstanz erhalten und Bauteile wiederverwertet. So werden beispielsweise abgebrochene Betonbrüstungen zu Sitzbänken, aus Betonrückständen werden Terrazzo-Böden, Glasrückstände zu Lampen und die Aluminiumfassade wird aufbereitet.

→ [MEDIENMITTEILUNG «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN ENTWICKELT FÜR GOOGLE NEUEN STANDORT IN ZÜRICH» \(01.06.2021\) \(ABRUFBAR UNTER SPS.SWISS > MEDIEN\)](#)

Zirkulärer Beton im JED-Neubau

Beim JED-Neubau kamen rund 8300 Kubikmeter Zirkulit zum Einsatz. Dieser zirkuläre Beton besteht zu 75% aus Sekundärrohstoffen und speichert pro Kubikmeter 10 Kilogramm CO₂.

Cradle-to-Cradle beim Messeturm Basel

Beim Messeturm Basel wird Nachhaltigkeit im Umbau vorgelebt. Die neuen Büroflächen wurden mit umweltfreundlichen, schadstofffreien Materialien nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip zu ökologischen und gesunden Bürowelten umgebaut. Das bedeutet, dass alle verbauten Materialien im Kreislauf gehalten und wiederverwendet werden können. Auch sämtliche Nasszellen im Gebäude, mehr als 60, wurden nach diesem Schema saniert.

→ [MESSETURMBASEL.CH](https://www.messeturmbasel.ch)

Prime Tower Ausbau nach Kreislaufprinzipien

Im Berichtsjahr wurden die von Swiss Prime Site genutzten Büroräumlichkeiten im Prime Tower unter Berücksichtigung von Kreislaufprinzipien um- und ausgebaut. Zur Anwendung kamen unter anderem Boden- und Wandbeläge, die nicht nur aus recycelten Materialien bestehen, sondern als Upcycling-Produkte einen besonders hohen Stellenwert im Materialkreislauf einnehmen.

Erstmalige Erhebung von Abfalldaten im

Immobilienportfolio

Im Berichtsjahr erhob Swiss Prime Site Immobilien erstmals Abfalldaten im Immobilienportfolio. Um die Abfalldaten zu erhalten, wurden neben den Entsorgungspartnern und der zuständigen Bewirtschaftung auch die vor Ort verantwortlichen Facility-Management-Provider einbezogen. Ebenso wird das Thema Abfall in neu abgeschlossenen Mietverträgen «Green Leases» integriert und so die Zusammenarbeit mit den Mietern auch in diesem Thema intensiviert.

Jelmoli

Zweites Leben für hochwertige Mode

Jelmoli arbeitet seit 2020 mit dem hochwertigen Secondhand-Anbieter Reawake zusammen und seit 2021 mit dem Bekleidungsvermieter Ragfair. Im Jahr 2022 wurden Kooperationen mit KURATO, einem Anbieter für hochwertige Secondhand-Designmöbel lanciert sowie ein Pop-up mit OiOiOi, das ein Miet-Abomodell für Babykleidung anbietet.

Kreislaufwirtschaft bei Lieferanten thematisiert

Mit Verantwortlichen für die Beschaffung von Food- und Non-Food-Produkten hält Jelmoli Workshops zum Thema nachhaltige Beschaffung ab. Im Berichtsjahr stand unter anderem das Thema Kreislaufwirtschaft im Mittelpunkt.

Kreislaufansätze im eigenen Betrieb implementiert

Jelmolis Projektgruppe «Recycling» hat im Jahr 2022 das Recyclingkonzept erweitert. Um möglichst viel wiederverwertbares Material zu erhalten, werden Abfälle nun schon in den Büros und im Warenhaus auf allen Etagen sortiert. Im Warenlager Otelfingen wurde eine Maschine installiert, um Plastikreste zu Ballen zu verarbeiten und zu rezyklieren. Bügel werden einer sozialen Einrichtung übergeben, die sie zerlegt und recycelt.

Weniger Food Waste im Food Market

Erfolgreich war Jelmoli im Berichtsjahr auch bei der Reduzierung von Lebensmittelabfällen im Selbstbedienungsrestaurant. Nachdem die Möglichkeiten zur Abfallvermeidung im Restaurant mit guten Ergebnissen getestet wurden, will Jelmoli auch im Food Market erreichen, dass weniger Lebensmittel weggeworfen werden.

Wasser

(GRI 303-1, 303-2, 303-5)

Im eigentlichen Betrieb ist bei Swiss Prime Site und ihren Gruppengesellschaften der Wasserverbrauch vergleichsweise gering. Da es sich nicht um Produktionsbetriebe handelt, beschränkt sich der Wasserbedarf überwiegend auf die Sanitäreinrichtungen, die Reinigung der Büroräume und des Areals. Hinzu kommt beim Warenhaus Jelmoli der Wasserbedarf der Restaurants und des Food Markets.

Einen bedeutenden Wasserverbrauch und ebensolche Abwassermengen produzieren die Nutzer der Immobilien. Um den Verbrauch zu senken, misst Swiss Prime Site diesen pro Liegenschaft und installiert auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Mietflächen können lediglich Empfehlungen formuliert werden. Für die Umgebungsbevässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Wasserverbrauch	2021	2022
	Angaben in m ³	Angaben in m ³
Swiss Prime Site Immobilienportfolio	580 564	669 566
Swiss Prime Site Solutions (angemietete Flächen)	64	n.a.
Wincasa (angemietete Flächen)	11 490	10 143
Jelmoli (angemietete Flächen)	955	962

Handlungsfeld Mitarbeitende

Der langfristige Geschäftserfolg von Swiss Prime Site ist wesentlich davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten sowie deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern.

Um die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden zu ergünden, führt Swiss Prime Site regelmässig Mitarbeiterumfragen durch.

Gruppenziel

Swiss Prime Site hat sich zum Ziel gesetzt, die Mitarbeiterzufriedenheit in allen Gruppengesellschaften auf über 80 Prozent zu erhöhen. Für 2023 wird eine Great Place to Work-Zertifizierung angestrebt.

Wesentliche Themen

Innerhalb des Handlungsfelds «Mitarbeitende» sind die Themen «Mitarbeitendenzufriedenheit», «Diversität und Chancengleichheit» sowie «Kunden- und Marktorientierung» besonders wesentlich.

Wesentliches Thema Mitarbeiterzufriedenheit

Der Geschäftserfolg von Swiss Prime Site hängt wesentlich von der Performance und dem Engagement der Mitarbeitenden ab. Zugleich weiss Swiss Prime Site um die Bedeutung der Zufriedenheit am Arbeitsplatz für die allgemeine Befindlichkeit der Menschen und ihr direktes Umfeld. Entsprechend hoch ist die Relevanz dieses Themas für Swiss Prime Site.

Managementansatz (GRI 3-3)

Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden mit ihrer Arbeit und dem Arbeitsumfeld ist stark von persönlichen Erwartungen geprägt. Aus diesem Grund kann kein Unternehmen die Mitarbeiterzufriedenheit vollkommen beeinflussen. Definitiv haben aber gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang miteinander einen positiven Einfluss auf die Zufriedenheit der Mitarbeitenden. Swiss Prime Site führt alle zwei Jahre eine gruppenweite Mitarbeiterumfrage durch. Das Thema Zufriedenheit spielt darin eine wichtige Rolle und wird umfassend erhoben und ausgewertet. Aus den Ergebnissen der Befragungen werden unter Einbezug der Mitarbeitenden Massnahmen abgeleitet und umgesetzt. Einzelne Indikatoren, die zusätzlich Rückschlüsse auf die Zufriedenheit zulassen, werden halbjährlich gemessen, zum Beispiel Absenzen oder Fluktuation. Auch die Ergebnisse dieser Analysen führen zu den nötigen Massnahmen.

Swiss Prime Site legt einen Fokus auf sechs Komponenten, welche die Zufriedenheit der Mitarbeitenden in besonderem Masse beeinflussen:

- Monetäre Leistungen des Arbeitgebers
- Flexibles, mobiles Arbeiten
- Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Individuelle Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten
- Gelebte Diversity
- Arbeitssicherheit und physischer wie psychischer Gesundheitsschutz

Das jährliche Zielvereinbarungsgespräch («management by objectives»-Prozess), lässt neben quantitativen Zielen auch genügend Raum, um Kompetenzen und Werte zu besprechen, die in einer eigenen Sektion festgehalten werden. Hier kann ein persönliches Fokusthema aus dem Bereich «Kompetenzen und Werte» definiert werden, an welchem dediziert gearbeitet werden soll.

Da es zunehmend anspruchsvoll ist, qualifizierte und ambitionierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu gestalten und sich als interessante Arbeitgeberin zu positionieren.

Leistungen

Durch attraktive Lohnmodelle und grosszügige Lohnnebenleistungen bietet Swiss Prime Site vorteilhafte Anstellungsbedingungen. Dabei gibt es keine Leistungen, die ausschliesslich Vollzeitmitarbeitenden vorbehalten sind. Allen Mitarbeitenden werden Sozialleistungen gewährt, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen. Zusatzleistungen für Mitarbeitende von Swiss Prime Site umfassen ausserdem Ermässigungen bei Jelmoli oder andere «fringe benefits», welche verschiedenste Vergünstigungen beinhalten. Zudem bestehen verschiedene Modelle zur variablen Vergütung, zusätzliche freie Tage als Dienstaltersgeschenke oder fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Swiss Prime Site gewährt zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Ereignissen wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen. Darüber hinaus ist es Swiss Prime Site wichtig, persönliches Engagement der Mitarbeitenden zu unterstützen, weswegen dafür jährlich ein zusätzlicher Ferientag gewährt wird.

Flexibles und mobiles Arbeiten

Grundlage der Arbeitsbedingungen bei Swiss Prime Site sind die branchenspezifischen, arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen. Diese fassen auf dem Arbeitsgesetz. Darüber hinaus ist Swiss Prime Site bestrebt, den Mitarbeitenden eine bestmögliche Work-Life-Balance zu bieten, und schenkt ihnen dabei viel Vertrauen. Eine flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung ist möglich. Unter der Voraussetzung, dass Datenschutz- und Geheimhaltungsvorgaben sowie die Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet sind, besteht hinsichtlich der Wahl des Arbeitsortes grundsätzlich Flexibilität, wobei das Unternehmen den direkten Informationsaustausch und die physische Präsenz im Büro als kulturprägendes Element begrüsst. Auf allen Hierarchiestufen ist Teilzeitarbeit oder situativ ein Jobsharing möglich. Gelegentliche Schwankungen der Arbeitsbelastung können je nach Marktumfeld der Gruppengesellschaft und Funktion vorkommen. Die Arbeitseinsätze bewegen sich auch hier im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, sodass Maximalarbeitszeiten und Ruhezeiten eingehalten werden. Überstunden können je nach Kaderstufe und nach Rücksprache mit den Vorgesetzten durch Freizeit kompensiert werden.

Gemäss den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) besteht für jeden Mitarbeitenden im Rahmen der geschäftlichen Möglichkeiten und der Bedürfnisse der Arbeitgeberin Anrecht auf den Bezug von unbezahltem Urlaub. Die Modalitäten werden in einer individuellen Vereinbarung festgehalten.

Richtlinien und Weisungen

- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

(GRI 403-1, 403-2, 403-6) Die Arbeitssicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden haben bei Swiss Prime Site einen sehr hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer auszugleichen. Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an ihre Vorgesetzten oder an das Human Resources wenden. Es steht ihnen zudem über eine externe Applikation eine Integrity Line zur Verfügung, die sie auf Wunsch anonym kontaktieren können.

Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die direkten Vorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Swiss Prime Site appelliert aber auch an die Eigenverantwortung aller Mitarbeitenden. Sie werden ermuntert, bei Problemen aktiv das Gespräch zu suchen. Ein professionelles Absenzen-Management hilft, mögliche Fälle von Langzeitabsenzen rechtzeitig zu erkennen und falls möglich zu vermeiden. Bei Langzeiterkrankungen haben die Beschäftigten die Möglichkeit, Dienstleistungen des Case Managements des Versicherers in Anspruch zu nehmen. Ist der Mitarbeitende im privaten Umfeld mit Problemen konfrontiert (z.B. Todesfälle, Scheidung, Betreuungsaufgaben in der Familie etc.), steht zusätzlich eine externe Supportorganisation zur Verfügung, die unentgeltlich in Anspruch genommen werden kann.

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Verantwortung der Gruppengesellschaften.

Eine besondere Verantwortung besitzt unter den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien. Als Bauherrin ist für sie die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz auf den Baustellen relevant. Das vertraglich von allen Baudienstleistern eingeforderte Monitoring bezüglich Arbeitssicherheit wird mit den folgenden Metriken durchgeführt:

- Vorbeugende Massnahmen (Sicherheitscheck)
- Unfälle mit Abwesenheit / Unfälle ohne Abwesenheit

Überprüfung des Managementansatzes

Um die Effektivität des Managementansatzes in der Personalarbeit zu prüfen, führen Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften alle zwei Jahre Mitarbeiterumfragen durch, das nächste Mal 2023. Zukünftig wird diese mit dem Unternehmen «Great place to Work» durchgeführt, um so auch ein anerkanntes, renommiertes Label ausweisen zu können.

Zudem erfasst das Human Resources von Swiss Prime Site regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzenquote und zur Fluktuation. Swiss Prime Site ist bestrebt, durch die Ausrichtung an langfristige Unternehmensziele eine hohe Jobsicherheit zu gewährleisten und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Gruppengesellschaften prüfen regelmässig Optionen, um die teilweise branchenüblich hohe Fluktuation zu senken.

Fortschritte und Beitrag zu den SDGs

Umsichtige Integration von Akara in die

Swiss Prime Site Solutions

Bei Swiss Prime Site Solutions stand 2022 die Integration des Asset Managers Akara im Vordergrund. Im Zuge dieser Akquisition hatte Swiss Prime Site Solutions alle 50 Mitarbeitenden der Akara-Gruppe übernommen. Deren Integration in die Swiss Prime Site-Gruppe, ihre Kultur und ihr komplexes, vielschichtiges Geschäftsmodell wird eng begleitet und liegt im Fokus des Managements.

Weiterbildungspartnerschaften gegen Fachkräftemangel

Professionelle, branchennahe Weiterbildungen sind essenziell, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Gemeinsam mit der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) und dem Real Estate Manager Livit konzeptionierte Wincasa ein neues CAS Immobilienbuchhaltung. An der ersten Durchführung dieses Weiterbildungslehrganges konnten neun Personen teilnehmen, 8 davon Mitarbeitende von Wincasa.

Führungskräfte aus den eigenen Reihen

182 neue Kadermitarbeitende besuchten 2022 das Wincasa interne Leadership-Programm. 60 Prozent dieser neuen Führungskräfte konnten intern rekrutiert werden, was als Erfolgsausweis für das interne Talentmanagement gewertet werden darf.

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit (GRI 403-9, 403-10)

Raten in %	2020			2021			2022		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	0	1.5	1.6	0.2	1	1.2	0	1.3	1.3
Swiss Prime Site Solutions	0	2.5	2.5	0	0.4	0.4	0	0.2	0.2
Wincasa	0.2	2.6	2.8	0.2	3.2	3.4	0.2	3.6	3.8
Jelmoli	0.5	3.2	3.6	0.5	4.1	4.6	0.6	4.6	5.2

Fluktuationsraten in % (GRI 401-1)	2020	2021	2022
Swiss Prime Site Immobilien	16.3	25.1	17.3
Swiss Prime Site Solutions	15.4	29.6	13.1
Wincasa	27.3	29.0	24.1
Jelmoli	19.3	23.9	27.1
Swiss Prime Site-Gruppe	23.9	27.1	24.3

Wincasa ermöglicht mehr Ferien

Im Berichtsjahr bot Wincasa ihren Mitarbeitenden zum vierten Mal in Folge die Möglichkeit zum Ferienkauf an. Das Angebot wird geschätzt und vermehrt genutzt (+50% gegenüber Vorjahr).

Sicherheitsschulungen bei Jelmoli

Die Verkaufsflächen von Jelmoli sind teilweise sehr stark frequentiert. Um in einem allenfalls hektischen Umfeld professionell mit gesundheitsgefährdenden Zwischenfällen umgehen zu können, bedarf es einer guten Grundausbildung und Routine. Aus diesem Grund schult Jelmoli ausgewählte Mitarbeitende regelmässig zu sicherheits- und gesundheitsrelevanten Themen. Im Berichtsjahr führten die vier Sanitätsbeauftragten monatlich einen Sanitätsfunktionstest durch, die zwei Sicherheitsbeauftragten absolvierten eine zweitägige Brandschutz-Weiterbildung und der Ordnungsdienst organisierte monatliche Schulungen.

Wesentliches Thema Diversität und Chancengleichheit

Diversität und Chancengleichheit fördern erfolgreiches Wirtschaften und legen den Grundstein für eine inklusive Unternehmenskultur, mit der sich alle Mitarbeitenden identifizieren können. Swiss Prime Site ist Diversität und Chancengleichheit wichtig. Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Swiss Prime Site einerseits, allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen zu ermöglichen und dieselben Rahmenbedingungen zu bieten. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung von Gruppen oder einzelnen Personen aufgrund des Geschlechts, der Nationalität, der sexuellen Orientierung, der Religion, des Alters, des Familienstands, der Gesinnung, der sozialen Herkunft oder aufgrund körperlicher sowie geistiger Beeinträchtigung.

Managementansatz (GRI 3-3)

Ein offener und respektvoller Umgang miteinander ist die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit Dritten.

Nichtdiskriminierung und Chancengleichheit

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site und die Personalverantwortlichen sind dafür verantwortlich, eine faire Arbeitsumgebung sicherzustellen. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist bei Swiss Prime Site im gruppenweit gültigen Verhaltenskodex festgelegt. Dieser Kodex geht über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinaus. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung gilt für alle Bereiche, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohngleichheit. Der Grundsatz der Lohngleichheit wurde gemäss den gesetzlichen Vorgaben überprüft, von allen Gruppengesellschaften erfüllt und von einem unabhängigen Prüfer bestätigt. (GRI 405-1)

In den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) sowie im Verhaltenskodex bekennt sich Swiss Prime Site zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Dazu gehören die Beachtung und die Rücksicht auf die Persönlichkeit, Gesundheit und Integrität jedes Mitarbeitenden. Die Swiss Prime Site-Gruppe verurteilt und verbietet ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art. Sie setzt sich dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die über eine externe Applikation (EQS) angebotene Integrity Line zur Verfügung.

Swiss Prime Site stellte 2022 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest. (GRI 406-1)

Richtlinien und Weisungen

- Verhaltenskodex Swiss Prime Site AG (abrufbar unter sps.swiss > Governance > Richtlinien)
- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)

Diversität

Die Unternehmensgruppe fördert die Vielfalt unter ihren Mitarbeitenden und die Vielfalt von Meinungen und Erfahrungen. Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die gruppenweiten Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Swiss Prime Site berücksichtigt zudem die «Women's Empowerment Principles (WEPs)» der Vereinten Nationen, um die Gleichstellung der Geschlechter und die Stärkung der Rolle der Frauen am Arbeitsplatz zu fördern.

Hinsichtlich der Vielfalt in der Belegschaft sind für Swiss Prime Site ein hoher Frauenanteil in Kaderpositionen, die Anstellungen von Personen über 50 Jahre und die Möglichkeit für Teilzeitarbeit für Kadermitarbeitende besonders wichtige Anliegen. Die entsprechenden Aspekte der Belegschaftsstruktur werden deshalb halbjährlich erhoben. Jedoch erachtet Swiss Prime Site spezifische Massnahmen im Moment als nicht prioritär, da durch die bestehenden Rekrutierungs-, Salär-, Nominierungs- und Bonusprozesse Chancengleichheit und Vielfalt nachweislich gewährleistet werden können.

Fortschritte

Genderfreie Publikationen bei Jelmoli

Alle Stellen werden bei Jelmoli genderneutral ausgeschrieben. Die Abteilung Marketing & Kommunikation hat einen Leitfaden erstellt für genderneutrale Sprache in der Kommunikation bei Jelmoli, welche dem ganzen Unternehmen zur Verfügung gestellt wird.

Info-Session zu Diversity für die Jelmoli-Mitarbeitenden

Ende Mai 2022 fand eine Informationsveranstaltung für alle Mitarbeitenden statt, bei welcher das Thema Diversität besprochen wurde. Die Personalverantwortliche der Gruppe beleuchtete Diversity aus Sicht des Konzerns. Jelmoli hielt fest, was Diversity für sie bedeutet, und die Mitarbeitenden wurden über Handlungsmöglichkeiten bei verletzendem Verhalten aufgeklärt.

Jelmoli wurde zum «Haus der Diversität»

Im Juni 2022 lancierte Jelmoli passend zum «pride month» die Kampagne «Love him. Love her. Love them!» und setzte damit ein klares Statement für Respekt und Wertschätzung gegenüber Diversität. Unter anderem trugen alle Mitarbeitenden in diesem Monat auch den dafür kreierten «diversity pin».

Wesentliches Thema Kunden- und Marktorientierung

Die Leistung, die Swiss Prime Site erbringt, ist die Summe der Leistungen ihrer Mitarbeitenden. Ihr Wissen, ihre Kompetenzen und Erfahrungen bilden die Grundlage kundenorientierter und marktgerechter Dienstleistungen und Produkte.

Managementansatz (GRI 3-3)

Die Umsetzung der Strategie und der Erfolg der Produkte und Dienstleistungen sind direkt mit der Performance und Innovationskraft der Menschen verbunden, die für das Unternehmen arbeiten. Der Geschäftserfolg ist deshalb von einer starken Arbeitgebermarke abhängig, welche es erlaubt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten sowie deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern. Von der Weiterentwicklung profitieren selbstverständlich auch die Mitarbeitenden, da dadurch auch ihre eigene Arbeitsmarktfähigkeit gestärkt wird.

Aus- und Weiterbildung

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung von Swiss Prime Site voranzutreiben und die Arbeitgebermarke zu stärken. Der stetige Wandel in der Arbeitswelt bedarf eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site intensiv in die individuelle und systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, bilden Wincasa und Jelmoli Lernende aus und unterstützen Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente.

Ein Traineeprogramm im Kerngeschäft bietet Studienabgängern den Einstieg in die Immobilienwelt und nach dem Rotationsprinzip Einblick in verschiedene Bereiche und Gruppengesellschaften. Ausserdem unterstützt Swiss Prime Site das Schweizerische Bildungssystem, indem in bestimmten Fällen qualifizierte Mitarbeitende Bachelor- oder Masterarbeiten begleiten. Mit diesem Schritt erleichtert Swiss Prime Site den Transfer zwischen Theorie und Praxis und fördert ein praxisnahes Bildungsumfeld.

Bei ihren Mitarbeitenden identifiziert Swiss Prime Site Schulungs- und Ausbildungsbedürfnisse abhängig von den Unternehmenszielen und dem künftigen Bedarf an Kompetenzen. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site stets auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden. Durch die jährlichen Zielvereinbarungs- und Entwicklungsgespräche stellt das Unternehmen sicher, dass die Entwicklungsmassnahmen möglichst individuell auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden und ihre Tätigkeitsbereiche abgestimmt sind. Die Mitarbeitenden werden zeitlich wie auch finanziell durch den Arbeitgeber unterstützt, was in individuellen Aus- und Weiterbildungsvereinbarungen festgelegt wird. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources.

Darüber hinaus haben die Mitarbeitenden Zugang zu einem attraktiven Online-Entwicklungsangebot. Den meisten Mitarbeitenden steht das Angebot von LinkedIn Learning für die zusätzliche individuelle Weiterbildung zur Verfügung.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden Teilnehmerfeedbacks zu den Kursen ausgewertet. Die Instrukto:ren erhalten das Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Berechtigte Verbesserungswünsche und Anregungen der Teilnehmenden werden möglichst zeitnah umgesetzt. Externe Kurse überprüft Swiss Prime Site ebenfalls durch kontinuierliches Feedback und Gespräche mit Kursteilnehmenden und Referenten.

Ergänzend bietet Swiss Prime Site älteren Mitarbeitenden Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den neuen Lebensabschnitt zu unterstützen. Dieses Angebot ist im Sinne einer umfassenden Verantwortung für die Mitarbeitenden.

Bezug zu den SDGs

SDG 4: Hochwertige Bildung



Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern

Zentraler Erfolgsfaktor von Swiss Prime Site und Grundlage jeglicher Weiterentwicklung des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Eine Massnahme zum Erhalt und zur Steigerung von Motivation, Know-how und Innovationsgeist auf breiter Front sind Investitionen in die Weiterentwicklung der Mitarbeitenden.

Swiss Prime Site investiert nachweislich beträchtliche Mittel in die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden. Um den Nachwuchs zu fördern und ihre Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellt das Unternehmen Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung.

Fortschritte und Beitrag zu den SDGs

Investitionen in die Aus- und Weiterbildung

Swiss Prime Site hat im Berichtsjahr 0.7% der Jahreslohnsomme in Aus- und Weiterbildungen investiert (Vorjahr: 0.8%).

In der beruflichen Grundausbildung Verantwortung übernehmen

Um den Nachwuchs zu fördern und ihre Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellt das Unternehmen Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften stellten 2022 insgesamt 30 neue Lernende ein (2021: 30). Seit 2017 bietet das Unternehmen ein Traineeprogramm «Real Talent 4 Real Estate» an, welches immobilienaffinen Studienabgängern nach dem Rotationsprinzip (halbjährlich) Einblick in die verschiedenen Abteilungen der Gruppengesellschaften ermöglicht. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften stellten 2022 insgesamt 9 neue Praktikanten ein (2021: 9).

Persönliche Beziehungen im Kampf um Fachkräfte nutzen

Der Arbeitsmarkt hat sich in den letzten Jahren aufgrund der sich verändernden geopolitischen Rahmenbedingungen zunehmend zu einem Arbeitnehmermarkt gewandelt, der sich durch eine sehr hohe Anspruchshaltung der Bewerber ausdrückt. Je nach Vakanz trifft man auf einen sehr heterogenen Rücklauf an Bewerbungen. Um die Mitarbeitenden als Botschafter für das Unternehmen zu aktivieren und auch die passiv Stellensuchenden anzusprechen, hat man bei Swiss Prime Site die interne Vermittlungsprämie für Mitarbeitende von CHF 1 500 auf CHF 5 000 erhöht.

Weitere Angaben

GRI 404: Aus- und Weiterbildung

404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden (100%) definiert.

Mitarbeiterkennzahlen Swiss Prime Site-Gruppe

	2020			2021			2022		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1,2}	635	994	1 629	624	945	1 569	678	1 002	1 680
Auszubildende	41	58	99	45	53	98	44	55	99
Lernende	37	47	84	42	47	89	38	51	89
Praktikanten	4	11	15	3	6	9	6	4	10
Total	676	1 052	1 728	669	998	1 667	722	1 057	1 779
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	579	589	1 168	572	581	1 153	610	583	1 193
Teilzeit < 50%	23	127	150	21	99	120	16	84	100
Teilzeit 50%–79%	24	166	190	23	158	181	31	205	236
Teilzeit 80%–99%	50	170	220	53	160	213	65	185	250
Total	676	1 052	1 728	669	998	1 667	722	1 057	1 779
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	93	182	275	109	143	252	108	156	264
Mitarbeitende 25–35 Jahre	222	374	596	224	360	584	234	361	595
Mitarbeitende 36–45 Jahre	159	210	369	143	203	346	169	224	393
Mitarbeitende 46–55 Jahre	117	160	277	126	180	306	130	193	323
Mitarbeitende > 55 Jahre	85	126	211	67	112	179	81	123	204
Total	676	1 052	1 728	669	998	1 667	722	1 057	1 779
Permanent/temporär¹									
Permanente Mitarbeitende	635	994	1 629	624	945	1 569	722	1 057	1 779
davon Geschäftsleitungsmitglieder	16	6	22	13	3	16	15	4	19
Auszubildende (Lernende/Praktikanten)	41	58	99	45	53	98	44	55	99
Aushilfen (befristet)	0	8	8	9	55	64	5	59	64
Hauswarte	6	8	14	3	11	14	0	7	7
Weitere temporäre Mitarbeitende	2	2	4	10	20	30	11	18	29
Total	684	1 070	1 754	691	1 084	1 775	782	1 196	1 978

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

² Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site-Gruppe

	Angaben in	2021	2022
Stakeholder			
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	11 536	11 365
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100
Finanzen			
Eigenkapital	Mio. CHF	6 410	6 569
Investitionen	Mio. CHF	319	410
Zinsaufwand (Fremdkapital)	Mio. CHF	72	45
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	0.75	0.91
Betriebsertrag	Mio. CHF	750	774
Betriebsgewinn (EBIT)	Mio. CHF	707	559
Portfoliowert	Mio. CHF	12 794	13 088
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.7
Gewinn pro Aktie	CHF	6.57	5.27
Kreditrating		n.a.	A3
Infrastruktur (Immobilienportfolio)			
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	160	153
Nutzfläche	m ²	1 590 270	1 604 846
Leerstandsquote	%	4.6	4.3
Ökologie (Immobilienportfolio)			
Energieverbrauch	MWh	206 343	217 122
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 064	21 300
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	19.6	16.9
Wasserverbrauch	m ³	580 564	669 566
Investitionen in erneuerbare Energien	Mio. CHF	0.8	0.2
Investitionen in Gebäudehüllensanierungen	Mio. CHF	3.5	2.8
Investitionen in Heizungsersatzmassnahmen	Mio. CHF	1.7	3.4
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	2 595	3 032
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	2 282	2 307
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ /FTE	838	1 463
Wasserverbrauch	m ³	12 509	11 105
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	1 667	1 779
Fluktuationsrate	%	27.1	24.3
Absenzrate	%	3.6	3.9
Frauenanteil	%	59.9	59.2
Innovation			
Investitionen Core (Innovation, Forschung, Lehre)	Mio. CHF	0.5	0.5
Investitionen Satellite (Unterstützung kleinerer Projekte)	Mio. CHF	0.4	0.5
Investitionen in Startups	Mio. CHF	5	3.5

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2021	2022
Stakeholder			
Mieter	Anzahl	2 230	2 050
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	103	115
Getätigte politische Beiträge (Branchenverbände)	CHF	50 000	0
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	499	467
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	1.2
Portfoliowert	Mio. CHF	12 794	13 088
Immobilienaufwand	Mio. CHF	64	65
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	148	230
Total eingekaufte Leistungen	Mio. CHF	333	374
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	302	170
Nettomietsertrag	Mio. CHF	444	449
Infrastruktur (Immobilienportfolio)			
Bestandesliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	160	153
Nutzfläche	m ²	1 590 270	1 604 846
Leerstandsquote	%	4.6	4.3
Ökologie (Immobilienportfolio)			
Energieverbrauch	MWh	206 343	217 122
Energieintensität	kWh/m ²	173.5	177
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 064	21 300
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	19.6	16.9
Wasserverbrauch	m ³	580 564	669 566
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.4	37.5
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	2.5	0.7
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	0	26
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	53	138
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	741.8	1 584
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	0	n.a.
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	76	87
Fluktuationsrate	%	25.1	17.3
Absenzrate	%	1.2	1.3
Frauenanteil	%	46	41.5
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	31.1	38.7

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2021	2022
Stakeholder			
Pensionskassen/Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	312	524
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	18	52
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.9
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	5.9	7.7
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	11	108
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	257	4383
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	26	91
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	23	92
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e/FTE	807	1108
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	64	n.a.
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	30	83
Fluktuationsrate	%	29.6	13.1
Absenzzrate	%	0.4	0.2
Frauenanteil	%	43.3	41
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	23.8	33.3

Wincasa

	Angaben in	2021	2022
Stakeholder			
Filialen	Anzahl	19	31
Direktlieferanten	Anzahl	200	1 000
Anteil Top-3-Kunden	%	74	67.6
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	146	153
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.4	0.4
Assets under Management	Mrd. CHF	76	81.1
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 376	3 596
Infrastruktur			
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	238 046	245 798
Bauprojekte	Anzahl	651	760
Mandatsportfolio Wohnen	%	30	34
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	70	66
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	2 271	2 212
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	1 385	1 195
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	387.7	1 309
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	11 490	10 143
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	982	1 022
Fluktuationsrate	%	29	24.1
Absenzzrate	%	3.4	3.8
Frauenanteil	%	60.1	59.5
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	41.1	43.4

Jelmoli

	Angaben in	2021	2022
Stakeholder			
Kunden mit J-Card	Anzahl	300 000	309 165
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	n.a.	65
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	120	132
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% gemessen an Jahreslohnsumme	0.5	0.7
Infrastruktur			
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	25 996	25 996
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	2	2
Marken im Warensortiment	Anzahl	923	1 652
Ökologie (Services)			
Energieintensität (angemietete Fläche)	MWh	298	703
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	821	882
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 688	1 786
Wasserverbrauch (angemietete Fläche)	m ³	955	962
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	579	587
Fluktuationsrate	%	23.9	27.1
Absenzrate	%	4.6	5.2
Frauenanteil	%	62.2	64.2
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	28.6	25.8



Wir schaffen
Lebensräume.

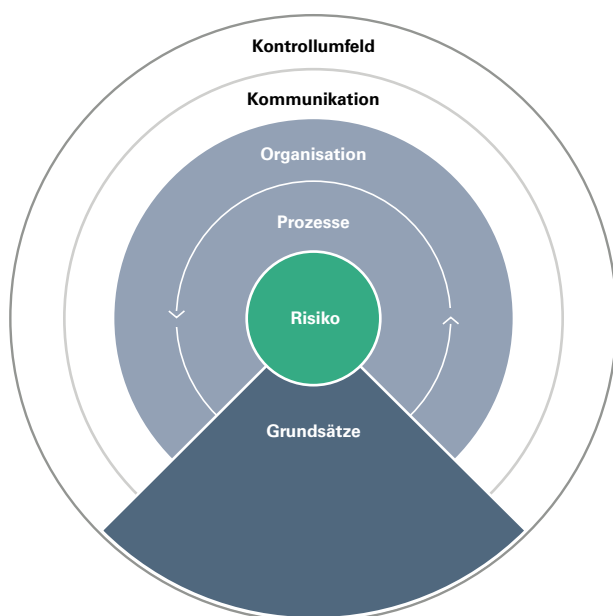
Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken als integrierter Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie geniesst bei Swiss Prime Site einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen wendet diesbezüglich einen systematischen Prozess an, der die Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb von Swiss Prime Site. Die Risikopolitik umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.



Grundsätze

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und ein adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Risikoeignern berücksichtigt.

Kontrollumfeld

Das Kontrollumfeld basiert auf der von Verwaltungsrat und Gruppenleitung vorgelebten Verantwortung, ihrem Risikobewusstsein sowie auf den organisatorischen Massnahmen hinsichtlich der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, die Verhaltensregeln und die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten.

Kommunikation

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein entscheidender Faktor beim Risikomanagement. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

Organisation

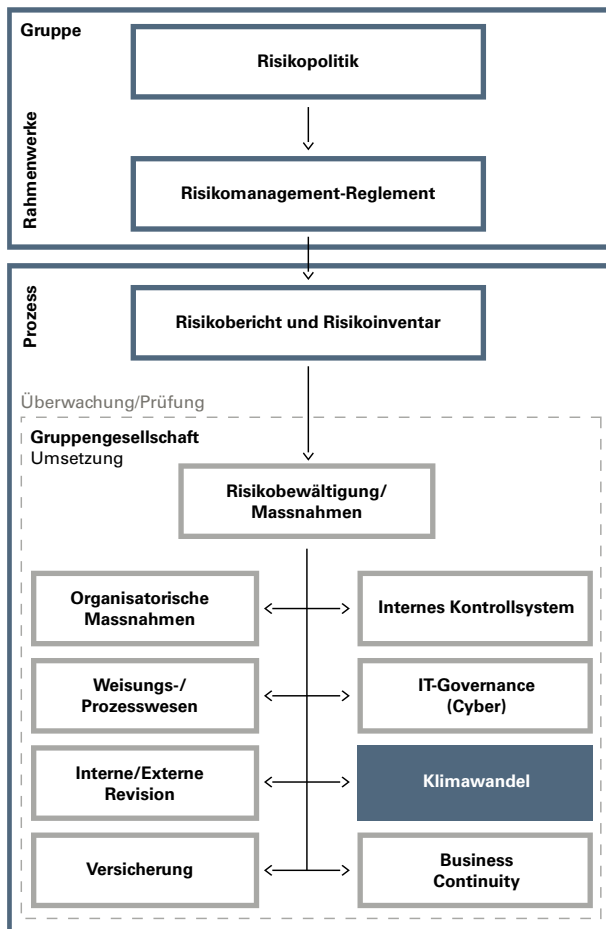
In der Risikoorganisation des Unternehmens trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt. Diese ist für die gruppenweite Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig, wobei grundsätzlich alle Mitarbeitenden zu einem bewussten Umgang mit Chancen und Risiken beizutragen haben.

Prozesse

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog mit verschiedenen Stakeholdern und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Chancen und Risiken laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert.

Risikomanagementprozess von Swiss Prime Site

Der Risikomanagementprozess wird im gruppenweit gültigen Risikomanagement-Reglement abgebildet. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt



Einen zentralen Bestandteil im Risikomanagementprozess stellen die jährlichen Risikogespräche dar. Diese erfolgen in einem ersten Schritt zwischen der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der jeweiligen Gruppengesellschaft. Dabei liegt der Fokus auf den bestehenden und künftigen Chancen und Herausforderungen. Andererseits erfolgen Risikogespräche zwischen den Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management mit Fokus auf die konkrete Identifikation, Bewertung und Massnahmendefinition. Ergänzend zu den Informationen aus den Risikogesprächen erfolgen eine Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse. Auf diesen Grundlagen werden gruppengesellschafts-spezifische Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft von Swiss Prime Site integriert und im jährlichen Risikobericht präsentiert werden.

Identifikation

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikobereichen/-eignern zugewiesen.

- Strategische Risiken stehen direkt in Verbindung mit der Ausrichtung der Gesellschaft (Vision, Mission, Strategie und Geschäftsmodell).
- Externe Risiken bestehen aus betriebsexternen Ereignissen, auf welche die Gesellschaft keinen unmittelbaren Einfluss hat.
- Operationelle Risiken betreffen die effektive und effiziente Prozessdurchführung und den Ressourceneinsatz.
- Compliance-Risiken beziehen sich auf die Einhaltung anwendbarer interner sowie externer Vorschriften.
- Finanzielle Risiken haben ihren Ursprung im Finanzbereich und richten sich an den Anforderungen der Berichterstattung aus.

Bewertung

Die Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt anhand quantitativer wie auch qualitativer Kriterien nach den drei Dimensionen finanzielle Auswirkung (Schadenspotenzial/Impact), Eintrittswahrscheinlichkeit und Reputation. Die zwei eng miteinander verbundenen Dimensionen finanzielle Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit werden in einem zweistufigen Prozess bewertet:

- Zuerst wird das inhärente Risiko (Bruttorisiko) festgelegt, welches der grundsätzlichen Risikoexposition der Gesellschaft aufgrund ihrer Strategie, ihres Geschäftsumfelds, ihrer Organisation und ihrer Geschäftsprozesse entspricht. Daraus wird die Risikobewältigungsstrategie (Vermeiden, Vermindern, Übertragen, Akzeptieren) und die erforderlichen Massnahmen festgelegt.
- In einem zweiten Schritt wird unter Berücksichtigung der umgesetzten Massnahmen das Restrisiko (Nettorisiko) bewertet. Umfang und Anzahl der Massnahmen werden nach dem Kosten-Nutzen-Verhältnis festgelegt und widerspiegeln die Risikobereitschaft von Swiss Prime Site.

Die Bewertung der dritten Dimension Reputation erfolgt unabhängig von den anderen zwei Dimensionen und berücksichtigt den Einfluss auf die Stakeholder (Rufschädigung) und die Medienresonanz (Präsenz, Breite und Dauer) im Ereignisfall.

Überwachung und -kommunikation

Die Überwachung der Risiken und der Wirksamkeit der definierten Massnahmen ist ein fortlaufender Prozess, in welchen mehrere Stellen (interne sowie mandatierte externe Partner) involviert sind. Eine zentrale Rolle in diesem Prozess übernehmen die Risikoeigner. Diese beurteilen laufend den Einfluss von Änderungen der Risikotreiber (z.B. Markt, Organisation, Prozesse und Abläufe) auf die spezifischen Risiken, handeln rechtzeitig bei wesentlichen Änderungen im Risikoprofil und informieren die zuständigen Stellen zweckbestimmt. Die Risikoeigner sind ebenfalls für die Überwachung der effektiven Umsetzung der festgelegten Massnahmen und die Einleitung von allfälligen Korrekturen zuständig.

Die Risikokommunikation erfolgt bei der Swiss Prime Site-Gruppe auf diversen Kanälen. Informell wird das Thema Risikomanagement laufend in diversen Managementsitzungen diskutiert. Wesentliche Änderungen in der Risikolandschaft oder in der Risikobewältigungsstrategie (neue relevante Massnahmen) werden regelmässig (2- bis 3 mal pro Jahr) an den Prüfungsausschuss und an die Gruppenleitung rapportiert. Die einmal jährlich stattfindende und formelle Risikoberichterstattung an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ist dabei bedeutend. Diese besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und einem Risikoinventar. Bei den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des zuständigen Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich durch das Group Risk Management beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der gruppenweiten Anforderungen sowie zur Festlegung und Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management der einzelnen Gruppengesellschaften. Die von Swiss Prime Site definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden:

– Organisatorische Massnahmen

Die Angemessenheit der Organisationsstruktur wird laufend durch den Verwaltungsrat und das Topmanagement beurteilt. Die stetige Gewährleistung der Effektivität der Geschäftsführung,

der Effizienz der Entscheidungsfindung und der Prozessdurchführung hat einen hohen Stellenwert. Ein zentraler Erfolgsfaktor sind die an der Zielerreichung massgebend beteiligten Mitarbeitenden. Dem Aspekt, gute und qualifizierte Mitarbeitende im aktuell schwierigen Arbeitsmarkt zu gewinnen (Rekrutierung) und sie zu halten (Retention), wird grosse Aufmerksamkeit beigemessen.

– Weisungs- und Prozesswesen

Swiss Prime Site führt ein umfassendes und formelles Weisungs- und Prozesswesen. Der Prozess und die Verantwortlichkeiten zu deren Steuerung und Pflege sind klar definiert. Alle relevanten Themen, inkl. Nachhaltigkeit, sind in spezifischen Weisungen beschrieben und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle relevanten Geschäftsprozesse sowie die damit verbundene Vorlagendokumentation sind in einer unternehmensweiten Prozess- und Dokumentenlandschaft zentral abgebildet. Diese Hilfsmittel unterstützen die Mitarbeitenden im Tagesgeschäft, sei es im persönlichen Verhalten (z.B. Interessenkonflikt), in der Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern sowie in der Prozessdurchführung.

– Interne und externe Revision

Die interne und die externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen (weitere Details im Corporate-Governance-Bericht).

– Versicherungswesen

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Bereich Versicherungswesen sind in einer gruppenweiten Weisung geregelt. Der Prozess wird gruppenweit in Zusammenarbeit mit dem Group CFO von einem externen Versicherungsberater koordiniert und laufend auf Synergien und Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Die Gruppengesellschaften werden in diesen Prozess aktiv involviert und sind für die jeweilige Umsetzung zuständig.

– Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance (Entity Level Controls), Informatik-

und Kontrollinstrumente (ITGC) sowie Prozesse berücksichtigt werden. Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um den Bedarf nach Anpassungen aufgrund neuer Risiken oder veränderter Geschäftsprozesse zu identifizieren und Massnahmen einzuleiten.

– **IT-Governance (Cyber)**

Die laufende und rasante Entwicklung der IT-Technologien (u.a. Digitalisierung, Abhängigkeit von Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen und Vernetzung von Wirtschaft und Gesellschaft) stellt eine zunehmende Bedrohung dar. Gleichzeitig bieten sich aber grosse Chancen. Swiss Prime Site hat diese Entwicklung erkannt und in einer gruppenweit gültigen IT-Governance adressiert. Dabei werden organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen zur Erhöhung der Resilienz (Widerstandsfähigkeit gegen IT-Sicherheitsvorfälle) und zur Verhinderung von schwerwiegenden finanziellen und nichtfinanziellen Auswirkungen (Reputationsrisiken) umgesetzt. Dabei geht es insbesondere um:

- Klare Organisation und Definition der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten (Governance) für die Steuerung und Überwachung der Risikolage und der Umsetzung von Massnahmen.
- Laufende Anwendung von Rahmenwerken und Framework für die Überwachung und Steuerung der Cyber-Risiken sowie Anpassung an neue Gegebenheiten.
- Jährliche Erfassung eines dedizierten Cyber-Risk-Berichts durch Group Risk Management und Group IT. Der Bericht wird im Prüfungsausschuss sowie in der Gruppenleitung besprochen und analysiert. Der Bericht wird zudem vom Verwaltungsrat von Swiss Prime Site zur Kenntnis genommen.
- Systematische und formelle Identifikation und Beurteilung der Cyber-Bedrohungen und -Gefahren auf der Grundlage eines spezifischen Cyber-Risk-Inventars. Dabei werden für die identifizierten Risiken Szenarien erarbeitet und entsprechende Massnahmen definiert.
- IT-Sicherheitskonzept zur Festlegung der IT-Sicherheitspolitik und als Basis für die Sicherheitsrichtlinien und deren Massnahmen zur Realisierung und dauerhaften Aufrechterhaltung des Sicherheitsniveaus im Bereich der Informationstechnik.
- Rollen, Prozesse und Kontrollen im Bereich IT in Anlehnung an den Standard ISO 27001. Dazu gehört ein risikobasierter Ansatz, welcher den Schutzbedarf der von den Gruppengesellschaften verarbeiteten Daten gewährleistet und der unter anderem regelmässige Überprüfungen sowie Bewertungen durch die Geschäftsleitung beinhaltet. Ein ISO-27001-konformer IT-Betrieb wird durch die Auslagerung der IT-Infrastruktur an ISO-27001-zertifizierte Firmen sichergestellt.

- Auslagerung der CISO-Funktion (Chief Information Security Officer) an eine externe, professionelle Firma zur Sicherstellung der höchstmöglichen Professionalität im Bereich IT-Sicherheit.
- Monitoring relevanter Indikatoren der IT-Sicherheit in den fünf Kontroll-/Massnahmenbereichen des IT-Sicherheitskonzeptes basierend auf dem NIST Cybersecurity Framework. Daraus erfolgt die laufende Aktualisierung der Schutzmassnahmen zur Abwehr von Angriffen und technischen Ausfällen. Dabei werden regelmässig u.a. Penetration-Tests durchgeführt.
- Regelmässige Kommunikation und Schulungen der Mitarbeitenden zum Thema IT-Sicherheit und Bedrohungen. Dabei werden ebenso Phishing-Attacken simuliert.
- Regelmässige externe Prüfungen der umgesetzten Massnahmen (letztmals im Jahr 2021) und Erstellung eines Massnahmenplans zur Behebung der Feststellungen.
- Implementierung eines gruppenweiten Weisungspakets mit klaren Zuständigkeiten (gruppenweiter und betriebliche Datenschutzbeauftragte) im Hinblick auf die Revision des Schweizer Datenschutzgesetzes und dessen Einhaltung
- Abschluss einer Cyber-Versicherung für alle Gruppengesellschaften.

– **Klimawandel**

Chancen und Risiken aus dem Klimawandel sind für Swiss Prime Site von grosser Bedeutung und werden dementsprechend in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet. Dabei werden sowohl physische Risiken als auch Übergangsrisiken berücksichtigt. Die entsprechende Aktualisierung wurde in der Berichterstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) reflektiert.

→ TCFD-BERICHT, S. 73

– **Business Continuity Management (BCM)**

Das BCM von Swiss Prime Site ist in einem übergeordneten, umfassenden Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Auf dieser Grundlage hat jede Gruppengesellschaft eine dedizierte Business-Impact-Analyse (BIA) durchgeführt und ein eigenes BCM erstellt. Das Disaster Recovery ist dabei hinsichtlich der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen ein zentrales Element. Die Aktualität und Angemessenheit des BCM werden jährlich durch das Group Risk Management in Zusammenarbeit mit der Group IT überprüft. Die Effektivität und Funktionalität des BCM werden jährlich im Rahmen von BCM-Tests überprüft.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung wurden einige Hauptthematiken identifiziert, womit Swiss Prime Site konfrontiert ist. Einige davon haben einen übergeordneten, gruppenweiten Charakter, da diese alle Gruppengesellschaften beschäftigen. Weitere wichtige Thematiken betreffen hingegen spezifisch den Immobilienbereich. Alle diese Themen stellen für Swiss Prime Site einerseits ein Risiko dar. Gleichzeitig ergeben sich aber auch bedeutende Chancen, wenn diese rechtzeitig und mit umfassenden Massnahmen adressiert werden.

**Gruppenweite Risiken
Geschäftspartner/Outsourcing**

Die Auswahl professioneller, erfahrener und finanziell solider Geschäftspartner wird durch interne Richtlinien und Vorschriften sichergestellt. Dabei werden diverse ESG-Aspekte berücksichtigt, welche im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert werden. Weitere wichtige Themen wie Kinderarbeit oder Zwangsarbeit sowie der Ausschluss von spezifischen konfliktären Materialien werden zwar berücksichtigt, aufgrund der ausschliesslichen Geschäftstätigkeit in der Schweiz jedoch als weniger wesentlich beurteilt.

Kunden

Die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden wird durch den permanenten Austausch mit Mietern sowie aktiven Umfragen mit Grossmietern und durch den Dialog mit weiteren Stakeholdern im Sinne der unternehmerischen Verantwortung bewusst wahrgenommen. Chancenpotenziale werden durch den fördernden Ein-

bezug von Innovationskonzepten unter anderem aus dem Bereich Corporate Ventures umgesetzt und dadurch die langfristig ausgelegte Kundenbeziehung nachhaltig gestärkt.

Mitarbeitende

Mitarbeitende sind ein zentrales Element für den Erfolg von Swiss Prime Site. Durch viele Massnahmen werden die Rekrutierung und der Erhalt von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld sichergestellt. Hierzu zählen attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, die Förderung von Aus- und Weiterbildungen (interne sowie externe) und der gruppenübergreifenden Durchlässigkeit der Karrierewege sowie Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf Anpassungen vorgenommen.

Nachhaltigkeit/Klimawandel

→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: TCFD-BERICHT, S. 73

Cyber-Risiken/Datenschutz

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit wird von Swiss Prime Site durch organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen erkannt. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit, Integrität, Vertraulichkeit und Nachvollziehbarkeit von Daten und Anwendungen sowie die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Auflagen und Empfehlungen (u.a. Datenschutz). Die Daten und Systeme

Übersicht wichtigste Risiken

Gruppe	Immobilienbereich
Geschäftspartner/Outsourcing	Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen
Kunden/Mieter (Retail)	Projektentwicklung und Realisierung
Mitarbeitende	Portfolio-/Objektstrategie
Nachhaltigkeit/Klima	Leerstand/Vermarktung
Cyber-Risiken/Datenschutz	Bewertungen

müssen stets gegen Ausfälle sowie interne und externe Angriffe (Cyber-Risiken wie z.B. Sabotage, Datendiebstahl usw.) geschützt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen von diversen Initiativen (Transformationsprojekte) die potenziellen Chancen aus der Digitalisierung adressiert, um künftig Wettbewerbsvorteile (z.B. Automatisierung und Prozesseffizienz sowie Dienstleistungsqualität und Datentransparenz) zu schaffen.

Immobilienpezifische Risiken

Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Diese externen Faktoren haben infolge der auf das Geschäftsmodell bezogenen Exposition einen bedeutenden Einfluss auf den nachhaltigen Erfolg von Swiss Prime Site. Die Auswirkungen einer negativen Marktentwicklung sind durch das grösstenteils in Prime-Lagen investierte Immobilienportfolio, nachhaltige Objektstrategien sowie eine ausgewogene Finanzierungsstrategie gedämpft. Weiter hat Swiss Prime Site Capital Management-Prinzipien formuliert, um die Opportunitäten auf den Finanzmärkten bestmöglich nutzen zu können. Zu den wichtigsten Prinzipien gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, die Erhöhung der finanziellen Flexibilität, die Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, die Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten.

Projektentwicklung und Realisierung

Swiss Prime Site verfügt über eine Projektpipeline in Höhe von rund CHF 2.2 Mrd. Durch innovative und nachhaltige Konzepte, professionelle Geschäftspartner und eine laufende Überwachung werden die Risiken in puncto Kosten, Termine und Qualität im Entwicklungs- und Realisierungsgeschäft gemindert. Frühzeitige Vermarktungsaktivitäten ermöglichen zudem eine stärkere Kundenorientierung.

Portfolio-/Objektstrategie

Eine klare und formalisierte Portfoliostrategie ist vorhanden und konkretisiert sich in den jeweiligen Objektstrategien. Dabei werden alle Aspekte einer Immobilie, unter anderem Erneuerungen zwecks Reduktion der CO₂-Emissionen, Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte, reflektiert und daraus nachhaltige und wertoptimierte Strategien definiert. Der CO₂-Absenkpfad von Swiss Prime Site ist ein zentrales Element der Portfolio- und Objektstrategie.

→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD ÖKOLOGIE, WESENTLICHES THEMA REDUKTION CO₂-EMISSIONEN, S. 41

Leerstand/Vermarktung

Durch die Schaffung einer internen Vermarktungsabteilung konnte die Wirksamkeit des Vermarktungsprozesses wesentlich erhöht und dadurch die Leerstände abgebaut werden. Ebenso zentral zur Risikominderung sind die Portfoliostrategie (Prime-Immobilienportfolio) sowie innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte.

Bewertungen

Swiss Prime Site ist bei Bewertungsfehlern sowie -anpassungen sehr exponiert. Das Immobilienportfolio von rund CHF 13.1 Mrd. unterliegt diversen externen (z.B. Markt, Zinsen) sowie internen (Leerstand, Objektstrategien) Faktoren. Die korrekte Bewertung wird durch externe Bewerter sowie durch die externe Revisionsstelle halbjährlich respektive jährlich überprüft. Die Steuerung der internen Faktoren erfolgt auf mehreren Ebenen, u.a. durch umfassende Objektstrategien und professionelle Vermarktungsaktivitäten. Ausserdem werden Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten (direkte sowie latente) gebildet. Entsprechende Berechnungen oder Steuersatzveränderungen haben einen wesentlichen finanziellen Einfluss.

Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD-Bericht)

Swiss Prime Site berichtet seit dem Geschäftsjahr 2019 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Seitdem ist Swiss Prime Site bestrebt, die nachhaltigkeitsbezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuerstärken. Dazu gehören unter anderem die regelmässige Aktualisierung der Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen.

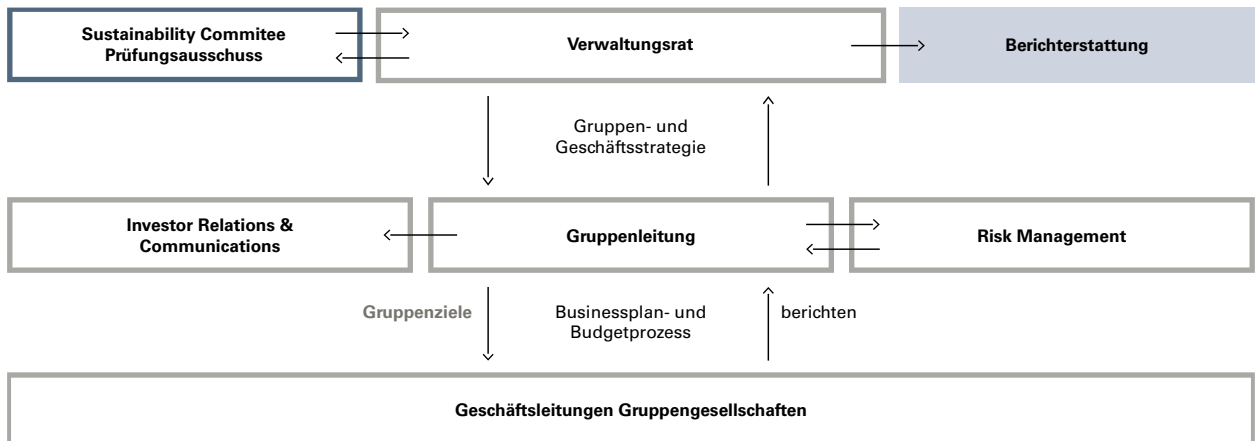
Governance

Swiss Prime Site ist überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und seine Stakeholder zu schaffen. Für Swiss Prime Site ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Swiss Prime Site nimmt vor diesem Hintergrund ihre Verantwortung als grösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz wahr.

- Das Sustainability Committee, das sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammensetzt und direkt an den Gesamtverwaltungsrat berichtet, ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie (inklusive CO₂-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die Gruppengesellschaften in Form von übergeordneten Policies und Zielen verantwortlich.
- Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats ist in Zusammenarbeit mit dem Sustainability Committee für die Definition und Überprüfung des KPIs/Zahlenteils der ESG Berichterstattung sowie zur Beaufsichtigung des gruppenweiten internen Kontrollsystems im Zusammenhang mit Klimarisiken und ESG KPIs/Zahlen zuständig.
- Der Head Group Sustainability ist für die operative Umsetzung der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD ÖKOLOGIE, WESENTLICHES THEMA REDUKTION CO₂-EMISSIONEN, S. 41

Governance zu Chancen und Risiken im Bereich Nachhaltigkeit



Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Swiss Prime Site unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären, gruppenweiten Risikomanagements:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden	Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: <ul style="list-style-type: none"> – Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen
Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	Regulatorische Veränderungen: <ul style="list-style-type: none"> – Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy) Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen: <ul style="list-style-type: none"> – Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten am Markt zu differenzieren. Dabei baut das Unternehmen unter anderem auf seine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert sich Swiss Prime Site auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

Strategische Handlungsfelder

1. Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Die CO₂-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 9.8% der Gesamtemissionen). Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel Wesentliches Thema Reduktion CO₂-Emissionen (S. 41) zusammengefasst. Daneben prüfen auch die weiteren Gruppengesellschaften wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Verringerung der CO₂-Emissionen. Aktuelle Beispiele finden sich im Kapitel Wesentliches Thema Reduktion CO₂-Emissionen (S. 41).

2. Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Swiss Prime Site misst dem Thema Klimawandel in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine zunehmend wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zum Thema Nachhaltigkeit und CO₂-Absenkpfad mit den Mitarbeitenden der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien sowie dem Bereich Construction & Facility Management bei der Gruppengesellschaft Wincasa statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen.

Durch die Etablierung gruppenweit gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans aller Gruppengesellschaften.

→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: HANDLUNGSFELDER, WESENTLICHE THEMEN UND ZIELSETZUNGEN, S. 7

Darüber hinaus hat Swiss Prime Site im Berichtsjahr nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren.

→ VERGÜTUNGSBERICHT, S. 5

3. Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. Auch 2022 beschäftigte sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit dem Thema Circular Economy. Bei diversen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten werden bereits heute zirkuläre Prinzipien angewendet.

→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD ÖKOLOGIE, WESENTLICHES THEMA CIRCULAR ECONOMY, S. 50

4. Austausch mit Stakeholdern

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierte Swiss Prime Site wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» ihr Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Auch der alle zwei Jahre stattfindende Stakeholderdialog widmet sich wiederkehrend den Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind integraler Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwendet das Unternehmen eine eventbasierte Szenarioanalyse sowie eine wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» beim gesamten Immobilienportfolio.

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilt Swiss Prime Site physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien. Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value-at-Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ergänzt. Die Analyse der Finanzrisiken zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Allerdings befand sich die verwendete Methodik zum Zeitpunkt der Analyse noch im Aufbau, weshalb nicht alle physischen Risiken im Modell abgebildet waren. Swiss Prime Site wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und periodisch überprüfen, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value-at-Risk» zielführend ist.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Sommer-temperaturen – Zunahme der Hitzetage – Langanhaltende Hitzeperioden 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ○ Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit/höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietern infolge Mängel an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ○ Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

<ul style="list-style-type: none"> Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z.B. GI-Zertifizierungen) Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen Sick-Building-Syndrom <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Mieterbeschwerden Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der Kundenorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen Erhöhte Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards (Zertifizierungen) Mieter- und investorentseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten Umfassende und integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen Anfragen von Mietern/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien

Regulatorische Veränderungen

<ul style="list-style-type: none"> Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)
---	---	--

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) - Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien ● Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten ● Lieferantenmanagement ● Madaster operationalisieren <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Aufbau

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen		
<ul style="list-style-type: none"> - Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung - Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig - Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand - Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristige Bewertung) - Relevanz der Berichterstattung steigt - Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt - Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ○ Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ● Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB) ○ Separate Sustainability-Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren ● Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfragen an Investor Relations - Nachhaltigkeits-Ratings (z.B. ESI) für Immobilien und Unternehmen - Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

Über diesen Bericht

(GRI 2-3) Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde am 9. Februar 2023 als Berichtsteil «Nachhaltigkeit» im Swiss Prime Site-Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Berichterstattung 2022 erfolgt erstmals in Übereinstimmung mit den GRI Standards 2021.

(GRI 2-2) Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung.

→ FINANZBERICHT: S. 46

(GRI 2-3) Kontaktperson für diesen Nachhaltigkeitsbericht ist Martin Pfenninger (MARTIN.PFENNINGER@SPS.SWISS)

Allgemeine Angaben (GRI)

1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

Siehe diese Seite oben.

2. Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

GRI Disclosure	Titel
2-6	<p>Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen</p> <p><u>Branche:</u> Immobilien, Real Estate Asset Management für Drittkunden, Immobilienbewirtschaftung, Retail</p> <p><u>Wertschöpfungskette:</u> Scouting und Investition, Entwicklung und Realisierung, Portfolio- und Asset-Management, Bewirtschaftung, Nutzung, Desinvestition</p> <p>Im Berichtsjahr gab es keine relevanten Änderungen in der Wertschöpfungskette.</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, S. 5</p>
2-7	<p>Angestellte</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD MITARBEITENDE, MITARBEITERKENNZAHLEN SWISS PRIME SITE-GRUPPE, S. 60</p>
2-8	<p>Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD MITARBEITENDE, MITARBEITERKENNZAHLEN SWISS PRIME SITE-GRUPPE, S. 60</p>

3. Unternehmensführung

GRI Disclosure	Titel
2-9	<p>Führungsstruktur und Zusammensetzung</p> <p>Verantwortung im Bereich ESG/Nachhaltigkeit bei Ausschüssen: Sustainability Committee Der Ausschuss hat keine Entscheidungsbefugnisse. Der Ausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich nachhaltige Geschäftsführung sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Nachhaltigkeitsexpertise bedingen. Er verfügt in beratender Funktion über ein Antragsrecht zuhanden des Verwaltungsrats. Er überwacht die Durchführung der Verwaltungsratsbeschlüsse in diesem Bereich. Der Ausschuss stellt dem Verwaltungsrat die notwendigen Anträge hinsichtlich: Nachhaltigkeitsstrategie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Genehmigung der Prinzipien und wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sowie Integration derselben in Strategie, Struktur und Kultur der Gruppe 2. Festlegen der Nachhaltigkeitsziele der Gruppe (ESG-Ziele) sowie der zu berücksichtigenden Frameworks/Benchmarks 3. Überwachung der Nachhaltigkeitsziele und gruppenübergreifender Nachhaltigkeitsinitiativen <ol style="list-style-type: none"> a. Risk Management/Governance 4. Genehmigung, Erlass oder Integration weiterer Verfahren, Reglemente und Weisungen, die nach Ansicht des Ausschusses zur pflichtgemässen Erfüllung seiner Aufgabe notwendig oder dienlich sind 5. Beaufsichtigung der Klimarisiken und deren Berücksichtigung im gruppenweiten internen Kontrollsystem 6. Beratung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in Fragen der Unternehmensverantwortung 7. Überprüfung und Diskussion neuer Trends im Bereich der Unternehmensverantwortung <ol style="list-style-type: none"> a. Berichterstattung 8. Genehmigung Kapitel zur Nachhaltigkeit im Geschäftsbericht 9. Genehmigung der Berichterstattung zu Klimarisiken <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 8 FF.</p>
2-10	<p>Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans</p> <p>Die Nominierung und Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats orientiert sich an Persönlichkeiten mit Kernkompetenzen wie Unabhängigkeit und Know-how in</p> <ul style="list-style-type: none"> – Führung – Strategie – ESG/Nachhaltigkeit – Verkauf und Marketing – Betrieb – M&A – Risikomanagement – Forschung und Entwicklung – Digitalisierung – Immobilien – Asset Management – Personalwesen – Recht – Finanzwesen – IT/Cybersecurity <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 8</p>
2-11	<p>Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans</p> <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 8</p>

GRI Disclosure	Titel
2-12	<p>Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen</p> <p>Der Verwaltungsrat verfügt über ein Sustainability Committee als ständigen Ausschuss, welches alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich nachhaltige Geschäftsführung sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Nachhaltigkeitsexpertise bedingen, behandelt.</p> <p>Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Sustainability Committee sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss stellt dem Verwaltungsrat die notwendigen Anträge hinsichtlich:</p> <p><u>Nachhaltigkeitsstrategie</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Genehmigung der Prinzipien und wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sowie Integration derselben in Strategie, Struktur und Kultur der Gruppe 2. Festlegen der Nachhaltigkeitsziele der Gruppe (ESG1-Ziele) sowie der zu berücksichtigenden Frameworks/ Benchmarks 3. Überwachung der Nachhaltigkeitsziele und gruppenübergreifender Nachhaltigkeitsinitiativen <p><u>Risk Management / Governance</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Genehmigung, Erlass oder Integration weiterer Verfahren, Reglemente und Weisungen, die nach Ansicht des Ausschusses zur pflichtgemässen Erfüllung seiner Aufgabe notwendig oder dienlich sind 5. Beaufsichtigung der Klimarisiken und deren Berücksichtigung im gruppenweiten internen Kontrollsystem 6. Beratung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in Fragen der Unternehmensverantwortung 7. Überprüfung und Diskussion neuer Trends im Bereich der Unternehmensverantwortung <p><u>Berichterstattung</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Genehmigung Kapitel zur Nachhaltigkeit im Geschäftsbericht 9. Genehmigung der Berichterstattung zu Klimarisiken <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 10</p>
2-13	<p>Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen</p> <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 10</p>
2-14	<p>Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung</p> <p>Der Verwaltungsrat verfügt neben dem Sustainability Committee über einen Prüfungsausschuss als ständigen Ausschuss, welcher Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich ESG-Berichterstattung (Zahlen, Prüfaspkte) behandelt.</p> <p>Der Ausschuss stellt dem Verwaltungsrat die notwendigen Anträge hinsichtlich:</p> <p><u>ESG-Berichterstattung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Genehmigung der gesamten ESG-Berichterstattung in Zusammenarbeit mit dem Sustainability Committee (Nachhaltigkeitsausschuss) – Genehmigung der KPIs/Zahlen der ESG-Berichterstattung – Beaufsichtigung des gruppenweiten internen Kontrollsystems im Zusammenhang mit Klimarisiken und ESG-KPIs/Zahlen
2-15	<p>Interessenkonflikte</p> <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 8</p>
2-16	<p>Übermittlung kritischer Anliegen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gruppenleitung orientiert den Verwaltungsrat an jeder Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die Abweichungen vom Budget, wichtige Geschäftsvorfälle und wichtige Entwicklungsprojekte. – Nach Abschluss der jeweiligen Berichtsperiode hat die Gruppenleitung den Mitgliedern des Verwaltungsrats ohne Verzug mindestens vierteljährliche Zwischenberichte zu unterbreiten, welche Aussagen zum Geschäftsgang und zur Risikosituation enthalten. Ausserordentliche Vorfälle sind sofort zur Kenntnis zu bringen. – Für alle dem Verwaltungsrat vorzulegenden Geschäfte verfasst die Gruppenleitung in der Regel einen schriftlichen Bericht, der einen Antrag für den Entscheid des Verwaltungsrats enthält. Über den Verlauf dieser Geschäfte orientiert sie mündlich; über wichtige Projekte erstellt sie einen schriftlichen Schlussbericht. – Die Gruppenleitung kann die Berichterstattung ganz oder zum Teil dem Vorsitzenden der Gruppenleitung (Chief Executive Officer, CEO) oder Mitgliedern der Gruppenleitung für ihren Bereich übertragen. – Der CEO und bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied der Gruppenleitung informieren den Verwaltungsratspräsidenten und in dessen Abwesenheit den Vizepräsidenten auch ausserhalb der ordentlichen Berichterstattung umgehend über wichtige Geschäftsvorfälle, die entweder finanziell, von der Reputation her oder aus anderen Gründen wesentlich sind. Der Verwaltungsratspräsident respektive der Vizepräsident entscheidet umgehend, wann und wie der gesamte Verwaltungsrat zu informieren ist. <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 19</p>

GRI Disclosure	Titel
2-17	<p>Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans</p> <p>Zwei Verwaltungsratsmitglieder bilden mit Fachexperten das Sustainability Committee. Dadurch ist der Verwaltungsrat am Puls der Zeit, wird über laufende Entwicklungen im Themenbereich informiert und kann diese in den gesamten Verwaltungsrat tragen.</p> <p>→ CORPORATE GOVERNANCE-REPORT: VERWALTUNGSRAT, S. 10</p>
2-18	<p>Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans</p> <p>→ VERGÜTUNGSBERICHT: VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS, S. 5</p>
2-19	<p>Vergütungspolitik</p> <p>→ VERGÜTUNGSBERICHT: GOVERNANCE, S. 5</p>
2-20	<p>Verfahren zur Festlegung der Vergütung</p> <p>→ CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT: VERWALTUNGSRAT, S. 9</p>
2-21	<p>Verhältnis der Jahresgesamtvergütung</p> <p>Das Verhältnis der Jahresvergütung des höchstbezahlten Angestellten im Verhältnis zum Median der Jahresvergütung aller Beschäftigten (ohne den höchstbezahlten Angestellten) in den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien AG, Swiss Prime Site Solutions AG, Swiss Prime Site Management AG) betrug im Berichtsjahr 9.37. In der Berechnung ist die totale, maximale Vergütung inkl. variabler Anteile enthalten.</p>

4. Strategie, Richtlinien und Praktiken

GRI Disclosure	Titel
2-22	<p>Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung</p> <p>→ JAHRESRÜCKBLICK: EDITORIAL, S. 3</p>
2-23	<p>Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: NACHHALTIGKEIT VORLEBEN, S. 3 F.</p>
2-24	<p>Einbeziehung politischer Verpflichtungen</p> <p>Die Swiss Prime Site AG verfügt über ein Konzept zur Umweltpolitik: Dieses Konzept gilt für die Swiss Prime Site-Gruppe und sämtliche ihrer Gruppengesellschaften und derer direkt oder indirekt gehaltenen bzw. kontrollierten Tochtergesellschaften (nachfolgend «Swiss Prime Site-Gesellschaften»). Sämtliche Swiss Prime Site-Gesellschaften sind verpflichtet, das vorliegende Konzept zu implementieren und die zu dessen Umsetzung notwendigen Reglemente, Weisungen und Massnahmen zu erlassen.</p> <p>Überdies verfügt die Swiss Prime Site AG über einen Verhaltenskodex für Lieferanten: Dieser Kodex ist von allen Lieferanten der Swiss Prime Site-Gruppe und sämtlichen ihren Gruppengesellschaften und derer direkt oder indirekt gehaltenen bzw. kontrollierten Tochtergesellschaften (nachfolgend «SPS-Gesellschaften») einzuhalten. Sie sind angehalten, proaktive, systematische Anstrengungen zu unternehmen, um die Einhaltung auch durch Subunternehmer, die direkt oder indirekt in ihrem Auftrag für die Swiss Prime Site-Gruppe eine Dienstleistung erbringen, sicherzustellen.</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: NACHHALTIGKEIT VORLEBEN, S. 3 F.</p>
2-25	<p>Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen</p> <p>Swiss Prime Site ist überzeugt, dass ein langfristiger wirtschaftlicher Geschäftserfolg nur gewährleistet ist, wenn die mit der Geschäfts- und Wertschöpfungstätigkeit verbundene ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen wird. Dabei wird Wertschöpfung als umfassendes, mehrdimensionales Konzept verstanden, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Entsprechend ist Swiss Prime Site bestrebt, die unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung ihrer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung zu verfolgen und hat Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.</p> <p>Im Fokus steht die nachhaltige Ausrichtung des Geschäftsmodells und die Nachhaltigkeitsperformance des gehaltenen Immobilienportfolios zur Vermeidung negativer Auswirkungen (direkt und indirekt), aber auch zur Schaffung positiven Impacts für das Unternehmen sowie für die Gesellschaft. In der operativen Umsetzung konkretisiert sich dies im Risikomanagement-Framework, wobei die relevanten Auswirkungen identifiziert, bewertet und daraus Massnahmen abgeleitet werden.</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: HANDLUNGSFELDER, WESENTLICHE THEMEN UND ZIELSETZUNGEN, S. 7 FF.</p>

GRI Disclosure	Titel
2-26	<p>Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen</p> <p>Den Mitarbeitenden steht zur Meldung von Vorkommnissen nebst den direkten Vorgesetzten auch die Personalabteilung sowie die geschützte «Integrity Plattform» zur Verfügung, wobei die Vertraulichkeit in jedem Fall garantiert ist.</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD FINANZEN, WESENTLICHES THEMA VERANTWORTUNGSVOLLE UND ETHISCHE GESCHÄFTSFÜHRUNG, S. 24</p> <p>→ ZUGANG ZUR INTEGRITY LINE: SPS.SWISS > GOVERNANCE</p>
2-27	<p>Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen</p> <p>Im Berichtsjahr gab es keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze und Vorschriften.</p> <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, HANDLUNGSFELD FINANZEN, WESENTLICHES THEMA VERANTWORTUNGSVOLLE UND ETHISCHE GESCHÄFTSFÜHRUNG, S. 26 FF.</p>
2-28	<p>Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen</p> <p>Verband Immobilien Schweiz (VIS), Entwicklung Schweiz, Greater Zurich Area, Avenir Suisse</p>

5. Einbindung von Stakeholdern

GRI Disclosure	Titel
2-29	<p>Ansatz für die Einbindung von Anspruchsgruppen</p> <p><u>Wichtigste Anspruchsgruppen:</u> Kunden/Mieter, Investoren, Analysten, Stimmrechtsvertreter Mitarbeitende, Lieferanten, Behörden</p> <p><u>Identifikation Anspruchsgruppen:</u> Die Stakeholder werden auf Gruppenstufe und auf Ebene der einzelnen Gruppengesellschaft identifiziert und kategorisiert (Vertragsbeziehungen, ihr Einfluss auf die Zielerreichung von Swiss Prime Site, ähnliche Interessen, abhängig oder betroffen von der Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site). Darauf aufbauend werden ihre individuellen Bedürfnisse identifiziert (z.B. Mitarbeiter- und Kundenumfragen, Stakeholderdialog, Mietergespräche) und die spezifischen Formen des Austauschs festgelegt.</p> <p><u>Interaktion mit Stakeholdern:</u> Für Swiss Prime Site ist der wiederkehrende Austausch mit ihren zentralen Stakeholdern ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden. Nachfolgend sind wichtige Formen des Austauschs und der Information aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten – Regelmässige Gespräche mit Analysten durch Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations – Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day) – Jährliche Generalversammlung – Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen – Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht) – Website und Social Media-Kanäle – Mitarbeiterumfrage – Kadertag – Kundenumfragen – Wesentlichkeitsumfrage – Stakeholderdialog <p>→ KAPITEL NACHHALTIGKEIT: PERFORMANCE IN DEN WESENTLICHEN THEMEN, S. 16 FF.</p>
2-30	<p>Tarifverträge</p> <p>Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft.</p>

GRI-Index



2023

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022. Für den Service Content Index – Essentials überprüfte GRI Services, ob der GRI-Inhaltsindex klar und in Übereinstimmung mit den Standards dargestellt ist und ob die Verweise für die Angaben 2-1 bis 2-5, 3-1 und 3-2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Verwendeter GRI 1 GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer
GRI-Branchenstandard Keiner

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Swiss Prime Site AG 6300 Zug Switzerland → SPS.SWISS	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 79	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 79	
	2-4 Neudarstellung von Informationen	Keine	
	2-5 Externe Prüfung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 93	
2. Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 79	
	2-7 Angestellte	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 79	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 79	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
3. Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 80	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 80	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 80	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Auswirkungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-15 Interessenkonflikte	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-19 Vergütungspolitik	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
4. Strategie, Richtlinien und Verfahren			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 82	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 83	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 83	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 83	
5. Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 83	
	2-30 Tarifverträge	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 83	

Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung der wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 8	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 9	
Handlungsfeld «Stakeholder»			
Wesentliches Thema Kunden und Marktorientierung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 15 ff.	
Handlungsfeld «Finanzen»			
Wesentliches Thema Finanzstärke			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 21 f.	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzbericht: S. 3	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 22	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 22	
Wesentliches Thema verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 23 ff.	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 23	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 24	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 24	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016	308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 26	
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016	414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 27	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 27	
	417-2 Verstösse gegen die Vorschriften in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 27	
	417-3 Verstösse gegen die Vorschriften im Bereich der Marketingkommunikation	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 27	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 26	
Handlungsfeld «Infrastruktur»			
Wesentliches Thema Qualität im Immobilienbestand und bei den Dienstleistungen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 28 f.	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Wesentliches Thema Prime-Portfolio mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 28 f.	
Wesentliches Thema sozial- und umweltverträgliche Objekte			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 31	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 34	
CRE8	Zertifizierung und Labels	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 34	
Handlungsfeld «Innovation»			
Wesentliches Thema Kunden und Marktorientierung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 36	
Wesentliches Thema Unternehmens- und Innovationskultur			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 38	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 39	
Handlungsfeld Ökologie			
Wesentliches Thema Reduktion CO₂-Emissionen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 41 ff.	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 47	
	302-3 Energieintensität	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 47	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46	
Wesentliches Thema Circular Economy			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 50 ff.	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 53	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 53	
	303-5 Wasserverbrauch	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 53	
GRI 306: Abfall 2020	306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 50	
	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 50	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 62 (Altlasten)	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Handlungsfeld «Mitarbeitende»			
Wesentliches Thema Mitarbeitendenzufriedenheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 54 ff.	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 56	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Keine	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 55	
	403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 55	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 55	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 56	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 56	
Wesentliches Thema Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 57 f.	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Corporate-Governance-Bericht: S. 8, 15 Kapitel Nachhaltigkeit: S. 61 ff.	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 57	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 57	
Wesentliches Thema Kunden- und Marktorientierung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 58 f.	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 59	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 59	

EPRA Mapping

EPRA Sustainability Performance Measures

Environmental Sustainability Performance Measures

Code	Performance Measure	GRI Standard and CRES D indicator code	Unit(s) of measure	References
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	annual kWh	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	annual kWh	k.A.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	annual kWh	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	annual kWh	k.A.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	annual kWh	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	annual kWh	k.A.
Energy-Int	Building energy intensity	CRE1	kWh/appropriate denominator	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	annual metric tonnes CO ₂ e	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	annual metric tonnes CO ₂ e	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	CRE3	tonnes CO ₂ e/appropriate denominator	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
Water-Abs	Total water consumption	303-1	annual cubic metres (m ³)	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 46
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	annual cubic metres (m ³)	Sustainability Key Indicators: environmental section¹
Water-Int	Building water intensity	CRE2	m ³ /appropriate denominator	Sustainability Key Indicators: environmental section¹
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	annual metric tonnes and proportion by disposal route	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 39
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	annual metric tonnes and proportion by disposal route	k.A.
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	Total number by certification/rating/labelling scheme	Sustainability Key Indicators: properties section¹

¹ Sustainability Key Indicators: notes on collection of environmental figures and Environmental Policy Concept are available at www.sps.swiss under Sustainability.

² EPRA Sustainability Performance Measures, Definitions, Issues and Rationale are based on the GRI Standards (2016 edition) and CRES D; hence reference to the GRI Standards and CRES D is used throughout the EPRA SBPR.

Social Performance Measures

Code	Performance Measure	GRI Standard and CRES D indicator code	Unit(s) of measure	References
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	Percentage of employees	Corporate Governance-Bericht: S. 7, 14 Kapitel Nachhaltigkeit: S. 61 ff
Diversity-Pay	Gender pay ratio	405-2	Ratio	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 57
Emp-Training	Employee training and development	404-1	Average hours	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 59
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	Percentage of employees	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 59
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	Total number and rate	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 56
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities	Kapitel Nachhaltigkeit: S: 56
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	Percentage of assets	k.A.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	Number of incidents	k.A.
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programs	413-1	Percentage of assets	k.A.

Governance Performance Measures

Code	Performance Measure	GRI Standard and CRES D indicator code	Unit(s) of measure	References
Gov-Board	Composition of the highest governance body	2-9 (102-22)	Total number	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 80
Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	2-10 (102-24)	Narrative on process	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 80
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	2-15 (102-25)	Narrative on process	Kapitel Nachhaltigkeit: S. 81

² EPRA Sustainability Performance Measures, Definitions, Issues and Rationale are based on the GRI Standards (2016 edition) and CRES D; hence reference to the GRI Standards and CRES D is used throughout the EPRA SBPR.

SASB Mapping

SASB Real Estate Standard

Energy Management

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.1	N/A	«Sustainability Key Indicators», environmental section and «Notes on collection of environmental figures» ¹
(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.2	302-1 Energy consumption within the organization 302-2 Energy consumption outside of the organization	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.3	302-1 Energy consumption within the organization 302-2 Energy consumption outside of the organization	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to ENERGY STAR, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.4	CRE 8	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and Analysis	IF-RE-130a.5	302-4 Reduction of energy consumption	Sustainability Report 2021, p. 14–15; 40–42 and «Environmental policy concept» ¹

Water Management

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.1	N/A	Swiss Prime Site's entire portfolio is based in Switzerland. None of the assets are based in regions with high or extremely high baseline water stress. The management approach regarding water consumption of the real estate portfolio is provided on p. 42–43 in the Sustainability Report 2021. See also «Notes on collection of environmental figures» ¹
(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.2	303-5 Water Consumption	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.3	303-5 Water Consumption	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and Analysis	IF-RE-140a.4	303-1 Interactions with water as a shared resource	The management approach regarding water consumption of the real estate portfolio is provided on p. 42–43 in the Sustainability Report 2021.

Management of Tenant Sustainability Impacts

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.1	N/A	Given this data is currently not material nor readily available, Swiss Prime Site chooses not to disclose this data.
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.2	N/A	«Notes on the collection of environmental figures» ¹
Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and Analysis	IF-RE-410a.3	N/A	Sustainability Report 2021, p. 42–43

Climate Change Adaptation

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	IF-RE-450a.1	N/A	Swiss Prime Site does currently not disclose this data.
Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and Analysis	IF-RE-450a.2	N/A	Sustainability Report 2021, p. 85 (TCFD Report)

Activity metrics

	Category	Code	GRI Disclosure	References
Number of assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.A	N/A	«Sustainability Key Indicators» ¹
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.B	N/A	Sustainability Report 2021, p. 44 and «Sustainability Key Indicators» ¹
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.C	N/A	«Sustainability Key Indicators» ¹
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.D	N/A	The vacancy rate is reported on p. 64 in the Sustainability Report 2021.

¹ Sustainability Key Indicators, Notes on collection of environmental figures and Environmental Policy Concept are available at www.sps.swiss under Sustainability.



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Nachhaltigkeitsinformationen der Swiss Prime Site AG

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Zug

Wir haben auftragsgemäss die folgenden ausgewählten Nachhaltigkeitsinformationen der Swiss Prime Site AG (nachfolgend «SPS») im Bericht nach den GRI-Standards im Geschäftsbericht «Report 2022» der Swiss Prime Site Gruppe für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgende «Nachhaltigkeitsinformationen») einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen:

GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 46-49
GRI 302-3 Energieintensität	Seite 46-49
GRI 303-5 Wasserverbrauch	Seite 46-49
GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 46-49
GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 46-49
GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 46-49
GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen	Seite 46-49

Der Gegenstand unseres Auftrages erstreckt sich nicht auf Informationen, die sich auf frühere Zeiträume oder auf andere Informationen im Geschäftsbericht 2022 beziehen. Ebenso sind Verweise aus den Nachhaltigkeitsinformationen oder dem Geschäftsbericht 2022, einschliesslich aller Bilder, Audiodateien oder eingebetteter Videos, nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Unsere Schlussfolgerung zur betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit

Auf Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen, welche unter *'Zusammenfassung der von uns durchgeführten Arbeiten als Grundlage für unsere Schlussfolgerung'* beschrieben sind, und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Nachhaltigkeitsinformationen in den oben erwähnten Abschnitten für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Sustainability Standards (GRI SRS) aufgestellt wurden.

Diese Schlussfolgerung erstreckt sich nicht auf Informationen, die sich auf frühere Zeiträume oder auf andere Informationen im Geschäftsbericht 2022 beziehen. Ebenso bezieht sich diese Schlussfolgerung nicht auf Verweise aus den Nachhaltigkeitsinformationen oder dem Geschäftsbericht 2022, einschliesslich aller Bilder, Audiodateien oder eingebetteter Videos.

Verständnis, wie SPS die Nachhaltigkeitsinformationen aufbereitet hat

Die GRI SRS wurden als Berichtskriterien für die themenspezifischen Angaben verwendet. Daher gilt es, die Nachhaltigkeitsinformationen zusammen mit den GRI SRS zu lesen und zu verstehen.



Inhärente Grenzen bei der Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen

Aufgrund der inhärenten Beschränkungen jeder internen Kontrollstruktur ist es möglich, dass Fehler oder Unregelmässigkeiten in den Nachhaltigkeitsinformationen auftreten und nicht aufgedeckt werden können. Unser Auftrag ist nicht darauf ausgerichtet, alle Schwachstellen der internen Kontrollen bei der Aufstellung der Nachhaltigkeitsinformationen aufzudecken, da der Auftrag nicht kontinuierlich während des gesamten Zeitraums ausgeführt wurde und die durchgeführten Prüfungshandlungen auf einer Testbasis durchgeführt wurden.

Swiss Prime Sites Verantwortlichkeiten

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für:

- Die Auswahl oder Festlegung geeigneter Berichtskriterien für die Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Vorschriften für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsinformationen;
- Die Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien GRI SRS
- Die Konzeption, die Umsetzung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen für Informationen, die für die Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen relevant sind, sodass diese frei von wesentlichen Falschaussagen sind, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind.

Unsere Verantwortlichkeiten

Wir sind verantwortlich für:

- Die Planung und Durchführung einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit darüber, ob die Nachhaltigkeitsinformationen frei von wesentlichen Fehlaussagen sind, sei es aufgrund von Betrug oder Fehlern;
- Die Abgabe einer Schlussfolgerung mit begrenzter Sicherheit auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen und erlangten Nachweise; und
- Die Berichterstattung über unsere Schlussfolgerung an den Verwaltungsrat von SPS.

Da wir beauftragt sind, eine unabhängige Schlussfolgerung über die vom Management erstellten Nachhaltigkeitsinformationen abzugeben, ist es uns nicht gestattet, an der Erstellung der Nachhaltigkeitsinformationen mitzuwirken, da dies unsere Unabhängigkeit beeinträchtigen könnte.

Verwendete Standards

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) *Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen*, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Unsere Arbeit wurde von einem unabhängigen und multidisziplinären Team durchgeführt, das sich aus Wirtschaftsprüfern und Nachhaltigkeitsexperten zusammensetzt. Die Verantwortung für unsere Schlussfolgerung liegt allein bei uns.



Zusammenfassung der von uns durchgeführten Arbeiten als Grundlage für unsere Schlussfolgerung

Wir sind verpflichtet, unsere Arbeit so zu planen und durchzuführen, dass sie sich mit den Bereichen befasst, in denen wir festgestellt haben, dass eine wesentliche Fehldarstellung der Nachhaltigkeitsinformationen wahrscheinlich ist. Die von uns durchgeführten Prüfungshandlungen erfolgten auf der Grundlage unseres pflichtgemässen Ermessens. Die Durchführung unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit in Bezug auf die Nachhaltigkeitsinformationen umfasste unter anderem:

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen zur Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitenden, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der ausgewählten Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen Nachhaltigkeitsinformationen;
- Einschätzung der Konsistenz der für SPS anwendbaren Angaben mit anderen Angaben und Kennzahlen sowie der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des Berichts nach den GRI-Standards im Geschäftsbericht 2022.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird.

KPMG AG

Silvan Jurt
Zugelassener Revisionsexperte

Cyrill Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. Februar 2023

SWISS PRIME SITE

— CORPORATE GOVERNANCE

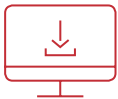
REPORT

2022



Corporate Governance

- 3 Gruppenstruktur
- 5 Aktionariat
- 6 Kapitalstruktur
- 8 Verwaltungsrat
- 15 Gruppenleitung
- 19 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 20 Revisionsstelle und Informationspolitik



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren wollen oder bereits investiert sind. Damit decken wir das gesamte Investorenspektrum von privaten bis hin zu institutionellen Investoren ab. Unsere Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation und folgt im Wesentlichen deren Struktur.

Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Zug, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2022 betrug CHF 6149.0 Mio. [CHF 6810.7 Mio.].

Segmente

Swiss Prime Site besteht aus zwei Segmenten: Immobilien und Dienstleistungen. Die Beteiligungen zu diesen Segmenten sind wie folgt zugeordnet:

Immobilien

- Swiss Prime Site AG, Zug
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug
- Swiss Prime Site Management AG, Zug
- Zimmermann Vins SA, Carouge

Dienstleistungen

- Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
- Wincasa AG, Winterthur
- Jelmoli AG, Zürich
- Akara Property Development AG, Zug
- streamnow ag, Zürich

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Funds AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Holding AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Property Development AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich ³	Immobilien	5 295	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
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	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022² Akquisition per 10.01.2022, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.07.2022³ Fusion in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.07.2022**Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode**

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 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	111	10.0	124	27.2

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2022

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	9 580	84.3	2 571 866	3.4
1 001 bis 10 000	1 434	12.6	3 945 620	5.1
10 001 bis 100 000	264	2.3	7 870 118	10.3
100 001 bis 1 000 000	79	0.7	20 766 714	27.1
1 000 001 und mehr	8	0.1	15 080 030	19.7
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 365	100.0	50 234 348	65.6
Dispobestand			26 484 256	34.4
Total ausgegebene Aktien			76 718 604	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	10 514	92.5	35 261 288	70.2
Europa (ohne Schweiz)	719	6.3	12 219 063	24.3
Andere Länder	132	1.2	2 753 997	5.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 365	100.0	50 234 348	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 346	91.0	7 469 465	14.9
Juristische Personen	442	3.9	16 538 992	32.9
Pensionskassen	179	1.6	8 307 168	16.5
Versicherungen	176	1.5	12 929 207	25.7
Fonds	31	0.3	1 835 993	3.7
Übrige	191	1.7	3 153 523	6.3
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 365	100.0	50 234 348	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungsquote in %	31.12.2022 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	8.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.

Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären basieren auf dem Aktionärsregister beziehungsweise auf bei der Swiss Prime Site AG eingegangenen Meldungen. Eine Pflicht zur Offenlegung von Beteiligungen besteht, wenn eine meldepflichtige Person oder Gruppe einen Prozentanteil von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33⅓, 50 oder 66⅔ der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 120 ff. Finanzmarktinfrastrukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden (www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html).

Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 76 718 604 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 2.00. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte. Das Aktienkapital darf gemäss den Artikeln 3a und 3b der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 12.455 Mio. oder 8.1% des bestehenden Aktienkapitals erhöht werden.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Das genehmigte und bedingte Kapital besteht aus 6227 745 [6975985] Namenaktien im Betrag von CHF 12.455 Mio. [CHF 106.733 Mio.].

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 23. März 2023 im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich im Anhang des Finanzberichts. Die Swiss Prime Site AG hat keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Artikeln 3a und 3b der Statuten der Swiss Prime Site AG (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance) entnommen werden.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutziesser ins Aktienregister eintragen lassen. Die Statuten stehen auf der Website www.sps.swiss unter Governance zum Download zur Verfügung. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Nutziesser oder Aktionär mit Stimmrecht nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist und die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben hat. Die Gesellschaft erkennt pro Aktie nur einen Berechtigten an.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aufhebung dieser Vinkulierung kann die Generalversammlung gemäss Artikel 12 Absatz 3 der Statuten (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance) mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen beschliessen.

Nicht meldepflichtige Aktienbestände von Nominees und Treuhändern werden ohne Stimmrecht eingetragen.

Kapitalstruktur per 31.12.2022

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	76 718 604	2.00	153 437
Genehmigtes und bedingtes Kapital	6 227 745	2.00	12 455

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979
Wandlung von 500 Anteilen der CHF 250.00 Mio.-Wandelanleihe	23 983	15.30	367
Wandlung von 674 Anteilen der CHF 300.00 Mio.-Wandelanleihe	32	15.30	–
Aktienkapital per 31.12.2020	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion vom 13.06.2022	76 699 051	13.30	–1 020 098
Nennwertreduktion vom 13.06.2022 - Eigene Aktien	19 553	13.30	–260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

Jede einzelne Wandelanleihe im Nennwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 12.455 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 8.1% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich im Anhang des Finanzberichts.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG umfasste per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive und unabhängige Verwaltungsräte im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Swiss Prime Site AG respektive zur Swiss Prime Site-Gruppe.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Ton Büchner, 1965	Präsident	CH/NL	2020
Mario F. Seris, 1955	Vizepräsident	CH	2005
Christopher M. Chambers, 1961	Mitglied	CH/UK	2009
Barbara A. Knoflach, 1965	Mitglied	AT	2021
Thomas Studhalter, 1969	Mitglied	CH	2018
Gabrielle Nater-Bass, 1968	Mitglied	CH	2019
Brigitte Walter, 1959	Mitglied	DE	2022

Austritte in der Berichtsperiode

Barbara Frei-Spreiter per 23. März 2022

Eintritte in der Berichtsperiode

Brigitte Walter per 23. März 2022

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als zehn weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Der Verwaltungsrat hat zurzeit vier Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss, Anlageausschuss sowie ein Sustainability Committee), die nachfolgend näher beschrieben werden.

Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat an der ordentlichen Generalversammlung desjenigen Jahres zur Verfügung, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen.

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung sind im Organisationsreglement (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance), in der Kompetenzordnung und im Gruppenleitungsreglement geregelt.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Gruppenleitung. Der Verwaltungsrat trifft die grundlegenden, für die Tätigkeit der Gesellschaft massgebenden Entscheide. Im Rahmen seiner Tätigkeit sorgt der Verwaltungsrat für eine gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft durch die Gruppenleitung nach Massgabe der Vorschriften von Statuten und Reglementen sowie der anwendbaren Gesetzesbestimmungen.

Der Verwaltungsrat handelt als Gesamtorgan. Soweit die Beschlüsse des Verwaltungsrats und das Organisationsreglement nichts Abweichendes vorsehen, haben die Mitglieder des Verwaltungsrats keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen des bestehenden Organisationsreglements Kompetenzen zuweisen. Von dieser Möglichkeit hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und einen Prüfungs-, einen Anlage-, einen Nominations- und Vergütungsausschuss sowie ein Sustainability Committee gebildet. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Gruppenleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen. In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat zwei nicht ständige Ausschüsse zur Begleitung von Projekten gebildet.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Gruppenleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden insgesamt sieben Sitzungen

statt, davon fünf mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine mittels Videokonferenz und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Gruppenleitung und überwacht ihre Arbeitsweise über Rapportierungsprozesse sowie das Einsichtsrecht in Geschäftsprozesse und Geschäftsfälle.

Der Verwaltungsrat wird in jeder Sitzung durch den Chief Executive Officer und den Chief Financial Officer sowie in dafür ausgewählten Sitzungen auch durch die anderen Gruppenleitungsmitglieder über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle orientiert. An diesen Sitzungen können die Mitglieder des Verwaltungsrats von anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder von den Gruppenleitungsmitgliedern jede Information über die Swiss Prime Site-Gruppe verlangen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Ausserordentliche Vorfälle werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Die interne Revision, das Risikomanagement und die externe Revisionsgesellschaft unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Zusätzlich nehmen der Prüfungs-, der Anlage-, der Nominations- und Vergütungsausschuss sowie das Sustainability Committee Kontroll- und Informationsaufgaben gegenüber der Gruppenleitung wahr. Diese Aufgaben werden mit dem Verwaltungsrat abgestimmt und sind in den entsprechenden Reglementen und Protokollen festgehalten.

Der Prüfungs-, der Anlage-, der Nominations- und Vergütungsausschuss sowie das Sustainability Committee werden mit entsprechenden Berichten und Analysen über die relevanten Themen informiert. Diese Berichte werden vertieft diskutiert und es wird zuhanden des Verwaltungsrats entsprechend Antrag gestellt. In den darauffolgenden Verwaltungsratssitzungen werden die Berichte und Analysen von den Vorsitzenden der Ausschüsse präsentiert und vom Verwaltungsrat verabschiedet.

Der Verwaltungsrat definiert und evaluiert die für die Gruppe wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem gruppenweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System, das mit einer Prozesslandschaft erweitert wurde. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeits-Roadmap bewirtschaftet. Anhand eines Risiko-reportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert. Der

Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss.

Prüfungsausschuss

Vorsitz: Thomas Studhalter; Mitglieder: Christopher M. Chambers, Brigitte Walter

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Prüfungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus den Bereichen finanzielle Führung (wie Rechnungswesen, Finanzkontrolle und Finanzplanung), Assurance (Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance und Internal Audit), externe Revision sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Finanzfachkenntnisse bedingen (zum Beispiel betreffend Steuern und Ausschüttungspolitik).

Der Prüfungsausschuss hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Er beantragt für den Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt.

Der Prüfungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses statt, davon eine Sitzung mittels Videokonferenz und vier Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Der Prüfungsausschuss macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse. Der Prüfungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Prüfungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Gabrielle Nater-Bass; Mitglieder: Christopher M. Chambers, Barbara A. Knoflach

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und gemäss den der VegüV angepassten Statuten. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nominations- und Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nominations- und Vergütungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Nominations des obersten geschäftsführenden Organs (Mitglieder der Gruppenleitung und der Geschäftsleitung der Gruppengesellschaften) und Vorschläge für Mitglieder des Verwaltungsrats sowie für die Vergütung.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nominations- und Vergütungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt vier Sitzungen des Nominations- und Vergütungsausschusses statt, davon zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Anlageausschuss

Vorsitz: Barbara A. Knoflach; Mitglieder: Mario F. Seris, Brigitte Walter

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Anlageausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Immobilien und Immobilieninvestitionen sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Immobilienfachkenntnisse bedingen. Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat. Der Anlageausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt sieben Sitzungen des Anlageausschusses statt, davon drei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder, drei Sitzungen in hybrider Form (physische

Präsenz und Videozuschaltung) sowie eine Sitzung mittels Videokonferenz. Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.

Sustainability Committee

Vorsitz: Ton Büchner; Mitglied: Barbara A. Knoflach

Das Sustainability Committee nimmt sich übergeordneten, gruppenweiten Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Sustainability Committee sind in einem separaten Reglement festgehalten. Das Sustainability Committee behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich nachhaltige Geschäftsführung sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Nachhaltigkeitsexpertise bedingen. Das Sustainability Committee handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Das Sustainability Committee verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. In der Berichtsperiode fanden insgesamt drei Sitzungen des Sustainability Committee statt, davon eine Sitzung mit physischer Präsenz aller Mitglieder und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

Sitzungen

Ausschuss/ Committee	Sitzungen	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	7	5:44 Stunden	100%
Prüfung	5	3:48 Stunden	100%
Nomination und Vergütung	4	2:00 Stunden	91.7%
Anlage	7	1:36 Stunden	100%
Sustainability	3	2:00 Stunden	100%

Jedes einzelne Mitglied war an mindestens 75% oder mehr der jeweils vorgesehenen Sitzungen anwesend.

Im Jahr 2022 führte der Verwaltungsrat eine Selbstevaluierung durch, bei der die Arbeit des Verwaltungsrats und seiner einzelnen Ausschüsse untersucht wurde. Die Bewertung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung, Ausschüsse, Ausschuss-Briefings an den gesamten Verwaltungsrat, Zuständigkeiten, Prozesse, Governance und Dynamik. Jedes Verwaltungsratsmitglied füllte einen umfangreichen Fragebogen aus und auf der Grundlage der Ergebnisse wurde ein zusammenfassendes Feedback im gesamten Verwaltungsrat erörtert und Verbesserungsmaßnahmen festgelegt.



Ton Büchner

1965, Altendorf

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2020

Ausschüsse

Sustainability Committee: Vorsitz

Ausbildung

Master of Science in Civil Engineering, Delft University
of Technology, Niederlande; Master of Business
Administration, IMD Lausanne, Schweiz

Berufliche Tätigkeit

Ton Büchner war von 1989 bis 1993 als Project Manager
Offshore Construction in Europa und Asien tätig.
Von 1994 bis 2017 arbeitete er für die börsennotierte
Sulzer AG, von 2007 bis 2011 als deren CEO. Zwischen
2012 und 2017 war er CEO und Vorstandsvorsitzender
der in den Niederlanden börsennotierten AkzoNobel NV.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Verwal-
tungsrats der Novartis AG, Basel; Präsident des Verwal-
tungsrats der Burckhardt Compression AG, Winterthur

Nicht börsennotierte Unternehmen: Berater von
Ammega

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Verkauf & Marketing, Betrieb,
M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung,
Digitalisierung



Mario F. Seris

1955, Klosters-Serneus

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2005

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Lic. phil. I; Anglistik und Pädagogik, Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Mario F. Seris war von 1978 bis Anfang 2013 in
verschiedenen nationalen und globalen Führungs-
funktionen für die Credit Suisse AG tätig, unter
anderem von 2002 bis 2005 als Chief Executive
Officer der Credit Suisse Asset Management
Schweiz. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real
Estate Asset Management der Credit Suisse AG.
Von 2011 bis 2012 vertrat er die Credit Suisse AG als
Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten
und Investmentkomitees im Immobilien- und Fondsbe-
reich. Seit März 2013 ist er selbstständiger Berater.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management,
Risikomanagement, Personalwesen



Gabrielle Nater-Bass

1968, Meilen

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2019

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz

Ausbildung

Lic. iur., Universität Zürich; Zürcher Anwaltspatent;
LL.M., University of Virginia School of Law, USA

Berufliche Tätigkeit

Gabrielle Nater-Bass arbeitet seit 1997 für Homburger, eine führende Schweizer Wirtschaftskanzlei. Seit 2006 ist sie Partnerin. Sie hat langjährige Erfahrung in der Führung von nationalen und internationalen Prozessen vor staatlichen Gerichten und Schiedsgerichten. Als Mitglied der Homburger Fachgruppe Immobilien verfügt sie über weitreichende Kenntnisse im Zusammenhang mit Infrastrukturprojekten und Immobilientransaktionen.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der LGT Bank AG und der LGT Bank (Schweiz) AG

Kernkompetenzen

Recht, M&A, Risikomanagement, Strategie, IT/Cybersecurity, Personalwesen



Thomas Studhalter

1969, Horw

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Thomas Studhalter ist seit 2014 bei BDO und seit 1. Januar 2021 CEO von BDO in der Schweiz. Vor seiner Tätigkeit bei BDO war Thomas Studhalter Partner bei KPMG.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg; Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaika, Hergiswil), sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Eisner Holding AG, Hergiswil, und Mitglied des Verwaltungsrats der Inhag AG, Hergiswil

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, Digitalisierung, Personalwesen



Christopher M. Chambers

1961, London, UK

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2009

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied
Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Life Fellow Royal Society of Arts (FRSA), UK

Berufliche Tätigkeit

Christopher M. Chambers begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd., London, UK; Präsident des Verwaltungsrats der Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Barbara A. Knoflach

1965, Hofheim, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2021

Ausschüsse

Anlage: Vorsitz
Nomination und Vergütung: Mitglied
Sustainability: Mitglied

Ausbildung

Betriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

Barbara A. Knoflach war bis 2019 Global Head bei BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) und Deputy CEO bei der BNP Paribas Real Estate S.A. in Paris. Davor war sie in der Finanzmetropole Frankfurt in verschiedenen leitenden Funktionen bei SEB Asset Management, BfG Bank und Deutsche Bank tätig. Sie war unter anderem Mitglied des Präsidiums des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) in Berlin und ist Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Weiter ist sie Gründerin oder Mitgründerin verschiedener nachhaltiger, innovativer, zukunftsgerichteter und mehrheitlich auf Immobilien fokussierter Plattformen wie LifeWorkSpace, Deal-Evolution und tinyBE.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Chairwoman und Senior Independent Member CTP NV, Amsterdam; Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Geschäftsführerin LifeWorkSpace GmbH, Hofheim am Taunus; Mitglied im Aufsichtsrat Landmarken AG, Aachen

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, ESG, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Brigitte Walter

1959, Feldkirchen-Westerham, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2022

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Dipl.-Sparkassenbetriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

Brigitte Walter hat mehr als 40 Jahre Expertise in allen Bereichen des Geld- und Kreditwesens sowie in der Immobilienwirtschaft. Bis Mitte 2019 war sie im Vorstand der REAL I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement. Sie verantwortete zuletzt das Asset- und Fondsmanagement, davor war sie mehrere Jahre Risiko- und Finanzvorstand (inklusive Research, Compliance und Revision).

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Beirat der ASSIDUUS Development GmbH, Berlin; Beirat der TME Associates GmbH, München; Regionalbeauftragte Region Süd (Bayern) des Zentralverbands der Immobilienwirtschaft in Deutschland (ZIA), Berlin

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Finanzwesen, Risikomanagement, Regulatorik

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Die Mitglieder der Gruppenleitung wohnen in der Regel den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme bei. Sie begeben sich in den Ausstand, wenn der Vorsitzende dies anordnet.

Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name, Jahrgang	Funktion	Natio- nalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2015
Marcel Kucher, 1971	CFO	CH	2021
Anastasius Tschopp, 1979	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Solutions AG	CH	2021
Oliver Hofmann, 1970	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Nina Müller, 1969	Mitglied, CEO Jelmoli AG	AT	2020

Austritte in der Berichtsperiode

Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG, per 25. August 2022

Eintritte in der Berichtsperiode

René Zahnd, CEO, übernahm zusätzlich die Funktion als CEO Swiss Prime Site Immobilien AG per 1. September 2022.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als fünf weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung.

Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Im Vergütungsbericht auf den Seiten 3 bis 11 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, die statutarischen Bestimmungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG auf Seite 83 ausgewiesen.



René Zahnd

1966, Bern

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site
Immobilien AG

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann René Zahnd von 1994 bis 1996 bei Bratschi Emch & Partner Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Danach war er in den folgenden Funktionen tätig: von 1996 bis 1998 im Rechtsdienst der BEKB beziehungsweise der Dezennium AG; von 1998 bis 2009 Leiter Rechtsdienst sowie Direktor Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung beim Generalunternehmer Losinger Marazzi; von 2009 bis 30. Oktober 2015 bei Implenia, zuerst in der Führung der Implenia Real Estate und ab Februar 2014 in der Führung des Bereichs Modernisation & Development, davor ab 2010 Mitglied der Gruppenleitung und ab 2013 Mitglied des Group Executive Boards der Implenia AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Wincasa AG, Winterthur; Zimmermann Vins AG, Carouge

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG, Frankfurt



Marcel Kucher

1971, Zürich

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Financial Officer

Ausbildung

Dr. oec. publ., Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Juli 2021 ist Marcel Kucher Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG. Er hat sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich im Jahr 2000 mit Dissertation abgeschlossen und danach die berufliche Laufbahn bei McKinsey & Company begonnen. Von 2004 bis 2011 war er CFO und Head Corporate Development beim Personalvermittler a-connect. Von 2011 bis Mitte 2021 war er bei der börsennotierten Peach Property Group tätig, ab 2012 als CFO und ab 2015 zusätzlich als COO.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Swiss Prime Site Solutions AG, Zug; Wincasa AG, Winterthur; Zimmermann Vins AG, Carouge; Akara Property Development AG, Zug; streamnow ag, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Anastasius Tschopp

1979, Hünenberg

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site
Solutions AG

Ausbildung

Master in Real Estate Management und Master in
Banking and Finance der Hochschule für Wirtschaft in
Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Mai 2018 Chief Executive Officer der Swiss
Prime Site Solutions AG; seit 1. Januar 2021 Mitglied
der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seit
2014 arbeitet Anastasius Tschopp bei der Swiss Prime
Site-Gruppe – zuletzt als Head Portfolio Management
und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site
Immobilien AG, wo er das Portfolio mit einem Wert
von CHF 10 Mrd. prägte. Zuvor führte sein Weg über
die Entwicklungsabteilung des Flughafens Zürich zur
Credit Suisse, wo er als Head Property Marketing Real
Estate Asset Management die Führung- und Fachverant-
wortung für die schweizweite Vermarktung übernahm.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Oliver Hofmann

1970, Richterswil

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer der Wincasa AG

Ausbildung

Bankkaufmann, Bachelor in Economics and Business
Administration, Master of Science in Real Estate des
CUREM (Universität Zürich)

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2013 Chief Executive Officer der Wincasa
AG; seit 1. Juni 2013 Mitglied der Gruppenleitung der
Swiss Prime Site AG. Neben einigen Berufsjahren in
der Finanzabteilung der IBM (Schweiz) AG war Oliver
Hofmann zuvor mit Unterbrüchen über 15 Jahre bei der
UBS AG tätig (Anlageberatung im Wealth Management,
Corporate Finance, Aufbau einer schweizweiten Immo-
bilienberatung). Von 2007 bis 2012 leitete er das Real
Estate Advisory Switzerland bei der UBS AG. Von 2010
bis September 2013 amtierte er als Chairman der RICS
Switzerland – Royal Institution of Chartered Surveyors.
Er ist zudem Mitglied der G15 – Group of Fifteen.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der streamnow ag,
Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Vizepräsident des
Verwaltungsrats der H Invest & Consult AG, Freienbach;
Mitglied des Verwaltungsrats der Crédit Agricole next
bank (Suisse) SA, Lancy; Mitglied des Verwaltungsrats
der Genossenschaft ZFV-Unternehmungen, Zürich



Nina Müller

1969, Zürich

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer der Jelmoli AG

Ausbildung

Master of International Business Administration,
Wirtschaftsuniversität Wien

Berufliche Tätigkeit

1995 startete Nina Müller ihre berufliche Laufbahn als Sales & Marketingmanagerin Italien für Wolford. Danach folgten Stationen im Bereich Retail in Wien und London. 2005 wechselte sie zu Swarovski und hatte dort verschiedene Funktionen inne. Unter anderem war sie beim Schmuck- und Kristallunternehmen bis 2010 als Head of Retail Concepts und als Retail Marketing Director tätig. Ab 2011 verantwortete sie als General Manager den Aufbau einer neuen Marke innerhalb von Swarovski. Von 2016 bis Anfang 2020 war Nina Müller CEO von CHRIST Uhren und Schmuck (Coop-Gruppe). Zu ihren wichtigsten Aufgaben gehörten dort die Einführung neuer Ladenkonzepte sowie der Ausbau des Omnichannel-Ansatzes.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 28 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

- «¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- ² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.
- ⁴ Die Wahlen und die Abstimmungen erfolgen offen oder mittels elektronischen Verfahrens, es sei denn, dass die Generalversammlung schriftliche Abstimmung respektive Wahl beschliesst oder der Vorsitzende diese anordnet. Der Vorsitzende kann eine offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung immer durch eine schriftliche wiederholen lassen, sofern nach seiner Meinung Zweifel am Abstimmungsergebnis bestehen. In diesem Fall gilt die vorausgegangene offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung als nicht erfolgt.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 21. März 2023 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 7. März 2023 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 8. März bis und mit 21. März 2023 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszweckes;
- b) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- c) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
- d) eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechtes;
- g) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- h) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- i) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- k) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- l) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- m) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. i, k und l vorstehend.»

Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

- «¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- ² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu erfolgen. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre können auch brieflich eingeladen werden. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Traktandierung oder die Durchführung einer Generalversammlung verlangt haben.
- ³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.
- ⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.

- ⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Revisionsbericht sowie der Gruppenrevisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist darauf und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen von der Gesellschaft zu verlangen.»

Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die mindestens 0.25% des Aktienkapitals oder der Stimmrechte vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Die Traktandierung muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs angebeht werden.

Aktienbuch und Eintragungsbefchränkungen

Artikel 5 der Statuten:

- «¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geföhrt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.
- ² Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- ³ Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.
- ⁴ Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.
- ⁵ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbefchränkungen.»

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die statutarischen Bestimmungen zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter entsprechen den Regelungen gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV). Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Detaillierte Informationen und Instruktionen werden den Aktionären zusammen mit den Einladungsunterlagen zur Teilnahme an der Generalversammlung abgegeben; diese werden ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiterer Kadermitglieder der Gesellschaft.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8036 Zürich. Diese amtet ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2020 in dieser Funktion.

Wie anlässlich der Generalversammlung 2022 angekündigt, hat Swiss Prime Site das Revisionsmandat neu ausgeschrieben. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Prüfung der Offerten und Präsentationen entschieden, der Generalversammlung PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle zur Wahl vorzuschlagen.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare (inklusive Dienstleistungen betreffend Kapitalmarkttransaktionen) im Umfang von CHF 0.987 Mio. [CHF 0.652 Mio.] sowie CHF 0.021 Mio. [CHF 0.186 Mio.] für Beratungen verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

Zum Jahresabschluss sowie zu dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Gruppenleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren den revidierten Gruppenabschluss und nimmt eine kritische Analyse, insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle, vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der Einzel- und der Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diese genehmigt und publiziert. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den umfassenden Bericht und die Antworten der Gruppenleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik von Swiss Prime Site, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den Verwaltungsrat.

Informationspolitik

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die publizierte Rechnungslegung hält sich an die Vorschriften des Aktienrechts, des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und von IFRS. Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und den Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen und ihrer jährlichen Bilanzmedienkonferenz sowie an der jährlichen Generalversammlung. Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich

mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website www.sps.swiss unter Medien, Aboservice, abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss.

Kontaktadresse:
Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
Telefon +41 58 317 17 17
E-Mail info@sps.swiss
www.sps.swiss

Generelle Handelssperrenzeiten

Generell gilt für alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site sowie von sämtlichen direkt und indirekt kontrollierten Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ein Handelsverbot mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site ab dem 20. Dezember eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Jahresabschlusses bzw. ab dem 25. Juni eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Halbjahresabschlusses. Des Weiteren dürfen alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe im Besitz von Insiderinformationen generell ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Insiderinformation bis 24 Stunden, nachdem die Information – sei es durch Medienmitteilung der Swiss Prime Site oder auf andere Weise – allgemein bekannt geworden ist oder sonst wie den Charakter als Insiderinformation verloren hat, nicht mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site handeln.

Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.

SWISS PRIME SITE

— VERGÜTUNG

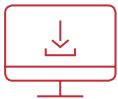
REPORT

2022



Vergütung

- 3** Governance
 - 3** Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung
 - 4** Nominations- und Vergütungsausschuss
 - 5** Methode der Festsetzung der Vergütung
 - 5** Vergütung des Verwaltungsrats
- 7** Vergütung der Gruppenleitung
 - 7** Vergütungssystem Gruppenleitung
 - 7** Jährliches Basisgehalt
 - 7** Short-term Incentive mit ESG-Zielen
 - 7** Long-term Incentive (ab 2023 mit ESG-Zielen)
 - 7** Rückleistung des Bonus (Clawback-Klausel)
 - 7** Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)
 - 10** Zielgewichtung und Zielerreichung 2022
- 12** Bericht der Revisionsstelle



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren wollen oder bereits investiert sind. Damit decken wir das gesamte Investorenspektrum von privaten bis hin zu institutionellen Investoren ab. Unsere Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Governance

Der Vergütungsbericht wird gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2022 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungs-

grundsätze beschreiben, und stimmen konsultativ über den Vergütungsbericht ab. Die vorgeschlagenen Maximalbeträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden. Daher liegt die effektiv ausgerichtete Vergütung wahrscheinlich unter den genehmigten Maximalbeträgen. Die effektive Vergütung wird im Vergütungsbericht ausgewiesen, der den Aktionären an der Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein. Swiss Prime Site wird den Vergütungsbericht auch in Zukunft der Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung vorlegen, um den Aktionären die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zum Vergütungssystem auszudrücken.

Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

<p>Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 28</p>	<p>Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge entrichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.</p>
<p>Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung Artikel 30 und 31</p>	<p>Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.</p>
<p>Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre Artikel 29 und 32</p>	<p>Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr.</p>
<p>Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 32</p>	<p>Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.</p>
<p>Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 32</p>	<p>Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, die nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, die in der letzten ordentlichen Generalversammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.</p>

Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA). Die derzeitigen Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses sind Gabrielle Nater-Bass (Vorsitzende), Barbara A. Knoflach und Christopher M. Chambers.

Der Zuständigkeitsbereich des Nominations- und Vergütungsausschusses ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung
- Vorbereitung des Vergütungsberichts
- Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Gruppenleitung, der Mitarbeitenden der Swiss Prime Site AG und der Gruppengesellschaften, des Real Estate Asset Managers, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten

- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Gruppenleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätze
- Beurteilung von Talent- und Nachfolgemangement sowie der Themen Vielfalt und Integration
- Weitere Tätigkeiten, die ihm durch das Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtet als vorberates Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

2022 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss vier Sitzungen ab. Der Nominations- und Vergütungsausschuss hat sich im Laufe des Jahres mit der Überprüfung der Angemessenheit der Vergütung des Verwaltungsrats und der Überprüfung der Vergütungsstruktur der Gruppenleitung befasst. Ansonsten ging der Nominations- und Vergütungsausschuss im Jahresverlauf seinen üblichen Tätigkeiten nach, wie zum Beispiel der Festsetzung von Leistungszielen zu Anfang des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der Say-on-Pay-Abstimmung über die Vergütung an der Generalversammlung.

Die Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses erstattet nach jeder Sitzung Bericht an den Verwaltungsrat zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen oder Teilsitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung erörtert wird. Der Nominations- und Vergütungsausschuss kann bei speziellen Vergütungsfragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NVA	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (verbindliche Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

Methode der Festsetzung der Vergütung

Der Nominations- und Vergütungsausschuss überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse (in der Regel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse (Marktkapitalisierung, Umsatz, Zahl der Mitarbeitenden). Es ist jedoch zu beachten, dass das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site mit operativen Gruppengesellschaften in immobiliennahen Geschäftsfeldern und einer Gesamtzahl von über 1 700 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen anderen Komplexitätsgrad aufweist.

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen und enthält keine Leistungskomponenten. Ebenso untermauert dies die Aufsichtspflicht gegenüber der Gruppenleitung sowie die Konzentration auf die langfristige, nachhaltige Strategie des Unternehmens. Das Honorar wird hälftig in bar und hälftig in gesperrten Aktien (Sperrfrist von drei Jahren) entrichtet, um eine nachhaltige Ausrichtung an den Aktionärsinteressen zu stärken. Das Honorar wird halbjährlich entrichtet (Juni und Dezember), und der für die Berechnung der Anzahl Aktien massgebende Kurs ist der 60-tägige VWAP vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Die im Jahr 2021 durch das unabhängige Beratungsunternehmen Agnès Blust Consulting durchgeführte Benchmark-Studie für den Verwaltungsrat ergab, dass insbesondere das Honorar des Verwaltungsratspräsidenten deutlich unter dem Median des Benchmarks liegt (Median CHF 489 498). Daher wurde das Honorar ab dem Jahr 2022 um CHF 100 000 auf neu CHF 450 000 erhöht.

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder 2022

Präsident des Verwaltungsrats	CHF 450 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	CHF 190 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 180 000

Zusatzhonorar für Vorsitz des Prüfungsausschusses	CHF 10 000
Spesenpauschale	CHF 6 000

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.575 Mio. [2021: CHF 1.465 Mio.] und somit unter der bei der Generalversammlung vom 23. März 2022 beantragten Vergütung. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrats ist auf Seite 11 im Vergütungsbericht ausgewiesen.

VERGÜTUNG – VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS

01.01.–31.12.2022

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	225	203	6	25	460	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	86	5	9	194	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	–	177	6
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ³	21	19	6	2	47	1
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	–	177	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	5	182	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	95	86	6	5	192	6
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied ⁴	69	62	–	13	144	5
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2022 (brutto)	775	700	41	59	1575	42
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 23.03.2022

⁴ Seit 23.03.2022

01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	175	156	6	20	357	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	85	5	9	194	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	–	176	6
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	5	181	6
Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied ³	21	21	5	2	49	1
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied ⁴	69	61	6	–	136	5
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	5	181	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	95	85	6	5	191	6
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2021 (brutto)	725	648	46	46	1465	42
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 23.03.2021

⁴ Seit 23.03.2021

Vergütung der Gruppenleitung

Vergütungssystem Gruppenleitung

Das Vergütungssystem der Gruppenleitung besteht aus einem jährlichen Basisgehalt sowie einem variablen Anteil, der sich aus einem Short-term Incentive sowie einem Long-term Incentive zusammensetzt. Mitglieder der Gruppenleitung erhalten zudem eine Spesenpauschale sowie ein SBB-Generalabonnement der 1. Klasse.

Jährliches Basisgehalt

Die Höhe des Basissalärs bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds. Auch hier wird im Auftrag des Verwaltungsrats in periodischen Abständen (alle zwei bis drei Jahre) eine Benchmarking-Analyse durch ein unabhängiges Unternehmen durchgeführt.

Short-term Incentive mit ESG-Zielen

Der Short-term Incentive ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar, die sich auf maximal 62.5% des jährlichen Basisgehalts beläuft. Er misst die Erreichung der jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele mit einer Gewichtung von insgesamt 75% sowie diejenige der individuellen Ziele mit einer Gewichtung von 25%. Eine Zielerreichung von 100% führt zur Auszahlung von 75% des Maximalbonus des jeweiligen Zieles und unterstreicht die ambitionierte Zielsetzung. Der maximale Bonus kann somit nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden.

Die individuellen Ziele enthalten typischerweise Kennzahlen aus dem eigenen Geschäftsbereich, die prägend und typisch für die Branche sind, und berücksichtigen unter anderem auch ESG-Ziele. Die aktuellen ESG-Ziele beinhalten beispielsweise die Analyse der Kundenzufriedenheit, GRESB-Ratings oder den Ausbau von nachhaltigen Geschäftsmodellen.

Die Profitabilitäts- und Wachstumsziele umfassen unter anderem den EBIT sowie eine weitere unternehmensspezifisch relevante Kennzahl wie beispielsweise Umsatzwachstum, Assets under Management oder ROIC, die auf nachhaltiges, erfolgreiches Wirtschaften ausgelegt sind.

Long-term Incentive (ab 2023 mit ESG-Zielen)

Der Long-term Incentive ist als Anrecht auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU), ausgestaltet. Er beträgt maximal 37.5% des jährlichen Basisgehalts. Als Leistungskennzahl kommt der EPS der Gruppe zur Anwendung und reflektiert damit die gemeinschaftliche Leistung des Gremiums für die Gruppe. Die Anzahl PSU wird anhand des 60-tägigen VWAP des Vorjahrs per 31. Dezember zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen

Vesting-Periode. Der EPS stellt die umfassendste finanzielle Messgrösse für langfristige Ziele der Gruppe dar. Ab dem 1. Januar 2023 wird der LTI nebst dem EPS neu eine ESG-Komponente von 25% enthalten. Mit den GRESB Scores hat man ein unabhängiges Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds gewählt. Als Messgrösse wurden je hälftig (12.5%) der GRESB Score Development und der GRESB Score Performance gewählt, die auch Peer-Vergleiche beinhalten. Der GRESB Score entsteht durch die Gewichtung von sieben unterschiedlichen Aspekten (Management, Policy & Disclosure, Risks & Opportunities, Monitoring, Building Certification, Performance Indicators sowie Stakeholder Engagement), was wesentlich zur Transparenz der Immobilienwirtschaft in Nachhaltigkeitsfragen beiträgt.

Rückleistung des Bonus (Clawback-Klausel)

Das Bonusreglement der Gruppenleitung beinhaltet, dass neben den ohnehin vorgesehenen Schadenersatzansprüchen der Verwaltungsrat das Recht hat, verbindlich und nach eigenem Ermessen, maximal die Rückleistung des letzten Bonus zu verlangen, falls durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller Schaden oder ein Reputationsschaden entstanden ist oder schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder die Swiss Prime Site-Gruppe eine bedeutende Veränderung in ihrer Kapitalbasis oder der finanziellen Ertragslage erfahren hat.

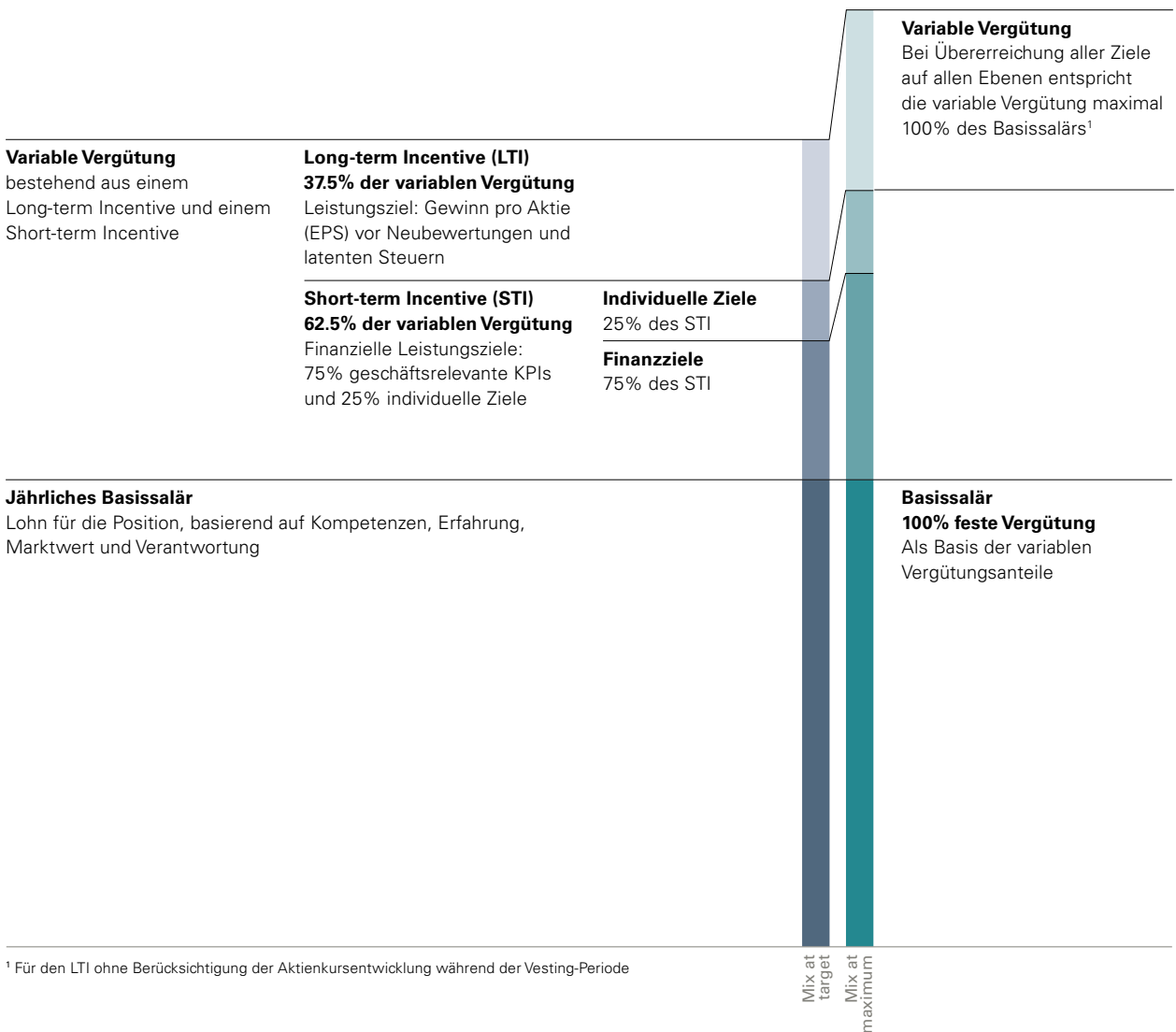
Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Gruppenleitung hat, zwecks einer weiteren Angleichung an die Aktionärsinteressen (Alignment of Interests), einen Mindestbestand an Aktien zu halten. Die Bandbreite der zu haltenden Aktien beläuft sich je nach Rolle und Tragweite des jeweiligen Beitrags zur Performance der Gruppe auf 100–200% des jährlichen Basisgehalts. Die Anzahl Aktien errechnet sich basierend auf dem 60-tägigen VWAP per 31. Dezember des vorangehenden Geschäftsjahrs. Diese Regelung trat per 1. Januar 2022 in Kraft, und der jeweilige Mindestbestand ist erstmalig per Stichtag 1. April 2027 zu erfüllen. Die gewährte Frist zum Aufbau beträgt fünf Jahre. Der Aktienbesitz der Gruppenleitung ist auf Seite 11 im Vergütungsbericht ausgewiesen.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)



Darstellung Vergütungssystem der Gruppenleitung



¹ Für den LTI ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung während der Vesting-Periode

Erläuterungen zur Vergütungstabelle

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2022 aus fünf Mitgliedern zusammen. Martin Kaleja hat das Unternehmen Ende August 2022 auf eigenen Wunsch verlassen. René Zahnd amtiert seither in einer Doppelrolle als Group CEO und CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG.

Die variable Vergütung betrug 2022 84% der fixen Vergütung für den CEO und zwischen 51% und 100% der fixen Vergütung für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung. Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2022 ausgerichtete Vergütung von CHF 7.301 Mio. [2021: CHF 7.253 Mio.] liegt unterhalb des durch die Generalversammlung am 23. März 2022 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

01.01.–31.12.2022

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 371	750
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 648	351
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 313	281
Übrige Vergütungskomponenten ³	38	6
Altersvorsorgeleistungen	554	89
Übrige Sozialleistungen	363	91
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2022 (brutto)	7 287	1 568
Pauschalspesen	102	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 438	788
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 601	374
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 205	295
Übrige Vergütungskomponenten ³	44	6
Altersvorsorgeleistungen	641	106
Übrige Sozialleistungen	324	88
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2021 (brutto)	7 253	1 657
Pauschalspesen	114	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zielgewichtung und Zielerreichung 2022

	Total variable Vergütung, maximal 100% des Basissalärs				
	62.5% Short-term				37.5% Long-term ²
	25% individuelle Ziele ¹	75% geschäftsrelevante KPI		Zielerreichung in % der max. variablen Vergütung für den STI	Anzahl PSU, basierend auf VWAP 2019
CEO	25%	75% EBIT	25% LTV	75%	100% EPS ³
CFO	25%	75% EBIT	25% LTV	75%	100% EPS ³
CEO Swiss Prime Site Solutions	25%	50% EBIT-Marge	50% ROIC	100%	100% EPS ³
CEO Wincasa	25%	75% EBIT	25% Umsatz-wachstum	67%	100% EPS ³
CEO Jelmoli	25%	75% EBIT	25% Lager-umschlag	36%	100% EPS ³

¹ Typischerweise Kennzahlen aus dem eigenen Geschäftsbereich wie auch ESG-Ziele (wie auf Seite 7 erläutert)

² Ab 2023 mit ESG-Zielen

³ Swiss Prime Site-Gruppe, vor Neubewertungen und latenten Steuern

Zielerreichung der Gruppenleitung

Die Zielerreichungsgrade 2022 für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite zwischen 36% und 100%. Die Zielerreichung des 2023 fälligen LTI-Plans betrug 103.11% (Auszahlungsfaktor: 100%). Die EPS-Zielerreichung belief sich für das Jahr 2022 auf 101.29%.

Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge- und Versicherungsplänen, die den Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind gemäss den entsprechenden Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Gesellschaft versichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli verschiedene Vorsorgepläne für alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe. Die Arbeitgeberbeiträge (Risiko- und Sparbeiträge gesamt) bewegen sich, nach Alter abgestuft, im Rahmen von 13% bis 19%. Des Weiteren steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine von den Steuerbehörden genehmigte Spesenpauschale zu. Darüber hinaus werden keine weiteren Leistungen an die Mitglieder der Gruppenleitung entrichtet.

Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 23 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2022
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	6 716	9 305
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	16 172	17 265
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	44 620	45 655
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ¹	3 967	n.a.
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	754	1 789
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	2 820	3 855
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	4 141	5 234
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	818
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	12 894	17 067
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	5 150	5 150
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ³	–	n.a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	581	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	1 830	3 285
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	99 645	110 004

¹ Bis 23.03.2022² Seit 23.03.2022³ Bis 25.08.2022**Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung**

Es wurden 2022 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen oder Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2022 ausstehend.

Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen

Es wurden ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder Personen, die Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen, weder Vergütungen bezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2022 waren auch keine solchen ausstehend.

Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit der Swiss Prime Site AG oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen. Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2022 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergütung des Verwaltungsrats“, „Vergütung der Gruppenleitung“, „Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung“ und „Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen“ auf den Seiten 5 bis 11 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften



Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 7. Februar 2023

SWISS PRIME SITE

— FINANZEN

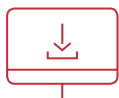
REPORT

2022



Finanzen

- 2** Ausgewählte Konzernzahlen
- 3** Konzernrechnung
 - 3** Konzernerfolgsrechnung
 - 4** Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 5** Konzernbilanz
 - 6** Konzerngeldflussrechnung
 - 7** Konzerneigenkapitalnachweis
- 8** Anhang der Konzernrechnung
 - 8** Einleitung
 - 8** Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
 - 13** Performance
 - 15** Segmentberichterstattung
 - 18** Immobilien
 - 26** Finanzierung
 - 33** Plattformkosten
 - 36** Finanzielles Risikomanagement
 - 38** Übrige Offenlegungen
 - 50** Definition Alternative Performancekennzahlen
- 52** Bericht des Bewertungsexperten
- 65** Bericht Revisionsstelle (Konzern)
- 70** EPRA Reporting
- 77** Jahresrechnung Swiss Prime Site AG
- 85** Bericht Revisionsstelle (Einzelabschluss)
- 88** Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 90** Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multi-medialen Mehrwert.

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	Veränderung in %
		31.12.2021 bzw. 31.12.2021	31.12.2022 bzw. 31.12.2022	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	426.7	431.3	1.1
EPRA like-for-like change relative	%	1.3	1.9	37.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	52.0	9.1	-82.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	18.2	52.0	185.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	119.4	125.6	5.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	119.5	132.1	10.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	749.5	774.4	3.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	301.9	169.7	-43.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	39.9	50.9	27.5
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	730.0	618.4	-15.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	706.7	559.4	-20.9
Gewinn	CHF Mio.	498.9	404.4	-18.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.0	6.2	-22.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.3	-23.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.57	5.27	-19.8
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.01	4.26	6.2
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	428.1	448.6	4.8
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	404.8	389.6	-3.8
Gewinn	CHF Mio.	293.7	300.6	2.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.7	-2.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.6	-7.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.87	3.92	1.3
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 409.7	6 569.3	2.5
Eigenkapitalquote	%	47.5	47.7	0.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 089.7	7 201.9	1.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.2	38.9	-3.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	101.22	102.96	1.7
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	84.37	85.64	1.5
EPRA NTA per share	CHF	100.93	102.69	1.7
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 793.5	13 087.7	2.3
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 006.9	1 117.3	11.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	176	-4.3
Vermietbare Fläche	m ²	1 677 027	1 653 456	-1.4
Leerstandsquote	%	4.6	4.3	-6.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.75	2.69	-2.2
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.1	-3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 667	1 779	6.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 474	1 567	6.3

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert.

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

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	426 692	431 324
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	–	15 702
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	51 964	9 132
Ertrag aus Asset Management	4	18 215	52 016
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	119 426	125 562
Ertrag aus Retail	4	119 540	132 124
Andere betriebliche Erträge	4	13 666	8 566
Betriebsertrag		749 503	774 426
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	301 882	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		909	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	39 916	50 877
Immobilienaufwand	5.4	–52 702	–55 760
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–	–13 616
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–33 377	–8 051
Warenaufwand		–63 726	–75 219
Personalaufwand	7.1	–176 889	–189 415
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–43 945	–51 321
Abschreibungen und Wertminderungen		–23 233	–59 013
Aktivierete Eigenleistungen		8 379	14 167
Betriebsaufwand		–385 493	–438 228
Betriebsgewinn (EBIT)		706 717	559 354
Finanzaufwand	6.2	–75 807	–45 217
Finanzertrag	6.2	2 687	485
Gewinn vor Ertragssteuern		633 597	514 622
Ertragssteuern	7.3	–134 705	–110 193
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		498 892	404 429
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	6.57	5.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	6.17	4.97

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn		498 892	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	14 954	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–2 946	–1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	22 090	–74 441
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–4 417	14 888
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		29 681	–51 934
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		29 681	–51 934
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		528 573	352 495

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	01.01.2021	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven				
Flüssige Mittel		142 750	114 656	21 201
Wertschriften		602	1 351	1 130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	56 748	39 349	42 659
Übrige kurzfristige Forderungen		5 098	6 268	2 638
Laufende Ertragssteuerguthaben		13 151	3 868	3 731
Vorräte	9.2	30 786	33 263	28 004
Immobilienentwicklungen		23 925	–	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	–	53 466	73 959
Rechnungsabgrenzungen		19 959	27 141	39 816
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	216 401	250 124	109 073
Total Umlaufvermögen		509 420	529 486	322 211
Vorsorgeguthaben	9.7	59 648	80 239	5 752
Langfristige Finanzanlagen		4 060	4 285	9 501
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	50 800	53 948
Renditeliegenschaften	5.2	11 826 478	12 131 001	12 587 234
Betriebsliegenschaften	5.2	521 437	597 611	572 645
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	25 956	23 620	3 892
Nutzungsrechte	9.4	48 944	43 132	30 737
Goodwill	9.5	–	–	152 849
Immaterielle Anlagen	9.3	25 450	32 243	32 267
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	5 404	6 919	186
Total Anlagevermögen		12 568 864	12 969 850	13 449 011
Total Aktiven		13 078 284	13 499 336	13 771 222
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 436	25 297	43 641
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 346 369	14 519	355 867
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		114 996	129 937	110 145
Immobilienentwicklungen		4 742	–	–
Anzahlungen		29 319	30 984	31 080
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		21 159	36 182	44 375
Rechnungsabgrenzungen	9.6	134 890	157 484	138 940
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 659 911	394 403	724 048
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 108 572	5 415 515	5 149 557
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 174 214	1 279 736	1 328 320
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	151	–	–
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 282 937	6 695 251	6 477 877
Total Verbindlichkeiten		6 942 848	7 089 654	7 201 925
Aktienkapital	6.4	1 162 347	1 162 347	153 437
Kapitalreserven	6.4	177 198	50 016	995 605
Eigene Aktien	6.4	– 161	– 58	– 1 374
Neubewertungsreserven		–	12 008	19 627
Gewinnreserven		4 796 052	5 185 369	5 402 002
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 135 436	6 409 682	6 569 297
Total Passiven		13 078 284	13 499 336	13 771 222

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn		498 892	404 429
Abschreibungen und Wertminderungen		23 233	59 013
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	-301 882	-169 739
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	-39 916	-50 877
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		-909	-2 540
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 021	3 544
Finanzaufwand	6.2	75 807	45 217
Finanzertrag	6.2	-2 687	-485
Ertragssteueraufwand	7.3	134 705	110 193
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		17 399	13 696
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		16 706	152
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		-	-3 241
Veränderung Personalvorsorge		1 348	-2 029
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		-6 753	389
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16 956	18 221
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		20 616	-22 932
Ertragssteuerzahlungen		-13 153	-38 160
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		442 383	364 851
Investitionen in Renditeliegenschaften		-274 422	-378 777
Devestitionen von Renditeliegenschaften		186 295	302 974
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	-2 224	-2 863
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	-5 064	-4 012
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	-	128
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	-	-118 732
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		-2 436	-9 383
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		2 970	1 795
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	-15 774	-7 446
Erhaltene Zinszahlungen		228	153
Erhaltene Dividenden		1 709	1 883
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-108 718	-214 280
Ausschüttung an Aktionäre		-254 496	-256 975
Erwerb eigene Aktien	6.4	-2 904	-3 088
Emission Anleihen	6.1	449 878	-
Rückzahlung Anleihe	6.1	-300 000	-
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 804 503	472 000
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	-1 980 487	-412 062
Geleistete Zinszahlungen		-78 253	-43 179
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		-	-722
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-361 759	-244 026
Veränderung flüssige Mittel		-28 094	-93 455
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		142 750	114 656
Flüssige Mittel am Ende der Periode		114 656	21 201

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Total per 31.12.2020 (publiziert nach FER)		1 162 347	177 198	- 161	-	4 746 245	6 085 629
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	-	-	-	-	49 807	49 807
Total per 01.01.2021 (IFRS)		1 162 347	177 198	- 161	-	4 796 052	6 135 436
Gewinn		-	-	-	-	498 892	498 892
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	14 954	-	14 954
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 946	-	-2 946
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	22 090	22 090
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-4 417	-4 417
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	12 008	17 673	29 681
Gesamtergebnis		-	-	-	12 008	516 565	528 573
Ausschüttung an Aktionäre		-	-127 248	-	-	-127 248	-254 496
Aktienbezogene Vergütungen		-	66	3 007	-	-	3 073
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-2 904	-	-	-2 904
Total per 31.12.2021		1 162 347	50 016	-58	12 008	5 185 369	6 409 682
Total per 31.12.2021 (publiziert nach FER)		1 162 347	50 016	-58	0	5 126 374	6 338 679
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	0	0	0	12 008	58 995	71 003
Total per 01.01.2022 (IFRS)		1 162 347	50 016	-58	12 008	5 185 369	6 409 682
Gewinn		-	-	-	-	404 429	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	9 489	-	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 870	-	-1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	-74 441	-74 441
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	14 888	14 888
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	7 619	-59 553	-51 934
Gesamtergebnis		-	-	-	7 619	344 876	352 495
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)		11 448	54 316	-	-	-	65 764
Dividende an Aktionäre		-	-	-	-	-128 504	-128 504
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre		-128 471	-	-	-	-	-128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven		-891 887	891 590	-	-	261	-36
Aktienbezogene Vergütungen		-	-317	3 863	-	-	3 546
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-5 179	-	-	-5 179
Total per 31.12.2022		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei zentralen Säulen: einerseits 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. Andererseits fokussieren wir uns auf das Management von externen Real Estate Assets via Fonds, Vermögensverwaltungsmandate sowie externes Asset Management für Drittkunden. Neben den beiden Säulen operieren wir in immobiliennahen Geschäftsfeldern (insbesondere in der Immobilienverwaltung) zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Steuerung der Risiken.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Akquisition/Integration der Akara Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions (siehe Anhang 9.10)
- Neues Moody's Rating (siehe Anhang 6.1)
- Einführung der International Financial Reporting Standards (IFRS) (siehe Anhang 2.4)

Die Berichterstattung haben wir im Zusammenhang mit der Einführung der IFRS überarbeitet, um die Übersicht für die Adressaten zu steigern. Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen sowie spezifische Rechnungslegungsgrundlagen 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
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Des Weiteren haben wir den Hauptsitz der Swiss Prime Site AG im Geschäftsjahr 2022 von der Frohburgstrasse 1 in 4600 Olten an die Alpenstrasse 15 in 6300 Zug verlegt.

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir berichten seit 1. Januar 2022 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Bis 31. Dezember 2021 haben wir die Konzernrechnung noch in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Effekte der Erstanwendung zeigen wir in Anhang 2.4. Zudem berichten wir in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) sowie den gesetzlichen Vorgaben.

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.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/ Interpretation	Titel
IFRS 3 rev.	IFRS 3 «Ansetzung gewisse Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten in einem Unternehmenszusammenschluss» (Änderung an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse), anwendbar per 1. Januar 2022
IAS 16 rev.	IAS 16 «Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung» (Änderung an IAS 16 – Sachanlagen), anwendbar per 1. Januar 2022
IAS 37 rev.	«Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages» (Änderung an IAS 37 – Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen), anwendbar per 1. Januar 2022

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	Auswirkung ¹	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 1 rev.	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 1 rev.	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 8 rev.	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 12 rev.	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023

¹ Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet

² Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar

³ Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind nachstehend beschrieben

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Jahresrechnungen 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 möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

Fair Value-Hierarchien	
Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

- Bei der Fair Value-Bewertung können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei klassieren wir die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand 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 enthalten (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der 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.

2.4 Umstellung auf IFRS

Seit dem Geschäftsjahr 2022 berichten wir nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS. Die Vergleichszahlen haben wir an den neuen Standard angepasst, die Erstanwendung von IFRS erfolgte somit per 1. Januar 2021. Die für die Erstellung und Präsentation der konsolidierten Jahresrechnung 2022 angewandten Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS weichen in folgenden Punkten von den Grundsätzen der nach Swiss GAAP FER erstellten Konzernrechnung 2021 ab:

2.4.1 Liegenschaften

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt zum Fair Value gemäss den Vorgaben von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien». Neu werden selbst genutzte Liegenschaften (z. B. Büro und Retail) gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig) als Betriebsliegenschaften ausgewiesen. Die Bewertung der Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäss IAS 16 «Sachanlagen» zum Fair Value. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. Betriebs- und Renditeliegenschaften werden unter IFRS in der Bilanz separat dargestellt.

2.4.2 Goodwill, Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitionsmethode. Goodwill aus Akquisitionen wird entsprechend zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens nach IFRS 3 aktiviert, nicht abgeschrieben und dafür jährlich, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Der bisher nach Swiss GAAP FER direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Goodwill wird nicht rückwirkend aktiviert. Es wurden keine sonstigen immateriellen Werte identifiziert, welche separat nach IAS 38 zu aktivieren sind.

2.4.3 Personalvorsorge

Nach IFRS werden leistungsorientierte Vorsorgepläne gemäss der Projected-Unit-Credit-Methode nach IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» berechnet, wogegen zuvor die Vorgaben von Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» zu beachten waren. Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen wird von externen Experten ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht. Nach IFRS ergibt sich für die Konzernrechnung unter IFRS eine Verbindlichkeit bzw. ein Guthaben, während sich unter Swiss GAAP FER keine zu bilanzierende Position ergab. Im Weiteren verändert sich der aus der Personalvorsorge ausgewiesene Personalaufwand unter IFRS gegenüber Swiss GAAP FER.

2.4.4 Leasing / Nutzungsrechte

Leasingverbindlichkeiten wurden zuvor nach Swiss GAAP FER 13 «Leasinggeschäfte» als operatives Leasing behandelt. Unter IFRS werden die Nutzungsrechte aus zugemieteten Liegenschaften und Baurechten aktiviert und die entsprechenden Leasingverbindlich-

keiten passiviert, es sei denn, die Laufzeit der Vereinbarung beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringfügigen Vermögenswert. Die Anwendung von IFRS 16 «Leasingverhältnisse» resultiert in einer Bilanzverlängerung. In der Erfolgsrechnung ergibt sich eine Aufwandsverschiebung von Immobilienaufwand (Fremdmieten und Baurechtszinsen) zu Abschreibungen sowie zu Finanzaufwand (Zinsaufwand).

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

Die übrigen Nutzungsrechte (z. B. Büroflächen Wincasa und Verkaufsflächen Jelmoli) werden zum Zeitwert erfasst und linear über die Laufzeit abgeschrieben.

2.4.5 Langfristige Fertigungsaufträge

Langfristige Fertigungsaufträge werden neu nach IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden» beurteilt. Unter Swiss GAAP FER 22 «Langfristige Aufträge» wurde der Erfolg aus dem Projekt Espace Tourbillon (Gebäude C und D) auf zwei Komponenten (Land/Projekt und Werkvertrag) mit unterschiedlicher Marge separiert. Gemäss IFRS 15 besteht nur eine Leistungsverpflichtung (Verkauf eines schlüsselfertigen Objekts, bestehend aus Landverkauf und Gebäudeerrichtung), wodurch unter IFRS die Aufteilung der Transaktion entfällt. Da die Fertigstellung der Gebäude im Jahr 2021 erfolgte und ab diesem Zeitpunkt keine Differenz mehr zwischen Swiss GAAP FER und IFRS besteht, betrifft diese Anpassung in der vorliegenden Konzernrechnung ausschliesslich die Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2021 sowie die Erfolgsrechnung des Vorjahres.

2.4.6 Finanzaktiven / Finanzverbindlichkeiten / derivative Finanzinstrumente

Die Finanzaktiven werden nach IFRS 9 entsprechend ihren Eigenschaften klassifiziert. Aktivdarlehen halten wir bis zum Ende der Laufzeit und sie sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die sonstigen Finanzaktiven sind zum Fair Value bewertet. Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert.

2.4.7 Aktivierte Eigenleistungen

Im Betriebsaufwand werden aktivierte Eigenleistungen als separate Aufwandsposition (Aufwandsminderung) ausgewiesen. Sie beinhalten Arbeiten im Rahmen der eigenen Projektentwicklungen und Bauprojekte, konzerninterne Dienstleistungen für Baumanagement und Entwicklung von Software.

2.4.8 Latente Ertragssteuern

Aus den erwähnten Bewertungs- und Bilanzierungsanpassungen resultieren entsprechende Auswirkungen auf die latenten Steuern in der Bilanz sowie der Erfolgsrechnung.

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2021 (Erstanwendung). In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von Swiss GAAP FER auf IFRS auf den Gewinn sowie das Eigenkapital dargestellt:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021
Gewinn nach FER	507 377
Überleitung zu IFRS:	
Abschreibung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	–1 041
Wegfall Neubewertung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	–13 913
Anpassung Aufwand Personalvorsorge (IAS 19)	–1 436
Zinsertrag aus Personalvorsorge (IAS 19)	88
Wertanpassung Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	–3 019
Abschreibungen Nutzungsrechte (IFRS 16)	–5 811
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	–4 059
Wegfall Mietaufwand aufgrund Bilanzierung Leasing (IFRS 16)	12 731
Anpassung Ertrag aus Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	3 703
Latente Steuern und übrige Effekte	4 272
Total Anpassungen Gewinn	–8 485
Total Gewinn nach IFRS	498 892

in CHF 1 000	01.01.2021	31.12.2021
Eigenkapital nach FER	6 085 629	6 338 679
Überleitung zu IFRS:		
Umklassierung Rendite- in Betriebsliegenschaften (IAS 16)	-521 437	-597 611
Umklassierung Betriebs- von Renditeliegenschaften (IAS 16)	521 437	597 611
Vorsorgeguthaben (IAS 19)	59 648	80 239
Vorsorgeverbindlichkeit (IAS 19)	-151	-
Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	241 696	238 702
Nutzungsrechte (IFRS 16)	48 944	43 132
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	-12 593	-13 661
Langfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	-278 047	-268 331
Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	-3 703	-
Latente Steuern und übrige Effekte	-5 987	-9 078
Total Anpassungen Eigenkapital	49 807	71 003
Total Eigenkapital nach IFRS	6 135 436	6 409 682

Die obengenannten Auswirkungen haben einen entsprechenden Einfluss auf die einzelnen Positionen in der Geldflussrechnung. Aus Anwendung von IFRS 16 verschieben sich die Geldflüsse aus Leasingverhältnissen im Umfang von CHF 12.731 Mio. vom Geldfluss aus Betriebstätigkeit in den Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit. Ansonsten bleiben die ausgewiesenen Geldflüsse (Geldfluss aus Betriebstätigkeit, Geldfluss aus Investitionstätigkeit, Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit) im Wesentlichen unverändert.

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

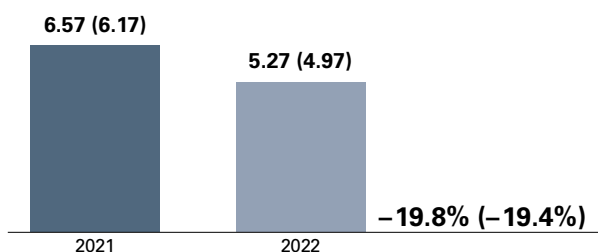
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

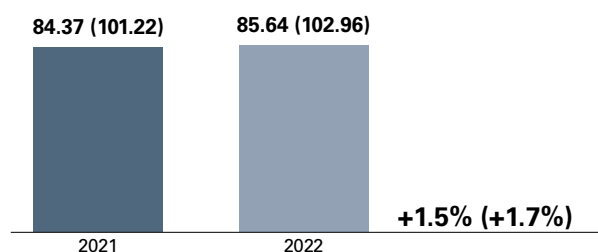
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn pro Aktie (EPS)	6.57	5.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie	6.17	4.97
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	101.22	102.96
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	84.37	85.64

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	498 892	404 429
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	3 096
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	501 988	407 525

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

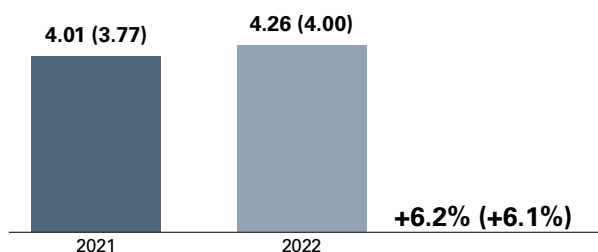
	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	–	739 926
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	–2 260	–13 216
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	75 968 104	76 697 074
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 302 264	82 031 234

3.2 Funds From Operations (FFO)

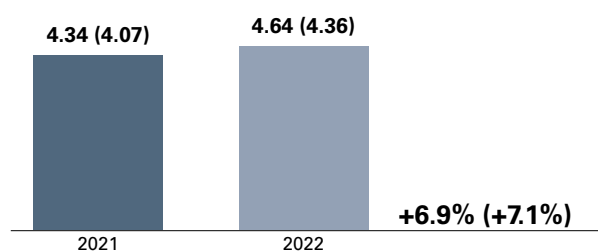
Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %

**FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)**

in CHF bzw. %



in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Betriebsgewinn (EBIT)	706 717	559 354
Abschreibungen und Wertminderungen ¹	23 233	66 097
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	–301 882	–169 739
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–39 916	–50 877
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–909	–2 540
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	1 348	–829
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	–12 731	–14 028
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen ²	–50 148	–39 921
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 937	2 036
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–23 075	–23 065
FFO I	304 574	326 488
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	50 877
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–14 985	–21 221
FFO II	329 505	356 144
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	75 968 104	76 697 074
FFO I pro Aktie in CHF	4.01	4.26
FFO II pro Aktie in CHF	4.34	4.64
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	81 302 264	82 031 234
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	3.77	4.00
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.07	4.36

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

² Im Vorjahr nicht enthalten sind die im Zuge der Umfinanzierung bezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen (Einmalaufwendungen) von CHF 24.913 Mio.

4 Segmentberichterstattung

Wir betreiben in unserem Kerngeschäft das Kaufen, Verkaufen, Verwalten, Vermieten und Entwickeln von Liegenschaften. Zudem arbeiten wir in weiteren immobiliennahen Geschäftsfeldern. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Asset Management, Immobiliendienstleistungen und Detailhandel

Performance-Kennzahlen 01.01.–31.12.2022

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.6% ¹	26.7% ¹	n.a.	n.a.	6.2%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.5% ¹	5.5% ¹	n.a.	n.a.	3.3%
Personalbestand / FTE	81	1 486	1 567	–	1 567

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	448 816	13 218	462 034	–30 710	431 324
davon von Dritten	418 106	13 218	431 324	–	431 324
davon von anderen Segmenten	30 710	–	30 710	–30 710	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	15 702	–	15 702	–	15 702
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	9 132	9 132	–	9 132
Ertrag aus Asset Management	–	52 016	52 016	–	52 016
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	152 636	152 636	–27 074	125 562
Ertrag aus Retail	–	132 141	132 141	–17	132 124
Andere betriebliche Erträge	2 637	9 615	12 252	–3 686	8 566
Betriebsertrag	467 155	368 758	835 913	–61 487	774 426
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	169 739	–	169 739	–	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 540	–	2 540	–	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	–	50 877	–	50 877
Immobilienaufwand	–65 361	–40 607	–105 968	50 208	–55 760
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–13 616	–	–13 616	–	–13 616
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–	–8 051	–8 051	–	–8 051
Warenaufwand	–	–75 219	–75 219	–	–75 219
Personalaufwand	–25 851	–163 884	–189 735	320	–189 415
Sonstiger Betriebsaufwand	–17 752	–35 627	–53 379	2 058	–51 321
Abschreibungen und Wertminderungen	–12 791	–46 222	–59 013	–	–59 013
Aktivierete Eigenleistungen	3 127	2 139	5 266	8 901	14 167
Betriebsaufwand	–132 244	–367 471	–499 715	61 487	–438 228
Betriebsgewinn (EBIT)	558 067	1 287	559 354	–	559 354
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	570 858	47 509	618 367	–	618 367

Bilanzpositionen per 31.12.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 087 715	–	13 087 715	–	13 087 715
Nutzungsrechte Leasing	256 705	29 228	285 933	–	285 933
Übrige Aktiven	208 822	440 089	648 911	–251 337	397 574
Total Aktiven	13 553 242	469 317	14 022 559	–251 337	13 771 222
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 094 709	124 676	5 219 385	–	5 219 385
Leasingverbindlichkeiten	256 712	29 327	286 039	–	286 039
Übrige Verbindlichkeiten	1 710 172	237 666	1 947 838	–251 337	1 696 501
Total Verbindlichkeiten	7 061 593	391 669	7 453 262	–251 337	7 201 925
Total Eigenkapital	6 491 649	77 648	6 569 297	–	6 569 297
Total Investitionen ins Anlagevermögen	378 955	183 858	562 813	–	562 813

Performance-Kennzahlen 01.01.–31.12.2021

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	40.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.0%	6.5% ¹	n.a.	n.a.	8.0%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.3%	1.8% ¹	n.a.	n.a.	4.3%
Personalbestand / FTE	71	1 403	1 474	–	1 474

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 1.543 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	444 420	12 953	457 373	-30 681	426 692
davon von Dritten	413 739	12 953	426 692	-	426 692
davon von anderen Segmenten	30 681	-	30 681	-30 681	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 964	-	51 964	-	51 964
Ertrag aus Asset Management	-	18 215	18 215	-	18 215
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	146 157	146 157	-26 731	119 426
Ertrag aus Retail	-	119 553	119 553	-13	119 540
Andere betriebliche Erträge	2 174	13 501	15 675	-2 009	13 666
Betriebsertrag	498 558	310 379	808 937	-59 434	749 503
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	301 882	-	301 882	-	301 882
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	909	-	909	-	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	-	39 916	-	39 916
Immobilienaufwand	-64 462	-39 706	-104 168	51 466	-52 702
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-33 377	-	-33 377	-	-33 377
Warenaufwand	-	-63 726	-63 726	-	-63 726
Personalaufwand	-22 391	-154 902	-177 293	404	-176 889
Sonstiger Betriebsaufwand	-18 945	-27 101	-46 046	2 101	-43 945
Abschreibungen und Wertminderungen	-5 900	-17 333	-23 233	-	-23 233
Aktivierete Eigenleistungen	-	2 916	2 916	5 463	8 379
Betriebsaufwand	-145 075	-299 852	-444 927	59 434	-385 493
Betriebsgewinn (EBIT)	696 190	10 527	706 717	-	706 717
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	702 090	27 860	729 950	-	729 950

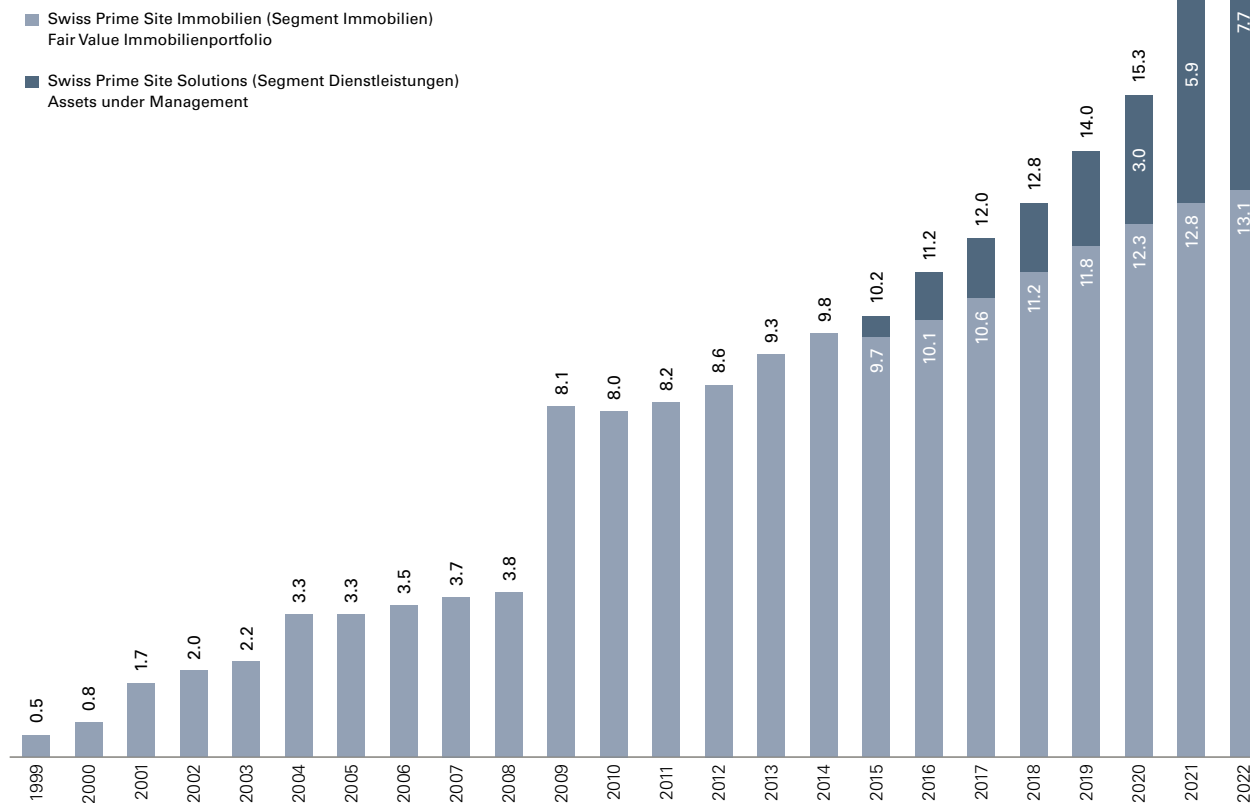
Bilanzpositionen per 31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2021 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	12 793 500	-	12 793 500	-	12 793 500
Nutzungsrechte Leasing	238 701	43 133	281 834	-	281 834
Übrige Aktiven	191 247	319 796	511 043	-87 041	424 002
Total Aktiven	13 223 448	362 929	13 586 377	-87 041	13 499 336
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 148 042	-0	5 148 042	-	5 148 042
Leasingverbindlichkeiten	238 701	43 291	281 992	-	281 992
Übrige Verbindlichkeiten	1 516 234	230 427	1 746 661	-87 041	1 659 620
Total Verbindlichkeiten	6 902 977	273 718	7 176 695	-87 041	7 089 654
Total Eigenkapital	6 320 471	89 211	6 409 682	-	6 409 682
Total Investitionen ins Anlagevermögen	303 180	16 103	319 283	-	319 283

5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Inputfaktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkenntnis festgelegt, von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner.

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale

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

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

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

Betriebsliegenschaften

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

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

Immobilienentwicklungen

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

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

Nutzungsrechte aus Leasing

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

Aktivierter Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen und Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften aktivieren und rechnen wir den Gestehungskosten zu.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebslie- genschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2021 (gemäss Bewerter)	10 863 133	721 649	11 584 782	521 437	216 401	–	12 322 620
Käufe	18 082	–	18 082	–	–	–	18 082
Investitionen	119 643	128 748	248 391	2 224	23 338	–	273 953
Aktivierete Bauzinsen	533	5 438	5 971	–	439	–	6 410
Umklassierungen	–257 844	–14 952	–272 796	60 037	159 293	53 466	–
Abgänge aus Verkauf	–	–1 609	–1 609	–	–144 770	–	–146 379
Positive Fair Value- Anpassung	469 388	18 680	488 068	–	167	–	488 235
Negative Fair Value- Anpassung	–168 676	–9 914	–178 590	–	–4 744	–	–183 334
Fair Value-Anpassung¹	300 712	8 766	309 478	–	–4 577	–	304 901
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 041			–1 041
Neubewertung Betriebsliegenschaften im Gesamtergebnis				14 954			14 954
Total per 31.12.2021 (gemäss Bewerter)	11 044 259	848 040	11 892 299	597 611	250 124	53 466	12 793 500
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
Total Buchwert per 31.12.2021	11 282 961	848 040	12 131 001	597 611	250 124	53 466	13 032 202
Käufe	19 529	41 695	61 224	–	–	–	61 224
Investitionen	115 120	161 039	276 159	2 863	17 167	16 838	313 027
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
Fair Value-Anpassung¹	133 606	39 822	173 428	–	–614	–	172 814
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 119			–1 119
Neubewertung Betriebsliegenschaften				9 489			9 489
Total per 31.12.2022 (gemäss Bewerter)	11 288 676	1 043 362	12 332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 31.12.2022	11 543 872	1 043 362	12 587 234	572 645	109 073	73 959	13 342 911

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.075 Mio. [CHF –3.019 Mio.]

– Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 545.973 Mio. [CHF 578.121 Mio.] betragen.

Folgende Umklassifizierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

– Von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften (Conthey, Route Cantonale 2; Frauenfeld, Zürcherstrasse 305; Frick, Hauptstrasse 132; Meyrin, Route de Meyrin 210; Meyrin, Route de Pré-Bois 14; Wangen bei Olten, Rickenbacherfeld; Wil, Obere Bahnhofstrasse 40)

- Von zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bestandsliegenschaften (Dietikon, Bahnhofplatz 11, Neumattstrasse 24; Gossau, Wilerstrasse 82)
- Von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften (Olten, Solothurnerstrasse 201a: USEGO-Park)
- Von Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften (Richterswil, Gartenstrasse 7)
- Die Abnahme der selber betrieblich genutzten Flächen in den Liegenschaften Olten, Frohburgstrasse 1; Zürich, Hardstrasse 201, Prime Tower, und Zürich, Seidengasse 1, Jelmoli, führten zu Umklassierungen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2022

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	63.191	10 671.805	1 235.398	1 117.321
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
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 ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 1 000	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	50 bis 200	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	50 bis 180	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2021

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	43.033	10 552.324	1 191.167	1 006.976
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	2.76	2.70	3.10
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.75	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.10	1.70	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 692	120 bis 530	255 bis 285
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 930	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	240 bis 395
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	25 bis 500	48 bis 200	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die 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 bezüglich der Diskontierungssätze per 31.12.2022

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1000	Fair Value in CHF 1000
2.26%	18.90%	2 254 400	14 161 600
2.37%	13.50%	1 611 000	13 518 200
2.48%	8.60%	1 025 800	12 933 000
2.58%	4.10%	491 100	12 398 300
2.69% (Bewertung per 31.12.2022)	–	–	11 907 200
2.80%	–3.80%	–452 700	11 454 500
2.90%	–7.30%	–871 600	11 035 600
3.01%	–10.60%	–1 260 600	10 646 600
3.11%	–13.60%	–1 622 700	10 284 500
3.22%	–16.50%	–1 961 000	9 946 200
3.33%	–19.10%	–2 277 500	9 629 700

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften bezüglich der Diskontierungssätze per 31.12.2021

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1000	Fair Value in CHF 1000
2.33%	18.00%	2 113 700	13 857 200
2.44%	12.80%	1 498 800	13 242 300
2.54%	8.10%	954 500	12 698 000
2.65%	3.80%	448 000	12 191 500
2.75% (Bewertung per 31.12.2021)	–	–	11 743 500
2.86%	–3.80%	–449 000	11 294 500
2.96%	–7.20%	–848 300	10 895 200
3.07%	–10.30%	–1 214 500	10 529 000
3.17%	–13.30%	–1 566 200	10 177 300
3.28%	–16.10%	–1 890 200	9 853 300
3.38%	–18.70%	–2 193 900	9 549 600

- Die obenstehenden Sensitivitäten zeigen ausschliesslich den Einfluss einer Änderung der Diskontierungssätze. Je nach Szenario könnten sich auch andere Parameter, mit teilweise gegenläufigen Effekten (z. B. Indexierung), ändern und entsprechend die Bewertung beeinflussen.
- Eine Veränderung der Marktmietpreise von $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von $+2.2\%$ [$+2.2\%$] beziehungsweise -2.2% [-2.5%] des Fair Values der Bestandsliegenschaften.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2022 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2021 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	31.12.2022 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unbefristet (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.)	30942	6.8	31013	6.8
Unter 1 Jahr	27814	6.2	24886	5.4
Über 1 Jahr	44525	9.8	64209	14.2
Über 2 Jahre	56761	12.5	44034	9.7
Über 3 Jahre	35777	7.9	75188	16.6
Über 4 Jahre	72020	15.9	40214	8.9
Über 5 Jahre	27654	6.1	17152	3.8
Über 6 Jahre	9261	2.0	22668	5.0
Über 7 Jahre	21324	4.7	18051	4.0
Über 8 Jahre	19256	4.3	43744	9.6
Über 9 Jahre	45556	10.1	6402	1.4
Über 10 Jahre	61869	13.7	66176	14.6
Total	452759	100.0	453737	100.0

– Den zukünftigen Mietertrag haben wir aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und er basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 [31. Dezember 2021].

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2021	31.12.2022
Tertianum	6.0	6.5
Coop	5.3	5.1
Magazine zum Globus	4.7	4.6
Swisscom	3.4	3.5
Zürich Insurance Group	2.5	2.5
Total	21.9	22.2

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

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 250 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in 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 56 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: bern131.ch
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: alto-pont-rouge.ch
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 35 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 74 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	Q1 2024

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

Projektbeschreibung	Umnutzung des ehemaligen Druckzentrums zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum. Anlagevolumen: ca. CHF 145 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Q1 2023

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

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

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 veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräußerung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Verkaufsgewinne Liegenschaften	–	2 866
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	39 916	48 011
Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	39 916	50 877

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir 13 Liegenschaften verkauft:

- Sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im Rahmen der Lancierung («Seed-Portfolio»). Die Transaktion im Gesamtvolumen 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)
- Drei Bestandsliegenschaften in Neuchâtel (Rue de l’Ecluse 19/Parking, Rue du Temple-Neuf 11 und Rue du Temple-Neuf 14)
- Eine Bestandsliegenschaft in Plans-les-Ouates (Espace Tourbillon - Gebäude B)

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2021 verkauft:

- Plan-les-Ouates, Espace Tourbillon – Stockwerkeinheiten im Gebäude A
- Plan-les-Ouates, Espace Tourbillon – Gebäude E
- Richterswil, Gartenstrasse 15
- Zürich, Stadelhoferstrasse 18/20

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Unterhalt und Reparaturen	–13 891	–16 018
Nebenkosten zulasten Eigentümer	–16 249	–17 393
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	–7 922	–7 839
Reinigung, Energie und Wasser	–4 045	–4 556
Aufwand für Dritteleistungen	–5 813	–5 769
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 782	–4 185
Total Immobilienaufwand	–52 702	–55 760

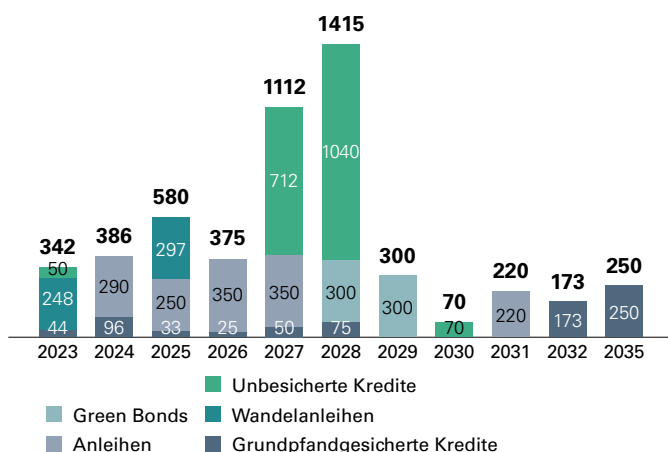
6 Finanzierung

6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

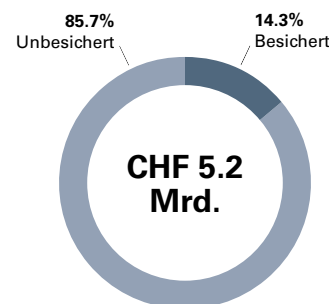
Fälligkeitsprofil (ohne Leasing)

Zu Nominalwerten in CHF Mio.
per 31.12.2022



Finanzierungsstruktur (ohne Leasing)

per 31.12.2022



in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	858	44 520
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	–	50 000
Wandelanleihen	–	247 026
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	13 661	14 321
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 519	355 867
Grundpfandgesicherte Kredite	844 700	701 000
Unbesicherte Kredite	1 702 000	1 822 000
Wandelanleihen	541 165	295 652
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	2 059 187
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	268 331	271 718
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 415 515	5 149 557
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	5 505 424

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 38.9% [40.2%].
- Unsere solide Finanzierungsstruktur ist eines von mehreren Hauptelementen, weshalb Moody's uns im Januar 2022 mit dem langfristigen Emittenten-Rating A3 mit stabilem Ausblick bewertet hat. Per September 2022 hat Moody's unser Rating erneuert und bestätigt.
- Am 1. Dezember 2021 hat Swiss Prime Site mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.600 Mrd. abgeschlossen. Einerseits wurden damit grundpfandgesicherte Kredite abgelöst. Andererseits sichert sich Swiss Prime Site vertraglich zugesagte Kreditfazilitäten (Committed Credit Facility), welche einer Bereitstellungscommission unterliegen.
- Per 31.12.2022 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 778.000 Mio. [CHF 898.000 Mio.]. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren und verfügen über Verlängerungsoptionen. Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Belehnungsgrad (LTV) und den Zinsdeckungs-faktor. Der Belehnungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs-faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaf-ten mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 38.7% [39.2%] und der Zinsdeckungs-faktor 10.8 [8.5]. Im Zuge der Umfinanzierung wurden Vorfälligkeitsentschädigungen von CHF 24.913 Mio. bezahlt und dem Finanzaufwand des Vorjahres belastet.

- Per 11. Februar 2021 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.375% ausgegeben. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Bond Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

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
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	189.964	99.838	249.972	351.263
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	189.940	99.755	249.962	351.639
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
Valorenummer		39863325 (SPS181)	25704217 (SPS142)	33764553 (SPS161)	36067729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	186.390	99.900	240.000	331.975
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	194.370	105.350	252.625	358.750

		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
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	351.214	299.446	299.437	218.053
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	351.499	299.338	299.356	217.830
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
Valorenummer		41904099 (SPS19)	58194781 (SPS21)	58194773 (SPS200)	48850668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	331.450	266.250	260.100	177.100
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	364.525	299.100	302.550	213.730

Wandelanleihen

Unsere Wandelanleihen haben wir zu Konditionen ausgegeben, welche von Anleihen ohne Wandelrechte abweichen. Deshalb teilen wir die Wandelanleihen zum Zeitpunkt der Emission in eine Fremd- und Eigenkapitalkomponente auf. Bei einer Wandlung berechnen wir anhand des Wandelpreises die Anzahl auszugebender Aktien. Den Nominalwert der ausgegebenen Aktien schreiben wir dem Aktienkapital und den Rest der Kapitalreserve gut.

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32811156 (SPS16)	39764277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	245.619	287.731
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	248.861	301.821

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2022 Wandelpreis in CHF	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	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

- Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio., welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe 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 Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2021 Total Nominal- wert	31.12.2022 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	4 238 488	3 216 450
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	576 000	1 718 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	284 700	254 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	32 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 151 688	5 221 650

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2022 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	341 546	342 824	803	298 320	1	43 700	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 641	43 641	–	43 641	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	136 536	136 536	–	136 536	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	110 145	110 145	–	110 145	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten 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
Leasing- verbindlichkeiten	286 039	440 186	2 085	5 151	2 061	5 167	4 055	10 100	11 792	20 100	134 154	245 521
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 795 746	6 194 221	26 543	593 793	24 291	48 867	48 645	396 100	116 621	2 086 230	180 110	2 673 021

in CHF 1 000	31.12.2021 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	858	862	4	858	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	25 297	-	25 297	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	150 801	150 801	-	150 801	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 937	129 937	-	129 937	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	5 147 184	5 336 855	18 084	-	15 131	-	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500
Leasing- verbindlichkeiten	281 992	426 610	2 008	4 788	1 985	5 022	3 902	10 103	11 182	25 340	125 541	236 739
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 736 069	6 070 362	20 096	311 681	17 116	5 022	34 637	301 303	80 669	1 797 470	178 129	3 324 239

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5.0 Jahre [5.8 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

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

in CHF 1 000	31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	2 714 870	102 503	- 1 971 815	-	845 558
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	-	1 702 000	-	-	1 702 000
Wandelanleihen	539 651	-	-	1 514	541 165
Anleihen (inkl. Green Bonds)	1 909 442	449 878	- 300 000	- 1	2 059 319
Leasingverbindlichkeiten	290 640	-	- 8 672	24	281 992
Übrige Finanzverbindlichkeiten	338	-	-	- 338	-
Total Finanzverbindlichkeiten	5 454 941	2 254 381	- 2 280 487	1 199	5 430 034

– Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) wurde netto dargestellt. Im Halbjahresbericht 2022 wurde diese noch brutto gezeigt.

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	-50 148	-39 921
Zinsaufwand Leasing	-4 059	-4 005
Vorfälligkeitsentschädigungen	-24 913	-
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen	-1 514	-1 381
Aktivierte Fremdkapitalkosten ¹	6 410	4 473
Anderer Finanzaufwand	-1 583	-4 383
Total Finanzaufwand	-75 807	-45 217

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 0.78% [0.98%] verwendet

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Zinsertrag	198	157
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	113	95
Anderer Finanzertrag	2 376	233
Total Finanzertrag	2 687	485

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	2 102 027	1 928 011
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 011 386	875 134
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	845 558	745 520

6.4 Eigenkapital**Eigenkapital**

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

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre	76 699 051	1.675	–128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	76 699 051	11.625	–891 627
Nennwertreduktion – Eigene Aktien	19 553	13.30	–260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437

- Die am 31. Dezember 2022 gehaltenen 14 719 [655] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 153.408 Mio. [CHF 1 162.337 Mio.] aus 76 703 885 [75 969 709] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2021	6 975 985	15.30	106 733
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2021	6 975 985	15.30	106 733
Beanspruchung genehmigtes Kapital aufgrund Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	–748 240	15.30	–11 448
Nennwertreduktion – genehmigtes und bedingtes Kapital	6 227 745	–13.30	–82 830
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2022 ¹	6 227 745	2.00	12 455

¹ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 378 206 Aktien (CHF 4.756 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a der Statuten nur um einen Betrag von CHF 7.699 Mio. erhöhen, was 3 849 539 Aktien entspricht

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. März 2023 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.
- Das Aktienkapital darf gemäss den Art. 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 12.455 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2021	177 198
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–127 248
Aktienbezogene Vergütungen	77
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–11
Kapitalreserven per 31.12.2021	50 016
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	54 316
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	891 590
Aktienbezogene Vergütungen	–397
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	80
Kapitalreserven per 31.12.2022	995 605

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 30.687 Mio. [CHF 232.470 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2021	- 161
Erwerb eigene Aktien, 32 550 Namenaktien, CHF 89.21 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 904
Aktienbezogene Vergütungen, 33 739 Namenaktien, CHF 88.78 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 996
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	11
Eigene Aktien per 31.12.2021	- 58
Erwerb eigene Aktien, 57 949 Namenaktien, CHF 89.37 durchschnittlicher Transaktionspreis ¹	-5 179
Aktienbezogene Vergütungen, 43 885 Namenaktien, CHF 89.85 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 943
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-80
Eigene Aktien per 31.12.2022	- 1 374

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

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 14 719 Aktien [655 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 225 946 Aktien [228 946 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Löhne und Gehälter	-144 482	-154 659
Sozialversicherungsaufwand	-9 619	-12 069
Personalvorsorge	-16 862	-15 972
Diverse Personalaufwände	-5 926	-6 715
Total Personalaufwand	-176 889	-189 415
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	1 667	1 779
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	1 474	1 567

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	-14 309	-17 420
Sachversicherungen, Gebühren	-748	-1 759
Kapitalsteuern	-3 824	-2 082
Verwaltungsaufwand	-9 756	-12 539
Beratungs- und Revisionsaufwand	-6 571	-10 562
Marketing	-5 535	-5 937
Inkasso- und Debitorenverluste	-3 202	-1 022
Total sonstiger Betriebsaufwand	-43 945	-51 321

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

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

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an. Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthalten (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-39 528	-41 701
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 468	-2 585
Total laufende Ertragssteuern	-38 060	-44 286
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	-115 430	-76 978
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	7 729	-
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7 865	13 857
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	1 648	3 947
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	1 543	-6 733
Total latente Steuern	-96 645	-65 907
Total Ertragssteuern	-134 705	-110 193

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn vor Ertragssteuern	633 597	514 622
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	-126 719	-102 924
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	-11 241	5 424
Effekt aus reduzierter Besteuerung durch Beteiligungsabzug	198	378
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	1 648	3 947
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 468	-2 585
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	-59	-14 433
Total Ertragssteuern	-134 705	-110 193

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	36 639	75 140
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	7 328	15 028
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-34 594	-928
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-6 919	-186
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	409	14 842
Total aktive latente Ertragssteuern	6 919	186

- Im Vorjahr wurden mit dem IAS 19 Vorsorgeguthaben in Höhe von CHF 80.239 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 16.048 Mio. gebildet (siehe Anhang 7.3). In diesem Zusammenhang wurden latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 6.919 Mio. angesetzt, welche ohne gegenüberstehende latente Steuerverbindlichkeiten nicht aktiviert worden wären (Aktivierungskriterien nicht erfüllt). Im Berichtsjahr wurde das Vorsorgeguthaben (siehe Anhang 9.7) auf CHF 5.752 Mio. und die damit verbundenen latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 0.910 Mio. reduziert. Daher wurden ebenfalls die aktivierten Verlustvorträge grösstenteils aufgelöst.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Nach 1 Jahr	1	7 125
Nach 2 Jahren	3	203
Nach 3 Jahren	203	4 236
Nach 4 Jahren	205	934
Nach 5 Jahren	661	15 871
Nach 6 Jahren	424	8 268
Nach 7 und mehr Jahren	548	37 575
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	2 045	74 212

- Die Veränderung zwischen Berichtsjahr und Vorperiode liegt in der teilweisen Auflösung der aktivierten Verlustvorträge im aktuellen Geschäftsjahr begründet.

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2021	2022
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 174 214	1 279 736
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	–	2 428
Veränderung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–7 729	–
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	115 430	76 978
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	7 363	–13 018
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	–7 865	–13 857
Steuersatzänderungen	–1 648	–3 947
Übrige Veränderungen	–29	–
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 279 736	1 328 320

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.4% bis 14.4% [4.4% bis 14.3%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 4.0% und 26.0% [11.1% und 27.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.2% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.1% höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1 000	Guthaben 31.12.2021	Verpflichtun- gen 31.12.2021	Guthaben 31.12.2022	Verpflichtun- gen 31.12.2022
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 261 968	–	1 323 029
Vorsorgeguthaben / -verpflichtungen	–	16 048	–	910
Verlustvorträge	6 919	–	186	–
Fondsvertrag	n.a.	n.a.	–	2 654
Sonstige	–	1 720	–	1 727
Total latente Steuerguthaben / -verpflichtungen	6 919	1 279 736	186	1 328 320

8 Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkung
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko)	– Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab.	– Die finanzielle Auswirkung von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko)	– Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinlichten Finanzverbindlichkeiten.	– Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinlichten Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 5.610 Mio. [CHF 4.610 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten / Wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko)	– Unsere Capital-Management-Prinzipien umfassen Massnahmen zur laufenden Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital. – Wir erhöhen die finanzielle Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch Unbesicherte. – Wir planen unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (financial covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung.	– Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad (loan-to-value ratio), der Zinsdeckungsfaktor (interest coverage ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Der Belehnungsgrad darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor muss mindestens 4.0 betragen und der Anteil an besicherten Krediten darf höchstens 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 38.7% [39.2%], der Zinsdeckungsfaktor 10.8 [8.5] und der Anteil an besicherten Krediten 14.3% [16.4%]. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko)	– Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können.	– Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten zu grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko.	– Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 5 [5] Tagen. – Zudem müssen wir lediglich 0.2% [0.7%] unserer Mietforderungen wertberichtigen.
– Unsere sonstigen Kunden kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Bei den übrigen Forderungen arbeiten wir grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. Weitere Kunden bezahlen unsere Leistung oftmals mit Kreditkarten oder direkt an Kassen.	– Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind.	– Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Bankguthaben	113 161	19 508
Forderungen	45 617	45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	27 110	39 816
Langfristige Finanzanlagen	4 285	9 500
Total Risiko	190 173	114 121

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir nur in der Schweiz tätig sind und keine relevanten Geschäfte in Fremdwährung führen. Zudem halten wir aktuell keine derivativen Finanzinstrumente. Zukünftig würden wir solche auch ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken aufnehmen.

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	45 949	49 620
Wertminderungen	-6 600	-6 961
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39 349	42 659

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2021 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2022 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	34 257	-841	36 612	-100
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	3 625	-269	4 366	-1 307
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	1 875	-1 206	2 014	-1 273
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	414	-404	390	-343
Fällig seit über 120 Tagen	5 778	-3 880	6 238	-3 938
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	45 949	-6 600	49 620	-6 961

9.2 Vorräte

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

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Handelswaren	35 482	36 672
Übrige Vorräte	13	70
Wertminderungen	-2 232	-8 738
Total Vorräte	33 263	28 004

– Die Wertminderungen in der Berichtsperiode enthalten zusätzliche Wertberichtigungen auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

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

Immaterielle Anlagen

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

Abschreibungen

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

Wertminderungen

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

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

- Die Aktivierung des Fondsvertrags im Berichtsjahr erfolgte im Zusammenhang mit dem Kauf der Akara Gruppe (siehe Anhang 9.10).
- In der Berichtsperiode hat Wincasa (Segment Dienstleistungen) das ERP Projekt neu aufgesetzt. Daraus resultierte eine Wertminderung auf Software im Umfang von CHF 6.238 Mio.
- Der operative Betrieb von Jelmoli wird ab Ende 2024 nicht mehr durch Swiss Prime Site weitergeführt (weitere Informationen siehe Anhang 9.13). Dies hat zur Folge, dass das Anlagevermögen vor diesem Hintergrund bewertet werden muss. Entsprechend nehmen wir Wertminderungen auf dem mobilen Sachanlagevermögen von CHF 18.066 Mio. (Segment Dienstleistungen) und auf Software von CHF 9.152 Mio. (CHF 6.896 Mio. im Segment Immobilien und CHF 2.256 Mio. im Segment Dienstleistungen) vor.

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2021	32 102	50 731	82 833	–	54 808	54 808
Zugänge	4 287	777	5 064	–	15 774	15 774
Anschaffungskosten per 31.12.2021	36 389	51 508	87 897	–	70 582	70 582
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2021	14 435	42 442	56 877	–	29 358	29 358
Abschreibungen	3 954	3 446	7 400	–	8 981	8 981
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2021	18 389	45 888	64 277	–	38 339	38 339
Total per 31.12.2021	18 000	5 620	23 620	–	32 243	32 243

9.4 Leasing**Swiss Prime Site als Leasinggeberin**

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2021	241 696	48 944	290 640
Abschreibungen / Neubewertungen	-3 019	-5 812	-8 831
Zugänge	25	-	25
Total per 31.12.2021	238 702	43 132	281 834
Abschreibungen / Neubewertungen	- 725	- 14 121	- 14 846
Zugänge	17 219	1 726	18 945
Total per 31.12.2022	255 196	30 737	285 933

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten in der Berichtsperiode beträgt CHF 4.005 Mio. [CHF 4.059 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen beträgt CHF 14.028 Mio. [CHF 12.731 Mio.].

9.5 Goodwill

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

in CHF 1000	2021	2022
Anschaffungskosten per 01.01.	-	-
Zugänge	-	152 849
Anschaffungskosten per 31.12.	-	152 849
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	-	-
Wertminderungen	-	-
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	-	-
Total Goodwill per 31.12.	-	152 849

Der Goodwill ist vollständig der CGU Swiss Prime Site Solutions AG (Teil des Segments Dienstleistungen) zuzuordnen. Der erzielbare Betrag der CGU basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [n. a.] verwendet.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerdiskontsatz von 10.6% [n. a.] zur Anwendung.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2022 durchgeführt.

Die Erfassung des Goodwills in der Berichtsperiode ist auf die Akquisition der Akara Gruppe zurückzuführen (siehe Anhang 9.10).

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Renovations- und Projektierungskosten	112 764	103 863
Warenaufwand	3 664	1 064
Andere betriebliche Aufwendungen	34 352	31 609
Laufende Kapitalsteuern	6 683	2 404
Zinsen	21	–
Total passive Rechnungsabgrenzungen	157 484	138 940

9.7 Personalvorsorge

Unsere Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Sämtliche Vorsorgepläne behandeln wir gemäss IAS 19 als leistungsorientierte Vorsorgepläne und wir lassen den Barwert der Vorsorgepläne von externen Experten nach der Projected-Unit-Credit-Methode berechnen. Diese versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Wir weisen die Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeit in unserer Bilanz aus. Überdeckungen aktivieren wir nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht.

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.25% [5.4% bis 5.5%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Berechnungsannahmen

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

Annahmen

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022
Diskontierungsfaktor	%	0.3	2.2
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.0	1.5
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.5	45.7
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	43.8	43.9
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.5	24.6
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	22.7	22.8

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2021	2022
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	547 725	541 013
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	821	1 646
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	16 571	16 797
Arbeitnehmerbeiträge	10 283	11 553
Ausbezahlte Leistungen	-27 671	-23 400
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-	-858
Änderung Konsolidierungskreis	-	10 762
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	274	273
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-6 990	-96 103
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	541 013	461 683

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 261.060 Mio. [CHF 291.501 Mio.] und für die Rentner CHF 200.623 Mio. [CHF 249.512 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	2021	2022
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	616 301	659 527
Zinsertrag auf Planvermögen	923	2 001
Arbeitgeberbeiträge	15 409	18 001
Arbeitnehmerbeiträge	10 283	11 553
Ausbezahlte Leistungen	-27 671	-23 400
Änderung Konsolidierungskreis	-	8 687
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	44 282	-58 422
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	659 527	617 947

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2023 CHF 15.550 Mio. [CHF 14.916 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	-541 013	-461 683
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	659 527	617 947
Überdeckung per 31.12.	118 514	156 264
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	-38 275	-150 512
Total Nettovorsorgeguthaben	80 239	5 752

- Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2021 sowie per 31.12.2022 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset-Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	2021	2022
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	9 079	38 275
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	14	115
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	29 182	112 122
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	38 275	150 512

Vorsorgeaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	- 16 571	- 16 797
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-	858
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 821	- 1 646
Zinsertrag auf Planvermögen	923	2 001
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	- 14	- 115
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	- 274	- 273
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 16 757	- 15 972

Planänderungen

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr gab es keine Planänderungen.

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	6 990	96 103
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	44 282	- 58 422
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	- 29 182	- 112 122
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	22 090	- 74 441

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	- 13 867	- 91 279
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	6 877	- 4 824
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 6 990	- 96 103

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1000	2021	2022
Nettovorsorgeguthaben per 01.01.	59 497	80 239
In der Konzernerefolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 16 757	- 15 972
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	22 090	- 74 441
Arbeitgeberbeiträge	15 409	18 001
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	-	- 2 075
Total Nettovorsorgeguthaben per 31.12.	80 239	5 752

- Bedingt durch das im Jahr 2022 gestiegene Zinsumfeld erhöht sich der Diskontsatz per 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr signifikant von 0.3% auf 2.2%. Nebst einer Reduktion der Verpflichtungen vermindert sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19 Bilanz per 31.12.2022 aufgrund der Vermögensobergrenze grösstenteils nicht mehr aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2021 ein deutlich tieferes Aktivum ausgewiesen wird. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	12 847	15 846
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	263 488	235 261
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	66 003	61 746
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	222 560	210 846
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	94 629	94 248
Total Planvermögen zum Fair Value	659 527	617 947

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	541 013	461 683
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	560 302	475 361
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	522 990	457 691
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	561 493	475 185
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	520 283	447 801
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	15 021	13 408

in Jahren	31.12.2021	31.12.2022
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	13.8	11.8
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	15.8	12.9
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	11.5	10.3

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
2022	231 332	n.a.
2023	155 835	235 575
2024	32 123	87 914
2025	–	9 933
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	422 290	336 422

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

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

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 163	4 146
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 601	1 648
Aktienbezogene Vergütung	1 726	1 754
Übrige Vergütungskomponenten	90	79
Altersvorsorgeleistungen	641	554
Übrige Sozialleistungen	370	422
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 591	8 603
Pauschalspesen	156	144

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 8914 Aktien [7917 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.772 Mio. [CHF 0.715 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält die variable Vergütung zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt. Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben. Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt werden. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 12 353 [14 552] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 91.25 [CHF 87.15] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.117 Mio. [CHF 1.078 Mio.].

Übrige Nahestehende

in CHF 1000	Art	01.01.– 31.12.2021 bzw. 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022
Akara Property Development 1 KmGK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–	27
	Ertrag aus Asset Management	–	105
Akara Diversity PK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–	3 791
	Ertrag aus Asset Management	–	22 092
	Ertrag aus Immobilienentwicklungen (netto)	–	188
Diverse Pensionskassen und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–424	–1 481
Swiss Prime Anlagestiftung	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	868	426
	Ertrag aus Asset Management	14 797	17 703
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	4 331	4 993
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	1 363	101
	Ertrag aus Asset Management	1 269	6 746
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	–	895

- Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Verkauf von sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Die Transaktion im Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio. erfolgte zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurde von der FINMA bewilligt.

9.10 Konsolidierungskreis**Konsolidierungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

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

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Funds AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Holding AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Property Development AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich ³	Immobilien	5 295	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanz dienst- 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	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022

² Akquisition per 10.01.2022, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.07.2022

³ Fusion in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.07.2022

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 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	111	10.0	124	27.2

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 227 207 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG in zwei Tranchen erworben. Per 07.03.2022 erfolgte der Kauf von 65 685 Namenaktien und per 08.08.2022 der Kauf von 161 522 Namenaktien. Zusammen mit den 111 111 Namenaktien, welche wir bereits in der Vergangenheit erworben haben, sind wir per Jahresende im Besitz von 338 318 Namenaktien bzw. 27.2% [10.0%] am Grundkapital. Dementsprechend bewerten wir die Beteiligung neu als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode. Im Halbjahresabschluss 2022 wurden die Anteile noch unter den langfristigen Finanzanlagen ausgewiesen.

9.11 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2022 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					21 201
Forderungen					45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 816
Langfristige Finanzanlagen			1 324	1 324	1 352
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 130			1 130	1 130
Langfristige Finanzanlagen			8 149	8 149	8 149
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					153 786
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					136 536
Grundpfandgesicherte Kredite		671 885		671 885	745 520
Unbesicherte Kredite		1 819 033		1 819 033	1 872 000
Wandelanleihen	533 350			533 350	542 678
Anleihen	1 893 165			1 893 165	2 059 187

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2021 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					114 656
Forderungen					45 617
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					27 110
Langfristige Finanzanlagen			2 616	2 616	2 647
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 351			1 351	1 351
Langfristige Finanzanlagen			1 638	1 638	1 638
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					155 234
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					150 801
Grundpfandgesicherte Kredite		831 690		831 690	845 558
Unbesicherte Kredite		1 689 738		1 689 738	1 702 000
Wandelanleihen	550 682			550 682	541 165
Anleihen	2 091 000			2 091 000	2 059 319

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	8.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.

9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 7. Februar 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Im Februar 2023 haben der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung von Swiss Prime Site beschlossen, das Jelmoli-Gebäude umzubauen und nachhaltig weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Retailflächen an die aktuellen Marktbedürfnisse anzupassen und das Gebäude um neue Nutzungsarten zu ergänzen. Entsprechend wird das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr von Swiss Prime Site weiterbetrieben. Das Transformationsprojekt belastet den EBIT im Berichtsjahr 2022 einmalig mit CHF 34.3 Mio. In diesem Betrag enthalten sind Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen, Software und Vorräten.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2022 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 latenten 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, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien an- 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.

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 latenten 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 latente Steuern, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2022.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2022 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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

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 Renditelienschaften 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 Renditelienschaften 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.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

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).

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 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden drei Liegenschaften erworben sowie 13 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 «Richterswil, Gartenstrasse 7/17 – Etzelblick» aufgeführt.

Weiter werden neu drei Liegenschaften im Bau als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften klassiert: Neben den bisherigen beiden Liegenschaften «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» und «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon Gebäude A» wird neu die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 201a – USEGO-Park» ebenfalls mit At Cost-Werten zum Jahresende 2022 ausgewiesen. Dabei wurde die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 231 – USEGO-Areal» per Halbjahr erstmals in zwei Liegenschaften aufgeteilt, wobei die Letztgenannte unverändert als Liegenschaft im Bestand geführt wird.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2022 176 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2021 verkauft:

– Amriswil, Weinfelderstrasse 74:	CHF 7'053'000
– Burgdorf, Emmentalstrasse 14:	CHF 5'085'000
– Cham, Dorfplatz 2:	CHF 4'325'000
– Dietikon, Kirchstrasse 20:	CHF 14'570'000
– Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7:	CHF 6'226'000
– Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19 – Parking:	CHF 794'000
– Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11:	CHF 5'467'000
– Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14:	CHF 43'910'000
– Oberbüren, Buchental 4:	CHF 25'320'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A	
– Espace Tourbillon, Gebäude B:	CHF 105'470'000
– Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20:	CHF 8'908'000

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

– St. Gallen, Spisergasse 12:	CHF 4'874'000
– St. Gallen, Spisergasse 12 Turmgasse:	CHF 3'261'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Geb. A:	CHF 13'597'000

(Verkauf Bestand 13 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 265/1000))

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2021 CHF 248.86 Mio.

In der Berichtsperiode wurden weiter die folgenden Käufe von einem Bauland und zwei Projekten mit Werten per 31. Dezember 2022 getätigt:

– Zürich, Oleanderstrasse 1:	CHF 13'300'000
– Basel Steinenvorstadt 5:	CHF 38'980'000
– Bern, Stauffacherstrasse 131 - BERN 131:	CHF 2'762'000

Total beträgt der Marktwert der gekauften Liegenschaft per 31. Dezember 2022 CHF 55.042 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 156 bestehenden Renditeliegenschaften, 10 Baulandparzellen und 10 Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden 10 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich Mitte 2025 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m² verfügen und voraussichtlich per Anfang 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis 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» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches umgenutzt und voraussichtlich bis Anfang 2023 fertiggestellt wird (JED Umbau).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

- Auf dem Bauland daneben wird andererseits seit Anfang 2021 ein Büro- / Laborneubau (JED Neubau) ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich im 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 Anfang 2021 begonnen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022

Per 31. Dezember 2022 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 176 Liegenschaften) mit CHF 13'087.715 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2021 um CHF 294.215 Mio. respektive um 2.30 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2021		CHF 12'793.500 Mio.
+	Wertänderung Bestand	CHF 242.225 Mio.
+	Wertänderung Erstbew. nach Fertigstellung	CHF 7.550 Mio.
+	Käufe Bauländer	CHF 13.300 Mio.
+	Käufe Projekte	CHF 41.742 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 235.263 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 13.597 Mio.
+	Wertänderungen Bauländer	CHF 6.858 Mio.
+	Wertänderungen Projekte	CHF 197.310 Mio.
+	Wertänd. z. Verkauf bestimmte Liegenschaften	CHF 34.090 Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2022		CHF 13'087.715 Mio.
Delta		CHF 294.215 Mio.

Die Wertänderung auf den 154 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2022 betrug +2.12 % (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Aufteilung Bestandesliegenschaft (2) Zukäufe (3), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), – total 22 Liegenschaften) wurden 102 Liegenschaften höher, 4 Liegenschaften gleich und 50 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2022.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand, den Zukäufen, den Bauländern und von den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten einzig die Verkäufe. Allgemein stützte, trotz gestiegenem Zinsumfeld, der anhaltend starke Verkäufermarkt die tiefen Renditeerwartungen der Investoren und somit auch die Aufwertung. Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, temporär und strukturell leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei.

Die Wertebussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Marktbericht

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich weiterhin robust und wuchs im 3. Quartal 2022 real um 0.5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Besonders die Binnenwirtschaft stützte das Wachstum durch höhere private Konsumausgaben. Zuletzt haben sich die Erwartungen für die weitere Konjunktorentwicklung eingetrübt. Das SECO rechnet weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum von 2.0 Prozent im Jahr 2022, senkte aber die Prognose für 2023 auf 1.0 Prozent.

Es wird eine konjunkturelle Abkühlung erwartet, weil die Weltwirtschaft durch die global hohe Teuerung und eine straffere Geldpolitik gebremst wird. Die tiefere internationale Nachfrage dürfte sich verstärkt negativ auf die Schweizer Exportwirtschaft auswirken. Zusätzlich belasten die hohen Energiepreise die Wirtschaftstätigkeiten und die Energielage in Europa bleibt mit hohen Risiken verbunden. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Unsicherheiten können den Konjunkturverlauf beeinträchtigen.

Das schwächere Wirtschaftswachstum und die globalen Unsicherheiten dürften die Dynamik des florierenden Arbeitsmarktes allmählich etwas dämpfen. Das SECO verzeichnet weiterhin einen starken Anstieg der Beschäftigung und eine Arbeitslosenquote von 2.0 Prozent im November 2022. Von diesem historisch tiefen Niveau dürfte die Arbeitslosigkeit im 2023 leicht steigen und im Mittel 2.3 Prozent erreichen.

Die Inflation ist seit dem Sommer 2022 zwar leicht rückläufig, doch sie liegt mit 3.0 Prozent im November immer noch über dem Zielwert der Schweizerischen Nationalbank. Aus diesem Grund straffte die SNB die Geldpolitik ein weiteres Mal und erhöhte am 16. Dezember den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte auf 1.0 Prozent. Die Teuerung in der Schweiz wird erheblich durch die global steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise getrieben. Auch mittelfristig dürfte die Inflation erhöht bleiben, da sich der inflationäre Druck aus dem Ausland verstärkt hat und die Teuerung weitere Güterkategorien erfasst hat. Die SNB erwartet für das gesamte Jahr 2022 eine Inflation von 2.9 Prozent und im darauffolgenden Jahr 2.4 Prozent.

Die erhöhte Inflation und die steigenden Leitzinsen schlagen sich auch in den Renditen für 10-jährige Bundesobligationen und in den Hypothekenzinsen nieder.

Baumarkt

Der Baumarkt bleibt trotz des turbulenten Umfeldes relativ stabil. Die Hochbauinvestitionen dürften im Jahr 2022 nominal um 7.0 Prozent im Bereich Neubau beziehungsweise 8.0 Prozent im Umbau wachsen. Wird jedoch die Baupreisteuerung von geschätzten 8 Prozent in Abzug gebracht, zeigt sich, dass die realen Investitionen in den Hochbau stagnieren. Im 2023 dürften sich die Neubauinvestitionen abschwächen (+ 2.7 Prozent) und real negativ entwickeln, während der Umbau wächst (+ 8.3 Prozent). Der Mangel an Bauland, die stark gestiegenen Baupreise, Lieferengpässe und Kapazitätsprobleme sowie das unsichere konjunkturelle Umfeld belasten die Investitionen. Dennoch ist die Auslastung im Baumarkt hoch und der mittelfristige Ausblick bleibt dank dem starken Haushaltswachstum intakt.

Das Wirtschaftswachstum setzt sich im 3. Quartal 2022 fort

Die konjunkturellen Aussichten sind wegen der schwachen Weltwirtschaft und hohen Risiken unterdurchschnittlich

Weiterhin robuster Arbeitsmarkt, aber mit verlangsamter Dynamik im 2023

Die Inflation dürfte vorerst erhöht bleiben trotz erneuter geldpolitischer Straffung im Dezember 2022

Die Anleiherenditen und Hypothekenzinsen steigen

Stabiler Baumarkt in schwierigerem Umfeld

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Büroflächenmarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelt sich seit über einem Jahr ausserordentlich dynamisch. Die treibende Kraft dahinter ist das kräftige Beschäftigungswachstum. Die Beschäftigung in der Schweiz, gemessen an der Anzahl Vollzeit-äquivalente, stieg im 3. Quartal 2022 um 2.4 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode (nur 3. Sektor + 2.5 Prozent). Es sind weiterhin viele Stellen offen, sodass sich der Arbeitsmarkt auch in näherer Zukunft positiv entwickeln dürfte. Jedoch lässt die starke Dynamik leicht nach, da die Aufholeffekte nach der Aufhebung der Pandemiemassnahmen allmählich abklingen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten die Stimmung drücken.

Die anhaltend starke Nutzernachfrage bei stagnierendem Neubau führte zu einer weiteren Abnahme des Büroflächenangebots im 3. Quartal 2022. Im Schweizer Schnitt ist die Quote an verfügbaren Flächen (Angebotsziffer) auf 6.1 Prozent zurückgegangen. Es bestehen jedoch grosse regionale Unterschiede, was das Angebot betrifft. In den Grosszentren Basel-Stadt, Zürich, Lausanne und Luzern gibt es nur sehr wenige verfügbare Büroflächen. Auch in Genf und Zug hat sich das Überangebot reduziert. Doch in den weniger gefragten Klein- und Mittelzentren bleibt das Angebot reichhaltig. Diese regionalen Disparitäten dürften auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben.

Als Folge des beschränkten Angebots bei hoher Nachfrage sind die Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen gestiegen (+ 3.7 Prozent). Auch die Inflation führt zu höheren Mieten, weil ein Grossteil der Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden ist. Da zahlreiche Flächen an guter Lage zu höheren Mieten abgegeben werden konnten, sind die Preise für die auf dem Markt verbleibenden Büroflächen gesunken. Wüest Partner rechnet auch im 2023 mit einer robusten Entwicklung des Büroflächenmarktes (+ 0.5 Prozent), solange der Arbeitsmarkt die Nachfrage stützt.

Verkaufsflächenmarkt

Die Aussichten im Verkaufsflächenmarkt bleiben eingetrübt, obwohl das Bevölkerungswachstum den Umsatz stützt. Entsprechend gab es teuerungsbereinigt über die letzten 12 Monate bis Oktober 2022 eine rückläufige Entwicklung der realen Detailhandelsumsätze (- 2.9 Prozent, ohne Tankstellen), auch wenn in gewissen Monaten real steigende Umsätze verzeichnet werden konnten.

Die Gründe für den sinkenden Umsatz im Detailhandel sind neben den anhaltenden strukturellen Herausforderungen (Stichwort: E-Commerce) auch die wirtschaftlichen Unsicherheiten. Die hohe Teuerung, der starke Franken und die konjunkturellen sowie geopolitischen Aussichten drücken auf die Kauflust der Konsumenten. Die Konsumentenstimmung erreichte gemäss Index des SECO sodann auch den tiefsten Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1972. In den kommenden Monaten dürfte das Umfeld für den Detailhandel schwierig bleiben.

Für den Verkaufsflächenmarkt bedeutet das eine rückläufige Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass die Angebotsquoten steigen werden, wozu auch die erwartete Neubautätigkeit beiträgt. Einzig in den Grossstädten ist mit sinkenden

Boom bei der Büroflächen-nachfrage dank kräftigem Beschäftigungswachstum

Rückläufiges Angebot an verfügbaren Büroflächen, wobei die regionalen Unterschiede gross sind

Steigende Mieten wegen starker Nachfrage und Inflation, stabile Entwicklung auch im 2023

Trotz gewissen Lichtblicken im letzten Jahr sinken die realen Detailhandelsumsätze gesamthaft

Die Inflation, der starke Franken, die unsichere konjunkturelle und geopolitische Lage drücken auf die Kauflaune

Steigendes Verkaufsflächenangebot, die Mieten dürften generell weiter fallen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Leerständen zu rechnen. Insgesamt bleiben die Mietpreise für Verkaufsflächen unter Druck, wobei die gefragten Toplagen davon ausgenommen sind.

Alterswohnen

Der Markt für Alterswohnungen bietet grosse Wachstumspotenziale in den kommenden Jahren. Der Grund dafür ist die demografische Entwicklung. Bis 2030 wird 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.

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.

Die Marktmieten für Alterswohnungen entwickeln sich parallel zu den Angebotspreisen für konventionelle Wohnungen, jedoch mit einem gewissen Zuschlag. Folglich werden im 2023 steigende Mieten im Segment Alterswohnungen erwartet.

Hospitality

Bereits in der Wintersaison 2022/23 dürften die Logiernächte in der Schweiz das Vorcorona-Niveau überschreiten. Die KOF rechnet in ihrer Tourismusprognose mit einem Wachstum der Logiernächte von 16 Prozent diesen Winter. Insbesondere die inländischen Touristen sind für die schwungvolle Erholung verantwortlich.

Auch die Sommersaison lief erfolgreich, sodass die Anzahl Logiernächte in den ersten 10 Monaten des Jahres 2022 gemäss BFS um 29.0 Prozent gegenüber derselben Vorjahresperiode stieg. Für die starke Zunahme waren besonders die ausländischen Gäste verantwortlich, da sich deren Zahl der Logiernächten in der Periode mehr als verdoppelt hat. Dennoch dürften die inländischen Gäste auch längerfristig einer der wichtigsten Märkte bleiben, während Gäste aus fernen Ländern, wie Indien und China, länger brauchen, um vollständig zurückzukehren. Die gesamte Anzahl Logiernächte im 2022 lag bis Ende Oktober noch lediglich 5.0 Prozent unter dem Niveau des Rekordjahres 2019.

Die durchschnittliche Bettenauslastung hat in den letzten Monaten wieder ein normales Niveau erreicht. Bei den Hotelzimmerpreisen gab es besonders im ersten Halbjahr 2022 Bewegung. Die durchschnittlichen Zimmerpreise in der Schweiz haben kräftig zugelegt und im Sommer 2022 einen Höchststand bei über CHF 220 pro Nacht erreicht. Seither hat die Dynamik wieder leicht nachgelassen, wodurch sich die mittleren Preise im November bei CHF 210 pro Nacht einpendelten. Diese Entwicklung wurde durch die Preiserhöhungen der Hotels in den Gross- und Kleinstädten getragen.

Die Ursache für die höheren Zimmerpreise findet sich primär auf der Kostenseite der Hotel- und Kurbetriebe. So sind besonders die Energiekosten gestiegen, aber

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird stark zunehmen

Von einfachen Betreuungsformen bis zu Pflegeplätzen wird das ganze Spektrum benötigt

Die Mieten von Alterswohnungen dürften im 2023 steigen

Gute Aussichten für die Wintersaison dank inländischer Nachfrage

Die schwungvolle Erholung der Logiernächte im 2022 setzt sich fort

Die mittleren Zimmerpreise sind seit Jahresbeginn 2022 signifikant gestiegen

Trotz höheren Preisen bleiben die Hotelimmobilienwert stabil, da die Kosten ebenfalls gestiegen sind

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

auch Lohnkosten und die Preise für Food & Beverage sind gestiegen. Damit bleiben die Immobilienwerte von Hotels stabil.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die Zinswende hinterlässt ihre Spuren auch im Immobilienmarkt, jedoch mit unterschiedlicher Intensität im direkten und indirekten Anlagemarkt. Die Auswirkungen der gestiegenen Leitzinsen und Anleiherenditen haben sich besonders bei den indirekten Immobilienanlagen bemerkbar gemacht, welche im Jahr 2022 deutlich negativ performten.

Die indirekten Immobilienanlagen folgen stärker den Entwicklungen an den weltweiten Kapitalmärkten, weshalb diese seit Beginn des Jahres 2022 signifikant an Wert verloren haben. Die Immobilienaktiengesellschaften verzeichneten ein Minus von 10.9 Prozent, die Fonds notierten Ende November sogar 18.1 Prozent tiefer als anfangs Jahr (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Gründe für das schlechtere Abschneiden der Fonds sind die gestiegene Attraktivität von Obligationen als alternative Anlage zu den Fonds, die zuvor besonders hoch notierten Agios bei den Fonds im 2021 und die bereits früher erfolgte Korrektur bei den Immobilienaktiengesellschaften.

Im Gegensatz dazu ist der Markt für direkte Immobilienanlagen relativ stabil geblieben, wobei es auch hier eine Trendwende gab. Bei den im Jahr 2022 beobachteten Transaktionen von Schweizer Renditeliegenschaften zeigt sich eine Stagnation beziehungsweise ein leichter Anstieg der Nettoanfangsrenditen gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Preise und Bewertungen blieben somit grösstenteils stabil. Anzuführen ist: Die Immobilienanfangsrenditen passen sich typischerweise erst mit einer gewissen Zeitverzögerung von üblicherweise 2 bis 4 Quartalen vollständig an ein neues Zinsumfeld an.

Die Resilienz der Immobilienpreise hat aber auch andere Gründe. Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes ist ungebrochen, weil die Nutzernachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen weiterhin das Angebot übersteigt. Dieser Nachfrageüberhang dürfte auch in Zukunft bestehen bleiben, wodurch die Zahlungsbereitschaft hoch bleibt. Die Mieteinnahmen sind relativ sicher, auch weil die Leerstände laufend sinken. Nicht zuletzt bieten Immobilienanlagen in Zeiten erhöhter Inflation zumindest langfristig einen partiellen Schutz.

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2022

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

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

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.

Die erhöhten Zinsen wirken sich immer mehr auf die Immobilieninvestments aus, jedoch je nach Anlageform unterschiedlich stark

Die Nettoanfangsrenditen aller Renditeliegenschaften sind im Median leicht gestiegen

Die Zahlungsbereitschaft für Immobilienanlagen bleibt dank guten Fundamentaldaten bestehen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

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 1.0% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen 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 liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (156 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.69%. Dies entspricht bei einer Teuerungsanahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.72%. Der tiefste für

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.65%,
der höchste bei 4.95%.

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

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit be-
rücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absi-
cherungen abgeschlossen werden.

Wüest Partner AG
Zürich, 21. Dezember 2022



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

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, 21. Dezember 2022



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 3 bis 49, 90 bis 97) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER LATENTEN STEUERVERBINDLICHKEITEN

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



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2022 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,587,234 auf.

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten eine Besprechung zur Bewertung der Renditeliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeliegenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Abschlussstellung und wesentliche Grundsätze“
- Anhang der Konzernrechnung 5 „Immobilien“



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER LATENTEN STEUERVERBINDLICHKEITEN

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2022 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,328,320.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei SPS bei nicht zum Verkauf bestimmten Liegenschaften von einer minimalen Besitzdauer von 20 Jahren ausgeht.

Weitere Informationen zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 7.3 „Ertragssteuern“

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;

Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen



können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus, oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 7. Februar 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

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

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2021 or 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022 or 31.12.2022
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	234 979	223 535
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.09	2.91
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 660 723	8 956 893
	EPRA NRV per share	CHF	106.52	109.18
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 206 006	8 424 808
	EPRA NTA per share	CHF	100.93	102.69
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 939 687	7 378 078
	EPRA NDV per share	CHF	85.35	89.93
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.1
	EPRA topped-up NIY	%	3.3	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	3.6
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	24.1	23.9
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	22.0	21.9
F.	EPRA LTV	%	39.7	39.4
G.	EPRA like-for-like change relative	%	1.3	1.9
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	298 445	378 724

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Earnings per consolidated income statement	498 892	404 429
Exclude:		
Revaluations of investment properties	–301 882	–169 739
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	–18 587	–2 086
Profit on disposal of investment properties	–39 916	–50 877
Tax on profits on disposals	9 697	7 659
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	24 575	–
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	365
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	62 200	33 784
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	234 979	223 535
Average number of outstanding shares	75 968 104	76 697 074
EPRA earnings per share in CHF	3.09	2.91
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	18 587	2 086
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	–2 602	–292
Extraordinary impairment on PPE, software and inventory	–	41 148
Tax on extraordinary impairment	–	–2 748
Adjusted EPRA earnings	250 964	263 729
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.30	3.44

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Equity attributable to shareholders	6 409 682	6 569 297	6 409 682	6 569 297	6 409 682	6 569 297
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	541 165	542 678	541 165	542 678	541 165	542 678
Diluted NAV	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at Fair Value	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 279 768	1 328 135	1 264 108	1 320 011		
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 ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			–32 243	–32 267		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					–11 160	266 103
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	300 739	387 682				
xi) Real estate transfer tax	129 369	129 101	23 294	25 089		
EPRA NAV	8 660 723	8 956 893	8 206 006	8 424 808	6 939 687	7 378 078
Fully diluted number of shares	81 303 869	82 038 045	81 303 869	82 038 045	81 303 869	82 038 045
EPRA NAV per share in CHF	106.52	109.18	100.93	102.69	85.35	89.93

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

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

in CHF 1 000		31.12.2021	31.12.2022
Investment property – wholly owned		12 740 034	13 013 756
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		53 466	73 959
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1 103 475	-1 175 173
Value of completed property portfolio		11 690 025	11 912 542
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 690 025	11 912 542
Annualised rental income		442 469	442 227
Property outgoings		-67 931	-67 280
Annualised net rental income	A	374 538	374 947
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		10 214	7 120
Topped-up net annualised rental income	C	384 752	382 067
EPRA NIY	A/B	3.2%	3.1%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.3%	3.2%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2021	31.12.2022
Estimated rental value of vacant space	A	17 246	16 470
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 685	458 616
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	3.6%

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		111 698	111 732
Net service charge costs/fees		-	-
Management fees less actual/estimated profit element		-	-
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		-	-
Share of Joint Ventures expenses		-	-
Exclude:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-	-
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	111 698	111 732
Direct vacancy costs		-9 403	-9 590
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	102 295	102 142
Gross rental income less ground rents per IFRS ²		464 060	467 177
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		-	-
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		-	-
Gross rental income	C	464 060	467 177
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	24.1%	23.9%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	22.0%	21.9%
Overhead and operating expenses capitalised		-	3 127

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

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2022
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 617 520	–	–	–	2 617 520
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	–	–	–	544 130
Bond Loans	2 060 000	–	–	–	2 060 000
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net Payables ¹	180 213	–	–	–	180 213
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–21 201	–	–	–	–21 201
Net Debt (a)	5 380 662	–	–	–	5 380 662
Include:					
Owner-occupied property	572 645	–	–	–	572 645
Investment properties at fair value	11 288 676	–	–	–	11 288 676
Properties held for sale	183 032	–	–	–	183 032
Properties under development	1 043 362	–	–	–	1 043 362
Intangibles ²	572 798	–	–	–	572 798
Net Receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	1 352	–	–	–	1 352
Total Property Value (b)	13 661 865	–	–	–	13 661 865
LTV (a/b)	39.4%	–	–	–	39.4%

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2021
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 547 558	–	–	–	2 547 558
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 ¹	172 915	–	–	–	172 915
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–114 656	–	–	–	–114 656
Net Debt (a)	5 209 947	–	–	–	5 209 947
Include:					
Owner-occupied property	597 611	–	–	–	597 611
Investment properties at fair value	11 044 259	–	–	–	11 044 259
Properties held for sale	303 590	–	–	–	303 590
Properties under development	848 040	–	–	–	848 040
Intangibles ²	332 982	–	–	–	332 982
Net Receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	2 635	–	–	–	2 635
Total Property Value (b)	13 129 117	–	–	–	13 129 117
LTV (a/b)	39.7%	–	–	–	39.7%

¹ Net 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

² Include among others off balance sheet intangibles of the Services segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.5% average discount rate, 1.0% terminal growth

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Rental income per Real Estate segment income statement	444 420	448 816
Acquisitions	– 171	– 1 046
Disposals	– 7 407	– 3 569
Development and new building projects	– 13 494	– 14 058
Property operating expenses	– 25 552	– 24 897
Property leases	– 6 641	– 6 850
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	391 155	398 396
EPRA like-for-like change absolute	5 273	7 242
EPRA like-for-like change relative	1.3%	1.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	– 0.0%	2.4%
Lake Geneva	3.9%	4.2%
Northwestern Switzerland	2.5%	4.0%
Berne	0.5%	– 1.2%
Central Switzerland	3.7%	3.2%
Eastern Switzerland	– 2.2%	– 8.1%
Southern Switzerland	8.0%	– 16.4%
Western Switzerland	4.2%	– 2.5%

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 2022 is based on a portfolio of CHF 11 787.410 million [CHF 11 542.682 million] which grew in value by CHF 244.728 million [CHF 418.698 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Acquisitions	18 082	61 224
Development (ground-up/green field/brown field)	178 682	212 552
Like-for-like portfolio	95 129	99 960
Capitalised interests	6 410	4 473
Other	142	515
Total EPRA capital expenditure	298 445	378 724
Conversion from accrual to cash basis	– 15 389	26 092
Total EPRA capital expenditure on cash basis	283 056	404 816



Independent Limited Assurance Report on the EPRA Reporting 2022

To the Board of Directors of Swiss Prime Site AG, Zug

We were engaged to carry out a limited assurance engagement on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of Swiss Prime Site AG (hereafter "company") for the business year ended 31 December 2022, which are disclosed on the pages 70-74 of the financial report 2022.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Board of Directors of the company based on the corresponding Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) as published in February 2022 ("the EPRA Best Practices Recommendations").

Our engagement does not cover any prior-year information disclosed in the EPRA Reporting.

Board of Directors' responsibility

The Board of Directors of the company is responsible for the preparation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of systems, processes and internal controls relevant to the preparation of an EPRA Reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Management is further responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations as well as for maintaining adequate records in relation to the EPRA Reporting.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to carry out a limited assurance engagement and to express a conclusion, based on our procedures performed and the evidence obtained, as to whether any matters have come to our attention that cause us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have not been prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations.

We conducted our engagement in accordance with *International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information* issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). That standard requires that we plan and perform the engagement to obtain limited assurance about whether the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have been prepared in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations in all material respects.

The procedures performed in a limited assurance engagement are less in extent than for a reasonable assurance engagement, and consequently the level of assurance obtained is substantially lower. The procedures selected depend on the auditor's judgment. Taking into account risk and materiality considerations, we have carried out procedures in order to obtain sufficient appropriate evidence. These procedures included amongst others:

- Inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures and the EPRA Reporting;
- Assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of the derivation and calculation based on the underlying IFRS numbers according to the consolidated financial statements of the company as at 31 December 2022 or if applicable other internal source data.

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



Independence and quality control

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Conclusion

Based on the procedures performed and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of the company for the business year ended 31 December 2022 is not presented, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations as published in February 2022.

Intended users and purpose of the report

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

We permit the disclosure of our report, in full only, to enable the Board of Directors to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or liability to any third parties on our part. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Board of Directors of the company for our work or this report.

KPMG AG

Kurt Stocker
Licensed Audit Expert

Anna Pohle
Licensed Audit Expert

Zurich, 7 February 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zurich

© 2023 KPMG AG, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG, which is a member of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Dividendenertrag	2.1	192 683	246 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	13 290	11 442
Übriger betrieblicher Ertrag		193	1 472
Total Betriebsertrag		206 166	258 914
Finanzaufwand	2.3	–13 403	–5 524
Personalaufwand		–1 754	–1 901
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	–6 481	–9 376
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		–9 311	–4 502
Total Betriebsaufwand		–30 949	–21 303
Gewinn vor Steuern		175 217	237 611
Direkte Steuern		124	6
Gewinn	4	175 341	237 617

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven			
Flüssige Mittel		39	148
Wertschriften mit Börsenkurs		294	345
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	192 624	247 440
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 575	1 427
Total Umlaufvermögen		194 532	249 360
Finanzanlagen	2.6	67 559	82 040
Beteiligungen	2.7	2 378 956	2 566 073
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 178	500
Total Anlagevermögen		2 447 693	2 648 613
Total Aktiven		2 642 225	2 897 973
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		–	247 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.8	2 280	4 935
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 691	3 049
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 971	255 484
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	694 862	657 096
Total langfristiges Fremdkapital		694 862	657 096
Total Fremdkapital		701 833	912 580
Aktienkapital	2.10	1 162 347	153 437
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		30 220	976 126
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		55	5
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	202 249
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	439 425	493 666
Übrige freiwillige Gewinnreserve		160 970	161 279
Eigene Aktien	2.11	–3	–1 369
Total Eigenkapital		1 940 392	1 985 393
Total Passiven		2 642 225	2 897 973

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 246.000 Mio. [CHF 192.683 Mio.] für das Geschäftsjahr 2022. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	10 657	9 420
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 596	1 788
Übrige Finanzerträge	1 037	234
Total	13 290	11 442

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Vorfälligkeitsentschädigung Hypotheken	-7 446	-
Darlehenszinsen	-3 345	-2 909
Zinsaufwand Wandelanleihen	-1 583	-1 583
Amortisation Kosten Wandelanleihen	-915	-915
Übriger Finanzaufwand	-114	-117
Total	-13 403	-5 524

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Verwaltungsaufwand	-3 533	-7 356
Kapitalsteuern	-2 027	-110
Übriger betrieblicher Aufwand	-921	-1 910
Total	-6 481	-9 376

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	124	240
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	192 500	247 200
Total	192 624	247 440

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	65 019	78 000
Darlehen gegenüber Dritten	500	500
Beteiligungen unter 20%	2 040	3 540
Total	67 559	82 040

2.7 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1000	Kapital- und Stimmen- anteil in %
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	111	10.0	124	27.2
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Akquisitionen per 07.03.2022 sowie 08.08.2022 im laufenden Jahr

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1000		Grundkapital in CHF 1000	
Akara Funds AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Holding AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Property Development AG, Zug ¹	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich ³	5 295	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022² Akquisition per 10.01.2022, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.07.2022³ Fusion in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.07.2022**2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	21	2 940
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	299	313
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 960	1 682
Total	2 280	4 935

2.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Wandelanleihen	544 130	296 630
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	50 732	260 466
Total	694 862	657 096

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Bis fünf Jahre	619 862	632 096
Über fünf Jahre	75 000	25 000
Total	694 862	657 096

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

2.10 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 76 718 604 [75 970 364] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 15.30]. Im Berichtsjahr fand eine Nennwertreduktion von CHF 15.30 auf CHF 2.00 statt. Die Erhöhung der Anzahl Namenaktien erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition der Akara Gruppe.

2.11 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 14 665 [30] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 54 [625] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2021 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2022 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	497	–	30
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	92.35	7 450	88.81	23 549
Aktienbezogene Vergütungen	89.65	–7 917	81.31	–8 914
Total eigene Aktien per 31.12.	–	30	–	14 665

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können, belaufen sich auf CHF 0.431 Mio.

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4577.750 Mio. [CHF 4506.700 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaften Swiss Prime Site Finance AG in Höhe von CHF 4576.700 Mio. [CHF 4506.700 Mio.] und für die Bürgschaftsverpflichtungen der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in Höhe von CHF 1.050 Mio. [CHF 0 Mio.].

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2022
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	6 716	9 305
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	16 172	17 265
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	44 620	45 655
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ¹	3 967	n.a.
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	754	1 789
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	2 820	3 855
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	4 141	5 234
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	818
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	12 894	17 067
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	5 150	5 150
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ³	–	n.a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	581	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	1 830	3 285
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	99 645	110 004

¹ Bis 23.03.2022

² Seit 23.03.2022

³ Bis 25.08.2022

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	8.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. März 2023 eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie. Basierend auf den per 7. Februar 2023 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 260.844 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.70 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.70 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Vortrag aus dem Vorjahr	264 084	256 049
Gewinn	175 341	237 617
Total Bilanzgewinn	439 425	493 666
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-54 872	-
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	-	130 422
Ausschüttung an Aktionäre	-128 504	-260 844
Vortrag auf neue Rechnung	256 049	363 244
Total Ausschüttung	257 008	260 844
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	-	130 422
davon aus Nennwertreduktion (Kapitalherabsetzung)	128 504	-
davon aus Bilanzgewinn	128 504	130 422



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 77 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden



kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 7. Februar 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 204.4	11 765.4	12 322.6	12 793.5	13 087.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	479.4	486.9	424.7	426.7	431.3
Leerstandsquote	%	4.8	4.7	5.1	4.6	4.3
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	3.2	3.2	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	72.8	79.8	50.1	52.0	9.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	116.7	117.5	115.2	119.4	125.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	131.3	127.8	110.6	119.5	132.1
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	396.9	423.9	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.5	13.5	13.1	18.2	52.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 214.1	1 258.8	792.9	749.5	774.4
Betriebsertrag vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	501.2	653.4	779.9	730.0	618.4
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	478.6	628.3	762.3	706.7	559.4
Gewinn	CHF Mio.	310.9	608.5	610.4	498.9	404.4
Eigenkapital	CHF Mio.	5 145.1	5 459.2	6 085.6	6 409.7	6 569.3
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	47.8	47.5	47.7
Fremdkapital	CHF Mio.	6 564.2	6 841.7	6 640.6	7 089.7	7 201.9
Fremdkapitalquote	%	56.1	55.6	52.2	52.5	52.3
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 709.3	12 300.9	12 726.2	13 499.3	13 771.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 073.5	5 378.4	5 164.0	5 430.0	5 505.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.3	43.7	40.6	40.2	40.0
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.3	45.7	41.9	40.2	38.9
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	1.1	0.8	0.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.2	4.8	5.8	5.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	10.6	8.0	6.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	5.6	5.4	4.3	3.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	334.4	406.6	298.5	442.4	364.9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–495.6	–338.6	236.0	–108.7	–214.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	186.6	–79.5	–564.8	–361.8	–244.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	411.1	424.9	558.9	404.8	389.6
Gewinn	CHF Mio.	287.8	315.7	476.6	293.7	300.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.3	8.5	4.8	4.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.2	4.3	2.8	2.6

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Aktienkurs am Periodenende	CHF	79.55	111.90	86.90	89.65	80.15
Aktienkurs Höchst	CHF	94.30	113.30	123.70	99.90	98.32
Aktienkurs Tiefst	CHF	77.45	80.20	74.75	85.00	73.70
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	8.00	8.04	6.57	5.27
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.95	4.14	6.27	3.87	3.92
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	83.40	86.34	95.41	101.22	102.96
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	67.74	71.87	80.11	84.37	85.64
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.80	3.80	3.35	3.35	3.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.8	3.4	3.9	3.7	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	-7.1	47.0	-19.2	7.0	-7.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	5.1	15.4	3.3	8.3	-7.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.9	14.2	6.6	5.9	1.8
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6041.5	8498.4	6601.8	6810.7	6149.0
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6321	6506	1728	1667	1779
Vollzeitäquivalente	FTE	5115	5402	1505	1474	1567
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75946349	75946349	75970364	75970364	76718604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-377	-1114	-3693	-2260	-13216
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	72620217	75945235	75964863	75968104	76697074
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-539	-1112	-1844	-655	-14719
Ausstehende Aktien	Anzahl	75945810	75945237	75968520	75969709	76703885

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten² 31.12.2022, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 907 203	456 463	4.2	1 117 985	1 597 163	17.3	41.4	7.1	8.6	22.5	3.1
Total Bauland	63 191	273	-	78 950	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 117 321	11 260	0.1	62 203	36 862	7.2	62.5	5.6	-	22.1	2.6
Gesamttotal	13 087 715	467 996		1 259 138	1 653 456	16.9	41.4	7.0	8.3	22.3	4.1
Mietausfall aus Leerständen		-19 180									
Subtotal Segment		448 816	4.1								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-30 710									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		13 218									
Gesamttotal Konzern		431 324	4.3								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	867	9.3	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	–	–	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2	–	Verkauf per 01.01.2022										
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1 172	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2 419	–	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	340	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	430	2.5	Alleineigentum	1953	1975	366	1 377	16.3	30.9	–	–	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	1 994	2.7	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	17.1	63.8	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1 218	14.0	Alleineigentum	1874	2020	751	3 827	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	812	2.7	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1 375	–	Alleineigentum	1933	1993	953	4 281	13.0	71.7	7.8	–	7.5	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 271	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1 550	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	2 349	–	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 592	1.5	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	–	–	19.7	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	589	2.7	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	166	22.8	Alleineigentum	1990		980	897	–	84.1	–	–	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	7 379	–	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	–	80.8	–	–	19.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	8 182	8.1	Alleineigentum	2009	2021	46 416	44 079	20.9	15.0	55.7	–	7.9	0.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	9 183	16.9	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 797	–	53.9	42.7	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	441	0.7	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	8 116	–	81.2	–	–	16.7	2.1
Basel, Rebgsasse 20	2 910	3.2	Alleineigentum	1973	1998	3 713	8 843	47.3	11.9	14.7	–	15.1	11.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1 995	–	Alleineigentum	1998		10 321	8 650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Genfergasse 14	4 344	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6 588	–	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 298	0.2	17.6	–	–	82.2	–
Bern, Schwarztorstrasse 48	1 817	0.2	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 184	0.7	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 930	7.9	–	34.6	–	3.4	54.1
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8 190	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	5 001	10.1	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 175	–	68.3	4.4	–	25.4	1.9
Biel, Solothurnstrasse 122	500	–	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	922	8.6	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	–	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	405	6.7	Alleineigentum	1995		2 192	1 685	–	71.8	–	–	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1 610	–	Alleineigentum	2009/	2020	20 197	10 030	–	17.3	–	–	82.7	–
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	101	–	Verkauf per 31.03.2022										
Burgdorf, Industrie Buchmatt	798	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	–	–	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	9 345	3.9	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 035	22.9	56.6	3.5	–	15.8	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	312	–	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	3.8	0.7	5.0	–	26.1	64.4
Cham, Dorfplatz 2	1	–	Verkauf per 01.01.2022										
Conthey, Route Cantonale 2	383	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	23.0	0.8

¹ zwischen April 2021 und Juni 2022 nicht vermietet infolge umfassende Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 4	863	30.4	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.3	–	3.0	–	15.7	1.0
Conthey, Route Cantonale 11	1615	16.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7297	62.1	20.5	0.7	–	14.0	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	538	1.0	Alleineigentum	1989		1004	1793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	–	–	Verkauf per 01.01.2022										
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	405	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	289	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	–	–	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	1734	–	Alleineigentum	1991		8842	9528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	581	25.4	Alleineigentum	1982	2006	3866	4213	39.2	34.4	–	–	22.1	4.3
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1071	4.6	Alleineigentum	2007		13365	5011	66.0	–	3.1	–	28.3	2.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3083	–	Stockwerk- eigentum	1990		2530	11186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 ²	6991	–	Alleineigentum	1690	2002	1718	7263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	782	0.4	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1321	1602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	2627	24.4	Alleineigentum	1987/ 1974/		9890	10234	–	85.2	–	–	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2297	5.4	Alleineigentum	1985	1994	591	3478	37.8	24.2	0.5	–	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	914	3.9	Alleineigentum	1860		747	2704	9.8	45.1	1.4	–	0.6	43.1
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	17854	1.2	Alleineigentum	1921	2002	5166	33414	44.4	33.4	7.2	–	12.8	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1057	2.1	Alleineigentum	2007		13064	4688	74.7	5.5	–	–	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	15641	1.7	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36052	51.5	1.0	29.1	–	16.5	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2205	4.7	Alleineigentum im Baurecht	2003		5344	12723	0.2	38.8	44.8	–	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	556	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7484	1572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Éplatures 44	393	–	Alleineigentum	1972		3021	2504	96.1	0.6	–	–	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	350	–	Alleineigentum	1993		708	1532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1009	0.6	Alleineigentum	1930	2001	2923	10116	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	7434	4.3	Alleineigentum	1910	2004	3884	20805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	1341	–	Stockwerk- eigentum	2006		13150	3264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1905	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14402	10533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	2813	1.2	Alleineigentum	1969	2007	20150	9433	65.2	10.8	1.9	–	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3446	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4376	9906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	745	1.5	Alleineigentum	1958	2004	250	1512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2126	–	Alleineigentum	1889	2002	2479	7261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	607	–	Alleineigentum	1982		228	1285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	516	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1645	2458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2607	19.3	Alleineigentum	2018		4414	7611	33.3	38.3	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	247	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3860	1116	65.7	4.3	–	–	28.8	1.2
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1476	7.2	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2156	2929	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	1313	–	Alleineigentum	2021		1785	3649	–	–	–	100.0	–	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1125	–	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11537	3698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	1489	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7550	10109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	362	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4744	6592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	–	–	Verkauf per 01.01.2022										

² 1464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 3598 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	35		Verkauf per 31.10.2022										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	236		Verkauf per 31.10.2022										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1949		Verkauf per 31.10.2022										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2326	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	762	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	279	63.6	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	27.1	–	–	42.1	10.0
Oberbüren, Buchental 3a	239	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	–8		Verkauf per 01.01.2022										
Oberbüren, Buchental 5	65	31.2	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	316	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
				2006/									
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	4524	–	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	1 634	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	2 043	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	156	14.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	552	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/USEGO	2 012	16.1	Alleineigentum	1907	2011	8 493	11 515	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 059	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	1 774	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	7 226	10.6	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 883	–	15.8	–	–	80.9	3.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	1 031	17.7	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0
Payerne, Route de Bussy 2	1 221	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	7 040	33.6	Alleineigentum	1990		13 052	22 023	–	68.8	6.4	–	24.1	0.7
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2 835	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 13A, 13B, 15A, 15B/ Espace Tourbillon ⁴	3 714		Verkauf per 15.12.2022										
				1962/									
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	1 591	11.3	Alleineigentum	2009		25 003	13 499	–	7.5	–	–	71.1	21.4
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4 ⁵	1 218	–	Alleineigentum	2022		6 373	8 167	–	–	–	100.0	–	–
Romanel, Chemin du Marais 8	1 217	18.6	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	–	–	–	11.3	0.6
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	–		Verkauf per 01.01.2022										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	504	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	257	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	5 137	9.1	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	18		Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Spisergasse 12	15		Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	14 975	1.7	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 379	56.2	9.7	11.3	–	20.2	2.6
Sursee, Moosgasse 20	633	0.3	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	83.4	–	–	–	16.4	0.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	4 501	0.7	Alleineigentum	2008		9 224	11 451	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	820	15.6	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 251	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	378	0.9	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	196	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	648	0.7	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8

⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau. Bis Ende 2021 zusammen mit der Route de la Galaise 11A, 11B in Plan-les-Ouates als ein Projekt ausgewiesen

⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	4 063	30.1	Alleineigentum	2007		10 170	13 563	–	82.0	–	–	17.2	0.8
Vevey, Rue de la Clergère 1	736	1.7	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	1 023	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	872	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	10.5	0.5
				1999/ 2000/									
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	8 318	7.7	Alleineigentum	2004		15 069	37 215	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2
Winterthur, Untertor 24	399	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	7 513	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	1 606	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	594	3.0	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	–	70.2	–	–	29.8	–
				1984/									
Zollikon, Forchstrasse 452–456	632	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2 235	19.4	Alleineigentum 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	5 960	0.1	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7 602	0.9	Alleineigentum	2003		8 981	20 108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	44	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9 344	–	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
				1942–									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	2 136	15.0	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	–	61.3	22.7	–	15.2	0.8
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 480	0.3	Alleineigentum	2019		9 021	19 526	4.2	90.1	–	–	5.5	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2 449	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1 591	2.4	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1 605	2.8	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
				1966–	2013–								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 886	–	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 797	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
					2015–								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4 643	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spittelel-Strasse 68/70	4 112	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	1 216	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
				2013–									
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6 270	4.5	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 162	1.7	70.4	4.1	–	23.8	–
Zürich, Flurstrasse 89	470	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	5 113	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1 347	0.1	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 239	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	20 626	3.2	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
				1929–									
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1 129	1.9	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
				1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	3 924	1.4	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 122	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	3 091	16.2	Alleineigentum	2021		7 733	17 328	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
				1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	943	–	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	3 054	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	6 988	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2 789	6.2	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	–	71.2	–	–	25.8	3.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 335	0.1	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2 144	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	183	0.4	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	358	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27 300	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Siewerdstrasse 8	1 147	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 642	–	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	3 782	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	–	18.0	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2 965	–	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	3 035	1.2	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Zürich, Vulkanstrasse 126	250	–	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	456 463	4.2				1 117 985	1 597 163	17.3	41.4	7.1	8.6	22.5	3.1

Bauland

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	23	-	Alleineigentum			13293	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	-	Alleineigentum			3740	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	-	Alleineigentum			10183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	29	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16256	7759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Alleineigentum			11197	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Oleanderstrasse 1	33	-	Alleineigentum Kauf per 11.05.2022			1354	1360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	273	-				78950	19431	-	1.5	-	-	-	98.5

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	4 186	–	Alleineigentum			10 222	11 982	–	56.8	0.2	–	43.0	–
Basel, Steinvorstadt 5	764	–	Alleineigentum Kauf per 15.05.2022	1980		511	4 246	62.6	10.0	–	–	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	–	–	Alleineigentum Kauf per 24.10.2022			8 237	–	–	–	–	–	–	–
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	–	–	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	–	–	–	–	–	–	–
Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park ⁶	–	–	Alleineigentum			4 429	–	–	–	–	–	–	–
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac ⁶	–	–	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/Espace Tourbillon Gebäude A ⁷	–	–	Miteigentum 112/1000			–	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	6 269	0.1	Alleineigentum	1992/ 2003		18 787	20 634	–	76.7	9.9	–	9.0	4.4
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	–	–	Alleineigentum			7 897	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	41	–	Alleineigentum	1980		3 864	–	–	–	–	–	–	–
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11 260	0.1				62 203	36 862	7.2	62.5	5.6	–	22.1	2.6
Gesamttotal	467 996					1 259 138	1 653 456	16.9	41.4	7.0	8.3	22.3	4.1

⁶ zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft⁷ Verkauf 265/1000 von Gebäude A im Jahr 2022, verbleibende 112/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung beinhalten. 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 Angestellte, 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