



SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

# REPORT

## 2023



# Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

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

# Report

Review

Nachhaltigkeit

Corporate Governance

Vergütung

Finanzen



## **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

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

## **Gliederung der Berichterstattung**

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

## **Coverbild**

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



# REVIEW

# Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

«Heute können wir  
Ihnen Swiss Prime Site  
als fokussiertes  
Immobilienunternehmen  
präsentieren.»

**Ton Büchner**

Verwaltungsratspräsident  
Swiss Prime Site

Das letzte Jahr war in vielerlei Hinsicht herausfordernd. In diesem anspruchsvollen Umfeld hat Swiss Prime Site bedeutende strategische Schritte vollzogen und dabei gute Ergebnisse erzielt. Ein starkes Zeichen für die Resilienz unserer Firma und unseres Geschäftsmodells.

**Transformatives Jahr**

Unser Entscheid zu Jahresanfang, den operativen Betrieb von Jelmoli nicht weiter fortzuführen, war ein sehr emotionaler Moment und ist uns nicht leichtgefallen. Im Zentrum unserer Überlegungen standen neben der wirtschaftlichen Betrachtung unsere Sorge um die Neuorientierung der Mitarbeitenden und die Treue von vielen Kundinnen und Kunden. Wir sind jedoch fest davon überzeugt, dass das Jelmoli-Haus durch die Neuausrichtung dazugewinnen wird und weiterhin ein sehr belebter städtischer Begegnungsort bleiben wird. Die einzigartige Bedeutung der Immobilie für die Zürcher Innenstadt ist uns bewusst und wir werden diese Bedeutung fortwähren lassen. Der zweite grosse Schritt war kurz darauf der Verkauf unseres Bewirtschaftungsgeschäfts Wincasa an Implenia. Sowohl Wincasa als auch die Implenia-Gruppe sind strategische Partner für unser Geschäft und wir freuen uns, die gute Zusammenarbeit nahtlos fortzusetzen.

Heute können wir Ihnen Swiss Prime Site als fokussiertes Immobilienunternehmen präsentieren. Seit dem Verkauf von Tertianum im Jahr 2020 entwickeln wir uns von einem Konglomerat mit über 6 000 Mitarbeitenden zu einem spezialisierten, agilen Unternehmen mit bald rund 200 Mitarbeitenden und fokussieren uns dabei auf unsere Kernkompetenz, das Immobiliengeschäft. Dabei können wir unser Know-how voll auf unser Portfolio aus-

richten und es synergetisch auch für Drittinvestoren einsetzen. Mit der Fokussierung werden wir noch effektiver und effizienter in unseren Geschäftsabläufen und schärfen dabei unser Unternehmensprofil. Unsere Immobilien befinden sich an erstklassigen Lagen, machen vielfältige und flexible Nutzungsarten möglich und ziehen so eine sehr starke, langfristig orientierte Mieterschaft an. Wachstum erzeugen wir vor allem durch unsere hochwertigen Entwicklungen und mit zusätzlichem externem Kapital im Asset Management Bereich.

**Spannungsvolles Umfeld**

Wieder einmal war ein Jahr bedauerlicherweise geprägt von geopolitischen Auseinandersetzungen weltweit. Die Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten erschüttern uns zutiefst. Wir hoffen stark, dass hier so schnell wie möglich wieder Lösungen gefunden werden. Auf unseren Geschäftsalltag in der Schweiz haben die akuten Konfliktsituationen bisher kaum einen Einfluss. Unsere Mitarbeitenden stellen in ihren Gesprächen mit unseren Mietenden und Kunden sehr häufig fest, dass diese den Wohn- und Wirtschaftsstandort Schweiz mehr denn je schätzen. Der starke Schweizer Franken, die tiefe Inflation sowie das nach wie vor robuste wirtschaftliche Umfeld sind sicherlich Zeugnis davon. Die Schweiz wird damit einmal mehr ihrem Ruf als «sicherer Hafen» gerecht, in welchem die allermeisten volkswirtschaftlichen Indikatoren eine deutlich positivere Entwicklung aufweisen als im übrigen Europa.

Das sich verändernde Inflations- und Zinsumfeld hat im letzten Jahr die Einschätzungen im Immobiliensektor dominierend geprägt und zu einer starken Unsicherheit beigetragen. Es zeichnet sich jedoch gegen

## «Trotz des herausfordernden Umfelds wies unser Asset Management Bereich 2023 ein Wachstum aus.»

**Ton Büchner**

Verwaltungsratspräsident  
Swiss Prime Site

Ende des Jahres eine Trendwende ab, mit spürbar rückläufiger Inflation. Dabei verbessert sich aus unserer Sicht die Stimmung am Markt spürbar und wir sehen, wie Immobilieninvestoren wieder aktiv am Markt auftreten.

### Signifikante Meilensteine

Swiss Prime Site hat in diesem sehr bewegten Jahr gute operative Ergebnisse erzielt. So konnten wir den vergleichbaren Operativen Cash Flow (FFO) trotz signifikant höherer Zinsen sogar leicht steigern (FFO I CHF 4.05 pro Aktie vs. CHF 4.00 im Jahr 2022). Unsere starke Finanzposition erlaubt es uns, der Generalversammlung eine Dividende von CHF 3.40 pro Aktie vorzuschlagen.

Wir haben weiter von unserer grundlegend neuen Finanzierungsstrategie aus 2021 profitiert. Mit einer starken Bilanz und niedriger Verschuldung sowie dem hohen Anteil an unbelastetem Vermögen hat sich die Wahrnehmung von Swiss Prime Site am Kreditmarkt deutlich verbessert: 2023 konnten wir erfolgreich Anleihen in Höhe von CHF 425 Mio. innerhalb unseres «Green Finance Frameworks» am Kapitalmarkt platzieren und trotz der angespannten Lage am Bankmarkt auch unsere Kreditlinien mit Nachhaltigkeitsbezug verlängern.

Besonders stolz sind wir darauf, 2023 zwei Projekte in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren an die neuen Mietenden übergeben zu haben: in Zürich ein von Grund auf renoviertes Bürohaus, das erste Gross-

projekt für zirkuläres Bauen, an Google und in Genf den Neubau Alto Pont-Rouge an die französische Bank BNP Paribas sowie weitere Mietende. Beide Projekte wurden ohne Budgetüberschreitung und termingerecht abgeschlossen, was unsere besondere Entwicklungskompetenz unter Beweis stellt.

Das Immobilienportfolio haben wir auch im letzten Jahr wieder sehr aktiv gemanagt und weiter optimiert, was in einem rekordtiefen Leerstand von 4% mündete. Im Rahmen unserer Capital Recycling Strategie haben wir zudem ältere Gebäude und Immobilien ausserhalb der Wirtschaftszentren gewinnbringend verkauft. Die Erlöse investieren wir vor allem in unser Wachstum aus Entwicklungen wie den bereits genannten und weiteren Bauprojekten. Insgesamt stehen in den Entwicklungen zentral gelegene Büros, Labors oder Logistikgebäude im Vordergrund – es liegt in unserer DNA, dass wir dabei auf höchste Nachhaltigkeitsstandards abzielen.

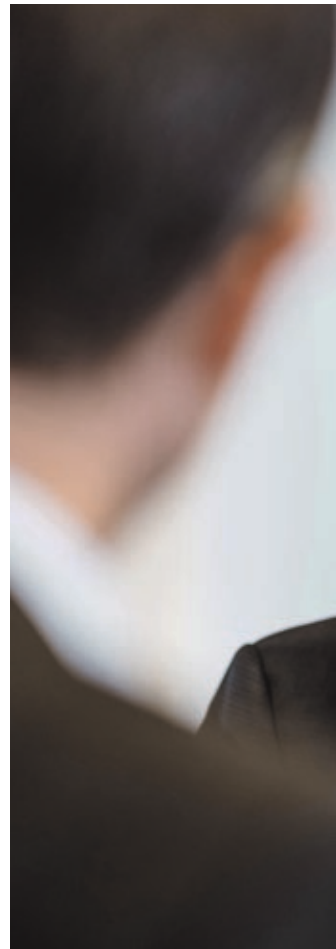
Unser Asset Management Bereich spürte die Verunsicherung auf der Investoreseite insbesondere im 1. Halbjahr: Es fehlte im gesamten Markt der Appetit für Neuanlagen und damit neues Geld für Zukäufe im Portfolio. Umso mehr konnte Swiss Prime Site Solutions herausstechen und selbst in diesem Umfeld das verwaltete Vermögen um knapp 9% auf CHF 8.4 Mrd. steigern. Unser Team überzeugt dabei am Markt mit Immobilienexpertise und leistungsstarken Fonds- und Anlageprodukten. Wir sind mit unserer

breiten Erfahrung der bevorzugte Partner für komplexere Transaktionen wie beispielsweise Sacheinlagen von Pensionskassen oder für Sale- und Lease Back-Transaktionen von Gewerbeliegenschaften.

### Strategischer Ausblick

Swiss Prime Site ist mit der umgesetzten Fokussierung auf die beiden Säulen «Immobilien» und «Asset Management» sehr gut aufgestellt und wir blicken mit Optimismus in die Zukunft. Nach dem transformativen Jahr 2023 fokussieren wir uns in der nächsten Zeit noch mehr auf die volle Ausschöpfung des Potenzials in unserem eigenen Portfolio sowie im Asset Management Bereich. Dabei denken wir vor allem an die nachfolgenden Themen.

**Mietwachstum:** Hier sehen wir weiteres Potenzial in Bezug auf unsere Flächen und den Mietzins und werden durch die Fokussierung in unserem Portfolio effizienter.





**Entwicklungen:** Wir schaffen Wahrzeichen in der Schweiz – das werden wir auch mit dem neuen Jelmoli-Haus erreichen. Sowohl 2024 als auch 2025 werden wir mehrere bereits vermietete Grossbauten übergeben und planen weitere Projekte wie zum Beispiel Le Grand Passage im Zentrum von Genf.

**Asset Management:** Unser Ziel ist es, das Asset Management weiter auszubauen und zu diversifizieren. Dabei wollen wir das Produktangebot erweitern, neue Investorengruppen erschliessen und Partnerschaften fördern.

**Nachhaltigkeit:** Wir haben den Anspruch, führend zu sein beim Thema Nachhaltigkeit. Unsere Teams arbeiten täglich daran, mit innovativen Konzepten Ressourcen einzusparen und mit Weitblick erneuerbare Energien zu fördern. Unser CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und das zirkuläre Bauen sind dabei die zentralen Steuerungselemente.

Mich persönlich erfüllt es mit grossem Stolz, für Swiss Prime Site agieren zu dürfen und mit einem so kompetenten und motivierten Team zu arbeiten. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihren Zuspruch. Zusammen mit unseren Mietenden, Kunden, Mitarbeitenden und Partnern werden wir weiterhin nachhaltigen Wert schaffen durch Lebensräume, welche unserer modernen Gesellschaft gerecht werden.

**Ton Büchner**  
Verwaltungsratspräsident

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site wird publiziert als Onlinebericht und als digitaler Bericht in Dokumentform.

Der gedruckte Kurzbericht «Review» gibt Einblicke über den Jahresverlauf. Wir sprechen so unsere Anspruchsgruppen multi-medial an.



MEHR ZU DEN PUBLIKATIONEN



10

«Wir spüren die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr.»

René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, über die Entwicklung des Unternehmens und die Zukunft der Schweizer Immobilienlandschaft.







## 30 Die Ressourcen im Blick – nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude

Immobilien sind langfristige Investitionen, die über Jahrzehnte hinweg bestehen bleiben und dadurch einen sehr hohen Einfluss auf unsere Umwelt haben.



## 26 Alto Pont-Rouge – neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf

Alto Pont-Rouge. Das ist der nächste grosse Meilenstein für das bedeutende Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht.

### ECKWERTE

- 8 **Wichtigste Kennzahlen**
- 9 **Ratings und Benchmarks**

### INTERVIEW

- 10 **mit CEO René Zahnd**

### FINANZKOMMENTAR

- 15 **von CFO Marcel Kucher**

### WER WIR SIND

- 18 **Verwaltungsrat**
- 19 **Gruppenleitung**
- 20 **Unsere Strategie**

### GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

- 26 **Neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf**
- 30 **Nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude**
- 34 **Sacheinlagen – die optimale Lösung für Immobilieneigentümer**
- 36 **Der grüne Mietvertrag**
- 38 **Prime Tower goes Metaverse**

### EINBLICKE

- 40 **Corporate Engagement**
- 46 **Informationspolitik**
- 47 **Impressum**

## 42 Kennzahlen

Zusammenstellung der wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Eckwerte des Unternehmens.

# Wichtigste Kennzahlen

# 1

**Grösste Schweizer  
Immobilien-gesellschaft**

13.1

**CHF Mrd.**  
Immobilien Portfolio

8.4

**CHF Mrd.**  
Assets under Management

159

**Gebäude**

438

**CHF Mio.**  
Mietertrag

50

**CHF Mio.**  
Gebühren basierte Einnahmen

2040

**Ziel Klimaneutralität**

94

**Prozent**  
der Mietflächen zertifiziert

55

**Prozent**  
der Mietflächen als Green Leases

&gt;2000

**Mietende**

4.0

**Prozent**  
Leerstandsquote

39.8

**Prozent**  
Finanzierungsquote  
des Immobilienportfolios (LTV)

403

**CHF Mio.**  
EBIT vor Neubewertungen

3.40

**CHF**  
Ausschüttung pro Aktie 2023<sup>1</sup>

6.9

**CHF Mrd.**  
Marktkapitalisierung  
an der SIX Swiss Exchange

<sup>1</sup> Vorschlag an die Generalversammlung.

# Ratings und Benchmarks

Swiss Prime Site wird von führenden Ratinganbietern in den Bereichen Bonität, ESG und Nachhaltigkeit sowie Unternehmenskultur beurteilt und bewertet.

## Kreditrating/Bonität

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 von Swiss Prime Site.

# MOODY'S

A3/stabil (Skala: Aaa bis C)

## Immobilien-Assessment

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Im Assessment 2023 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe. Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele in der variablen Vergütung der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die Unternehmenssteuerung.



G R E S B  
\*\*\*\*\* 2023

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

## ESG-Ratings

Die von den ESG-Ratinganbietern Inrate, ISS ESG, MSCI und Sustainalytics vergebenen Ratings für Swiss Prime Site wurden 2023 weiter erhöht. Seit 2021 sind zudem die Margen in den Kreditverträgen an das ISS ESG-Rating gekoppelt und so haben unsere Fortschritte direkten Einfluss auf die Zinskosten und den Gewinn. Dies stellt eine Synchronisierung der finanziellen und nichtfinanziellen Ziele sicher, im Einklang mit unserem Unternehmenszweck einer nachhaltigen Wertschaffung.

# MSCI



AA (Skala: AAA bis CCC)

# ISS ESG



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)

# Inrate

A- (Skala: A+ bis D-)

# SUSTAINALYTICS

Low Risk

## Unternehmenskultur

Swiss Prime Site wurde als Great Place to Work ausgezeichnet. Diese Zertifizierung ist eine Auszeichnung für eine hervorragende Unternehmenskultur und wird nach einem gesicherten Verfahren mit evidenzbasierten Standards vergeben.



Great Place to Work

# «Wir spüren die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr.»

Das Jahr 2023 erwies sich als eines der anspruchsvollsten Jahre im Immobilienbereich seit Langem: Steigende Zinsen, deutlich weniger Transaktionen und Bewertungskorrekturen sind nur einige der Stichworte. Dennoch konnte Swiss Prime Site das Jahr mit guten operativen Resultaten abschliessen. René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, blickt auf das Geschäftsjahr zurück.

## Wie lautet Ihr Fazit für das Geschäftsjahr 2023, René?

Natürlich war das Jahr deutlich geprägt durch den schwierigen Entscheid Anfang Jahr, die operative Geschäftstätigkeit von Jelmoli per Ende 2024 einzustellen. Dies ist uns nicht leichtgefallen, war aber nach zahlreichen Absagen von möglichen Partnern die einzige wirtschaftlich darstellbare Option. Ebenso war der Verkauf von Wincasa im Mai ein weiterer zentraler Meilenstein für uns als Gruppe auf unserem Weg zu einem «Pure Play»-Immobilienunternehmen. Hier bin ich dankbar, dass wir eine Lösung ausgearbeitet haben, welche für das Wincasa-Team neue Chancen ergibt und uns erlaubt, uns zu fokussieren.

In unserem Kerngeschäft – den Immobilien – haben wir in einem anspruchsvollen Marktumfeld gute operative Resultate erzielt, was die Resilienz unseres Geschäftsmodells nochmals unterstreicht. Ich bin immer wieder erfreut über die Erfolge unserer Asset Manager im Bereich der Neuvermietungen, wo wir erstklassige Mieter wie die Zürich Versicherung oder den Kanton Bern hinzugewinnen konnten. Wir konnten die Mietindexierungen vollumfänglich umsetzen

und haben so ein Mietwachstum auf vergleichbarer Basis von 4.3% erzielt. Damit konnten wir unseren Operativen Cash Flow (FFO I) trotz steigender Zinsen und Verkäufen stabil halten und haben mit Alto Pont-Rouge in Genf und der Müllerstrasse grosse Projekte abgeschlossen, welche uns 2024 rund CHF 26 Mio. zusätzliche Mieteinnahmen generieren werden. Darüber hinaus konnten wir auch im Asset Management knapp 10% wachsen und beenden nun das Jahr erstmals mit mehr als CHF 8 Mrd. Assets under Management – eine aus meiner Sicht beachtliche Leistung, welche die Stärke unseres Teams sowie des Brands Swiss Prime Site eindrücklich unterstreicht.

## Swiss Prime Site sieht heute deutlich anders aus als vor fünf Jahren. Was hat zu dieser Entwicklung geführt?

Diese Frage hören wir häufig. Die ursprüngliche Idee der zusätzlichen Geschäftsfelder war es, die Einnahmen zu diversifizieren. Wir haben aber gemerkt, dass diese Diversifikation gar nicht wirklich zu Buche schlägt, wenn sie denn soll; wie beispielsweise in der Pandemie, als es bei Jelmoli nicht gut lief. Und im Gegenteil, für viele, die sich mit Swiss

Prime Site beschäftigt hatten, war die relative Komplexität der unterschiedlichen Geschäftsmodelle ein Hindernis, sich zu engagieren. Wir fokussieren uns nun auf das, was wir ausgezeichnet können: auf die Entwicklung und Vermietung von Immobilien an Bestlagen – für uns selbst und für Dritte. Das kommt sehr gut an bei unseren Aktionärinnen und Aktionären.

## Wie läuft es bei Jelmoli bis zur Schliessung Ende 2024?

Nach der zu erwartenden anfänglichen Unruhe läuft es nun sehr geordnet im Hinblick auf das letzte operative Geschäftsjahr. So eine Schliessung ist ja vor allem auch für die Mitarbeitenden schwierig, aber hier sind wir intensiv darum bemüht, für alle eine gute Lösung zu finden. Wir haben 2023 das 190-jährige Bestehen des Jelmoli-Hauses mit unterschiedlichen Aktionen gefeiert. Wir freuen uns sehr über die Kunden und Mitarbeitenden, welche uns jahrelang treu waren, und gaben so auch etwas zurück. Nach dem Weihnachtsgeschäft Ende 2024 werden wir dann den operativen Betrieb beenden. Die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für den Umbau laufen auf Hochtouren und wir haben das Baugesuch eingereicht. Ab 2025 beginnen wir mit dem Umbau. Wir befinden uns in ersten Vorgesprächen bezüglich Vermietung.

## Die Zinsentwicklung hat in letzter Zeit die Stimmung am Immobilienmarkt dominiert. Wie schätzen Sie die Lage nun ein?

Ich denke, es fand eine gewisse Findungsphase am Markt statt, was Investitionen in Immobilien anbelangt. Die hohe Ungewissheit im Zins- und Inflationsumfeld war ein Hemmnis für Entwicklungsprojekte und



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site  
© KEYSTONE/Gaetan Bally

Transaktionen. Hier sehen wir auf beiden Feldern wieder mehr Aktivität, was sicherlich auch auf die sich stabilisierenden, wenn nicht rückläufigen Zinsen zurückzuführen ist. Klar ist, Kapital ist teurer geworden, aber klar ist auch, dass moderne Immobilien an guten Lagen immer gefragt sind. Und in der Schweiz werden wir hier in absehbarer Zukunft einen Nachfrageüberhang erleben.

#### **Das führt uns zum Vermietungsmarkt. Wie entwickelt sich dieser?**

Hier sehen wir eine klare Polarisierung in Bezug auf die Lage und die Qualität. Sehr gute Lagen und moderne Gebäude werden problemlos vermietet, während Liegenschaften an dezentralen, nicht gut erschlossenen Standorten mit minderer Qualität schwieriger vermietbar sind. Das trifft insbesondere auf Büroimmobilien zu; Unternehmen investieren immer mehr in ihre Mitarbeitenden, und das insbesondere in einem knappen Arbeitsmarkt. Im Retail-Markt beobachten wir allgemein eine Stabilisierung, wenn nicht sogar eine leichte Verbesserung auch im Vergleich zu vor der Pandemie. Wir haben auch seit längerem unser Infrastruktursegment ausgebaut und auf Laborflächen gesetzt – diese

vermieten sich weiter sehr gut, in Basel wie auch in der Region Zürich. Der Standort Schweiz profitiert überproportional von der guten Entwicklung in der Life-Science-Branche. Über unser Asset Management Geschäft bezeugen auch wir, dass sich der Wohnungsmarkt sehr gut für Vermietungen entwickelt. Die Menschen mieten wieder mehr und so konnten wir Wohnungen im neu eröffneten Wohnturm «Akara Tower» in Baden höchst erfolgreich vermieten.

#### **Und der Transaktionsmarkt?**

Wir sehen deutliche Anzeichen, dass sich dieser kontinuierlich verbessert. Erstens: Nach einem Tiefpunkt an Volumina um die Jahreswende 2022/23 wird wieder deutlich mehr verkauft und gekauft. Zweitens: Es sind wieder mehr institutionelle Käufer am Markt aktiv, wo es zuvor eher lokale Käufer mit einer spezifischen Objektstrategie waren. Und drittens werden die Transaktionen grösser. Das beobachten wir, und wir konnten mit einem gezielten Zukauf neben dem Prime Tower ebenfalls dazu beitragen. Es ist auch immer wichtig, genau zu beobachten, was die Verkäufe motiviert. Das sind vor allem Portfoliooptimierungen – wir eingeschlossen –, im

Gegensatz zu Notverkäufen, um zu liquidieren. Die Verkäufer sind nicht bereit, grosse Zugeständnisse bei den Preisen zu machen. Das erklärt auch, dass die Transaktionen weiterhin in etwa auf dem Niveau der letzten ermittelten Schätzwerte getätigt werden. Wir sind eine Netto-Verkäuferin im Markt und haben auch 2023 wieder Gebäude für insgesamt CHF 280 Mio. verkauft; dies mit einem Erlös von 7% über dem letzten Schätzwert.

#### **Die grössten Portfolioanteile bei Swiss Prime Site machen die Bereiche Büro und Retail aus. Wie schätzen Sie aktuell diese Ausrichtung ein?**

Wir denken, dass unsere Ausrichtung sehr gut zum Schweizer Markt und zum heutigen Umfeld passt, diversifiziert ist und Wachstum ermöglicht. Die höchste Wertschöpfung hierzulande liegt im Dienstleistungsbereich, wo auch die meisten Arbeitsplätze geschaffen werden. Und hier bieten wir mit modernen Büroflächen an sehr guten Lagen genau das, was vom Markt abgefragt wird. Historisch bedingt hatte unser Portfolio durch die Akquisition der Jelmoli-Holding im Jahr 2009 einen signifikanten Retail-Anteil. Diesen

«Wir fokussieren uns nun auf das, was wir ausgezeichnet können: die Entwicklung und Vermietung von Immobilien an Bestlagen.»

**René Zahnd**  
CEO Swiss Prime Site

haben wir über die Jahre reduziert und erwarten nach der Umpositionierung des Jelmoli-Hauses in Zürich eine Quote von ca. 20%. Und ehrlich gesagt, wir finden diesen Anteil attraktiv: Er ist ertragsstark, defensiv mit viel Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf, und wir reden bei unserem Retail grossmehrerlich über Bestlagen, vor allem in Zürich und Genf. Was neuartige Nutzungsarten anbelangt, sind wir sehr erfolgreich mit Infrastrukturimmobilien wie Logistik- und Laborflächen. Typischerweise arbeitet man hier mit Grossmietern, welche sehr spezifische Anforderungen haben, und wir beweisen uns dabei als kundenorientierten Partner.

### Wie entwickelt sich das Homeoffice im Arbeitsleben weiter und welche Auswirkungen hat es auf die Flächenbelegung?

Natürlich diskutieren wir diese Frage mit allen Stakeholdern sehr häufig. Die Arbeitswelt ist flexibler geworden, und sicherlich wird etwas mehr von zuhause aus gearbeitet als vor der Pandemie. Dennoch sehen wir, dass gut erschlossene, qualitativ hochwertige Büroflächen gefragter sind denn je. Woran liegt das? Aus meiner Sicht hat dies vielseitige Gründe. Erstens ist die Schweiz kulturell ein sehr konsensorientiertes Land und ich denke, das spiegelt sich auch darin, dass Mitarbeitende gerne ins Büro kommen und hier den Austausch pflegen. Hinzu kommen relativ kurze Wegzeiten mit durchschnittlich unter 30 Minuten, welche auch keine besondere Hürde für den Weg ins Büro darstellen. Und drittens verlagert sich der Flächenbedarf von individuellen Arbeitsplätzen hin zu Gemeinschaftsflächen wie Meeting-, Workshop- oder sonstigen Aufenthaltsräumen. Effektiv bedeutet das häufig, dass mehr Fläche gebraucht wird; nicht weniger. Und letztlich ist es für Unternehmen heute wichtiger als je zuvor, durch einen gut

gelegenen Standort mit ansprechenden Flächen für die Mitarbeitenden Anreize zu schaffen, damit so viel wie möglich vor Ort gearbeitet wird. Wir fragen die Wichtigkeit von Lage und Qualität jährlich bei unseren Mietern ab und 2023 waren die Werte auf einem Rekordhoch. Interessanterweise erleben wir auch, dass Mieter mit uns über einen Ausbau diskutieren, obwohl wir wissen, dass sie gleichzeitig an anderer Stelle über Flächenreduktionen nachdenken. Das spiegelt auch den Polarisierungstrend im Vermietungsmarkt wider und wir können uns als Swiss Prime Site glücklich schätzen, die richtigen Flächen im Portfolio zu haben.

### Kommen wir auf den Bereich Asset Management. Das Wachstum dort ist 2023 geringer ausgefallen. Wie läuft dieses Geschäft?

In Gesamtheit sind wir mit dem Verlauf unseres Asset Management Bereichs äusserst zufrieden. Vergessen wir nicht, dass der Markt 2023 von Zurückhaltung und Ängsten geprägt war. Sicherlich hatten wir uns zu Beginn des Jahres nach einem Rekordjahr 2022 mehr erhofft, dennoch konnten wir in einem schrumpfenden Markt unsere AuMs um 9% auf CHF 8.4 Mrd. steigern und eine hohe Profitabilität mit 77% wiederkehrenden Erträgen aufweisen. Wir haben hier einen Geschäftsbereich aufgebaut, der eine kritische Grösse mit viel kontinuierlichem Geschäft hat, und es zeigt sich nun, wie resilient wir auch in einem herausfordernden Umfeld agieren und trotzdem wachsen können.

### Welche Produkte werden von Investoren im Asset Management gefragt und welche nicht?

Interessant war im vergangenen Jahr, dass sich eine gewisse Zurückhaltung nicht nur im absoluten Anlageappetit, sondern auch in relativen Präferenzen ausgedrückt hat. Produkte für Wohnimmobilien wurden mehr nachgefragt als solche für Gewerbeimmobilien, obwohl häufig die Cashflow-Rendite für das Wohnen signifikant niedriger war. Pensionskassen machen einen sehr hohen Investorenanteil in diesem Bereich aus; hier scheint die Risikopräferenz die Anforderung für Ausschüttungen zu überwiegen. Wir erkennen in Gesprächen mit diesen Investoren jedoch eine Stimmungstrendwende, die sich kontinuierlich verstärkt und die wir vor allem auf die sich stabilisierende Zinsentwicklung zurückführen. Wir erwarten, dass sich die sich verbessernde Stimmung im laufenden

Jahr positiv auf den gesamten Anlageappetit auswirken wird – für Produkte im Wohn- wie auch im Gewerbebereich.

### Wo sehen Sie die Wachstumschancen für Neugelder im Asset Management?

Wir sind überzeugt, dass strukturelle Trends die Neugelder weiter ansteigen lassen. Am wichtigsten ist hierbei das Bevölkerungs- und Erwerbstätigenwachstum für die Pensionskassen. Die allermeisten Prognosen deuten in beiden Bereichen auf ein Wachstum nahe der 1%-Marke über die nächsten Jahre hin. In einem Land mit einem hohen Pro-Kopf-Einkommen bedeutet das signifikant mehr Mitgliedsbeiträge, die angelegt werden müssen. Wir reden hier von ca. CHF 20 Mrd. jährlich, Tendenz steigend. Daneben erwarten wir, dass verschiedenste Akteure wie Pensionskassen, Family Offices oder institutionelle Investoren ihre Immobilienanlagen vermehrt extern managen lassen. Das Investieren in Immobilien wird durch sukzessiv stringenterer Nachhaltigkeitsstandards und damit einhergehende Berichtspflichten sowie in einem allgemein anspruchsvolleren Marktumfeld immer komplexer. Dies spiegelt sich z. B. in mehreren Sacheinlagen von Pensionskassen, welche wir letztes Jahr umsetzen konnten. Was mich besonders freut: Alle diese Prozesse wurden professionell von Beratern begleitet und wir konnten uns hierbei durch unsere Expertise und unsere kombinierte Erfahrung in einem kompetitiven Umfeld jeweils durchsetzen.

### Wie sieht die Immobilienfonds-Landschaft nach der Übernahme der Credit Suisse aus?

Konzentriert und fragmentiert zugleich. Auf der einen Seite konzentriert für die nun einzige Grossbank UBS – wir sprechen hier von mehr als 40% Marktanteil im Bereich Immobilienfonds und Anlagestiftungen. Wenn man dabei für qualitativ hochwertige Liegenschaften einen Ausschritt machen würde, wäre der Anteil wohl noch höher. Das ist eine Konzentration auf einen Asset Manager, welche bei vielen Anlegern zu Risikoüberlegungen führt. Auf der anderen Seite ist die Landschaft sehr fragmentiert. Historisch sind viele kleine Fonds entstanden, vor allem getrieben von den negativen Zinsen. Jetzt, wo man bei höheren Zinsen mehr Expertise braucht, um mit Immobilien Geld zu verdienen, haben diese Fonds geringere Chancen, die Gunst der Anleger für sich zu gewinnen. Für beide Aspekte, die Portfoliounschich-



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site

zung aufgrund von Konzentration wie die Umschichtung aufgrund einer besseren Rendite, sehen wir uns als unabhängigen Asset Manager sehr gut positioniert, um Marktanteile zu gewinnen.

#### Wie beschreiben Sie insgesamt das Zusammenspiel der beiden Segmente des eigenen Immobilienportfolios und des Asset Managements?

Nach unserer Fokussierung auf das Immobiliengeschäft dieses Jahr spüren wir die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr. Wir können unsere Erfahrung und Expertise in Bezug auf Märkte, Objektstrategien und Bauprojekte optimal zum Einsatz bringen und haben durch das Asset Management die Chance, dies wertschöpfend ohne zusätzliches eigenes Kapital zu tun. Sehr schön zu sehen ist dies bei einer Entwicklung eines ehemaligen Industrieareals in Zuchwil. Hier können wir unsere geballte Expertise im Immobilienlebenszyklus aufzeigen mit der Schaffung eines idyllisch an der Aare gelegenen modernen Wohn- und Arbeitsquartiers. Die Swiss Prime Anlage-

stiftung ist dabei die Eigentümerin und vermietet die ersten Flächen an ein sehr durchmisches Publikum von Familien, Berufstätigen und an lokale sowie überregionale Unternehmen. Neben der Immobilienexpertise können wir auch im Backoffice-Bereich auf gemeinsamen Strukturen aufbauen: Mit Skaleneffekten aus der Gruppe können wir so unsere Dienstleistungen sehr effizient anbieten.

#### Swiss Prime Site ist eine der grössten Bauherrinnen in der Schweiz. Wie laufen die Bauprojekte und deren Vermarktung?

Die Projekte laufen nach Plan. Wir konnten mit den Grossprojekten Müllerstrasse in Zürich und Alto Pont-Rouge in Genf im vergangenen Jahr zwei Vorzeigeprojekte in puncto Nachhaltigkeit und Quartierentwicklung fertigstellen. Nicht unwichtig hierbei war, dass wir innerhalb unserer Annahmen lagen, was sowohl Zeit als auch Kosten anbelangt – ein quantitatives Zeugnis unserer Entwicklungskompetenz. Weitere Projekte werden wir dieses Jahr in Basel,

Schlieren bei Zürich und auch in Lugano abschliessen können. Fast alle Projekte sind zu beinahe 100% vermietet, was die aktuelle Stärke des Vermietungsmarktes an unseren zentralen Standorten nochmals unterstreicht. Eine Projektentwicklung, welche uns am Herzen liegt, ist der Wohnturm und das Begegnungszentrum Maaglive neben dem Prime Tower in Zürich. Zur erteilten Baugenehmigung laufen aktuell zwei Re-kurse, bei denen wir jedoch fest überzeugt sind, diese ohne substanzielle Einräumungen abzuwenden.

#### Die Immobilienbranche ist von elementarer Bedeutung für die Erreichung der Klimaziele. Welche Nachhaltigkeitsfortschritte gab es 2023 bei den Immobilien von Swiss Prime Site?

Auch hier haben wir im vergangenen Jahr viel erreicht und sind auf Kurs für unsere langfristigen Ziele. Fast alle der relevanten Flächen sind von externen Bewertern mit einem Umweltzertifikat ausgestattet und wir haben die Emissionsintensität unseres Portfolios um 10% gesenkt, womit wir aktuell

bei 15.2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> liegen. Das ist deutlich unter dem linearen Zielpfad zu Netto-Null im Jahr 2040. Dabei haben wir unsere Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen sehr detailliert geplant und wissen jetzt schon, dass wir uns auch 2024 wieder deutlich verbessern werden. Wir konnten im letzten Jahr zahlreiche Mieter für einen sogenannten «Green Lease» – also einen Mietvertrag mit gegenseitiger Verpflichtung zu klimafreundlichen Massnahmen – gewinnen und liegen aktuell bei 55% unserer Gesamtfläche, mit dem Ziel, bis 2025 auf 100% zu kommen. Auf dem Feld der Zirkulärwirtschaft sind wir uns als grosse Bauherrin natürlich der besonderen Verantwortung bewusst und haben auch hier signifikante Fortschritte aufzuweisen. Mit dem Renovationsprojekt Müllerstrasse konnten wir unter Beweis stellen, was möglich ist beim zirkulären Bauen: Wir haben 90% des Betons wiederverwertet und so konnten allein hierdurch 2 600 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden.

### Es gab 2023 nach längerer Zeit mal wieder einen Kauf für das eigene Portfolio. Wird Swiss Prime Site nun auf dieser Seite aktiver?

Der Kauf der topmodernen Büroliegenschaft nahe dem Prime Tower war eine einmalige Gelegenheit. Wir haben immer gesagt, dass

wir sehr selektiv auch Zukäufe evaluieren, ergänzend zu unserem Wachstum aus den Entwicklungen. Das als Fifty-One bekannte Gebäude passt perfekt in unser Portfolio nahe dem Maag-Areal und wir optimieren unser Portfolio damit weiter in Bezug auf Lage und Gebäudestandard. Zusammen mit dem Entwicklungsprojekt Maaglive werden wir hier einen einzigartigen Campus mit einer Durchmischung von nachhaltigen Lebens- und Arbeitsräumen sowie attraktiven Grün- und Aufenthaltsflächen schaffen. Diese Transaktion wird jedoch keine Strategiewende bedeuten. Wie bisher werden wir vor allem auf der Verkaufsseite aktiv sein und für unser eigenes Portfolio nur ganz selektiv Zukäufe in Erwägung ziehen. Mit Swiss Prime Site Solutions auf der Asset Management Seite werden wir natürlich mit frischem Kapital auch wieder aktiver werden.

### Wo sehen Sie Risiken im Portfolio? Und wo die grössten Chancen?

Das grösste Risiko aktuell wäre für uns eine allgemeine Rezession mit einer hohen Arbeitslosigkeit, deutlichen Kaufkraftverlusten und einem Einbruch der Industrieproduktion. Allerdings erachten wir aktuell ein solches Szenario als relativ unwahrscheinlich. Die wirtschaftliche Aktivität erweist sich hier in der Schweiz, wenn auch etwas gedämpft, als sehr resilient. Und unser Portfolio ist mit

«Wir bieten mit modernen Büroflächen an sehr guten Lagen genau das, was vom Markt abgefragt wird.»

**René Zahnd**  
CEO Swiss Prime Site

einer Branchendiversifikation sowie mehr als 2 000 Mietern so breit aufgestellt, dass wir uns selbst bei einem Abschwung in einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr gut positioniert sehen. Demgegenüber sehen wir die oft diskutierte «10 Millionen Schweiz» als ein sehr realistisches Szenario in nicht so ferner Zukunft. Für Swiss Prime Site sehen wir darin eine grosse Chance. 10 Millionen Menschen brauchen Fläche zum Wohnen, zum Arbeiten, zum Einkaufen und zum Ausgehen. Die Flächen hierzulande sind durch die Topografie begrenzt und wir müssen sie einfach besser nutzen. Existierende Flächen werden wertvoller und neue Flächenerschliessungen bringen uns Wachstum. Das bringt uns wieder zu unserer Kernkompetenz – wir schaffen Lebensräume! —

Das Fifty-One neben dem Prime Tower-Areal in Zürich ergänzt das Portfolio von Swiss Prime Site optimal.





# Stabiles Ergebnis, gute Aussichten

Swiss Prime Site hat das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen. Wir konnten unsere operative Leistung weiter steigern und auf Basis unseres Prime-Portfolios sowie unserer starken finanziellen Position die Auswirkung von höheren Zinsen eindämmen. Zudem haben wir das Portfolio gestrafft und damit die strategischen Weichenstellungen für einen vielversprechenden Ausblick gelegt. Auch vereinfacht und verbessert sich damit die Vergleichbarkeit unserer Finanzzahlen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, zentral gelegenen Flächen ist und bleibt der Motor für unseren Erfolg. Besonders erfreulich ist der erfolgreiche Abschluss unserer grössten Projekte in der Pipeline, was unsere Position am Markt weiter stärkt.



**Marcel Kucher**  
CFO Swiss Prime Site

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir die Umsetzung unserer strategischen Ziele entschlossen vorangetrieben – insbesondere die Fokussierung auf unsere Kernkompetenz, das Immobiliengeschäft. Ein wichtiger Schritt war dabei der Verkauf unseres Bewirtschaftungsunternehmens Wincasa. Im Zuge dessen musste die finanzielle Berichterstattung nach den Rechnungslegungsstandards von IFRS 5 («aufgegebene Geschäftsbereiche») angepasst werden. Da Wincasa nicht mehr zum fortgeführten Geschäft gehört, wird die Erlösrechnung für 2023 separat ausgewiesen und die Zahlen des Vorjahrs sind entsprechend adjustiert. Dies vereinfacht die Vergleichbarkeit unserer

Finanzzahlen. Weiter haben wir die Segmentberichterstattung für die Kernbereiche Immobilien und Asset Management eingeführt. Bis zur Schliessung des operativen Betriebs von Jelmoli Ende 2024 kommt ein drittes Segment hinzu: Retail.

## Sukzessive Steigerung der Mieterträge

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften verzeichnete im Berichtsjahr ein deutliches Wachstum auf vergleichbarer Basis (LfL) von 4.3%, insbesondere getrieben durch Indexierungen und erfolgreiche Neuvermietungen mit einer weiteren Senkung des Leerstands. Auch auf absoluter Basis konnten wir 2023 trotz Verkäufen im Rahmen des Capital Recyclings eine Steigerung der Mieteinnahmen auf rekordhohe CHF 438 Mio. erzielen (Effekt der Verkäufe hierbei CHF –9.9 Mio.). Die starke Nachfrage nach modernen, zentralen Bürogebäuden sicherte gute Vermietungserfolge bei Neuvermietungen freier Flächen, wie etwa im Prime Tower oder im Medienpark in Zürich oder im Messeturm in Basel. Dabei konnten wir zahlreiche erstklassige Mieter aus dem privaten und öffentlichen Sektor für uns

gewinnen, wie beispielsweise die Zürich Versicherung und die Kantonsverwaltung in Bern, Google in Zürich sowie BNP Paribas in Genf. Dadurch haben wir unser Mieterportfolio nochmals gestärkt. Die Leerstandsquote sank weiter auf rekordtiefe 4.0% [4.3% im Vorjahr] und die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) blieb per Ende 2023 weitgehend stabil bei 5.0 Jahren.

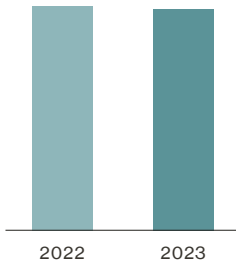
## Resilientes Portfolio

Unser Portfolio wies per Ende 2023 einen stabilen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf Fair-Value-Basis auf [13.1 im Vorjahr] und umfasste insgesamt 159 [176] Liegenschaften. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei CHF 0.9 Mrd. [1.1]. 2023 mussten wir negative Neubewertungen von CHF –250 Mio. [+170] verzeichnen, was 1.9% der Jahresanfangsbasis entspricht. Grundsätzlich waren Abwertungen über das gesamte Portfolio zu beobachten, welche von höheren Diskontsätzen getrieben waren. Die negativen Diskontsatzeffekte konnten wir durch bessere Vermietungen in den meisten Liegenschaften abfedern. Bei unseren Entwick-

**EPRA NTA**

in CHF pro Aktie

102.69      101.52

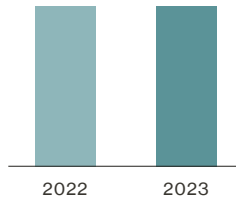


**FFO I**

(fortgeführte  
Geschäftsbereiche)

in CHF pro Aktie

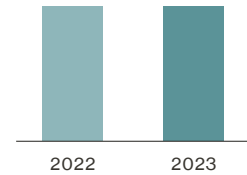
4.00      4.05



**Dividenden-  
vorschlag**

in CHF pro Aktie

3.40      3.40



lungsprojekten konnten wir Wertzuwächse von CHF 19 Mio. generieren. Im vierten Quartal 2023 haben wir unsere grössten Entwicklungsprojekte, die Bürogebäude Alto Pont-Rouge in Genf und Müllerstrasse in Zürich, plangemäss an die Mietenden übergeben und erwarten hier ab 2024 einen deutlichen Beitrag zum Mietertrag.

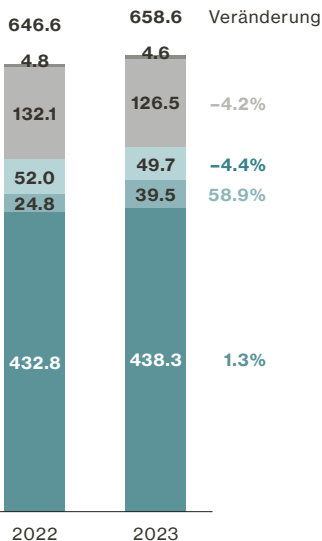
Im Jahresverlauf haben wir 16 nicht mehr in unser Portfolio passende Liegenschaften und Areale veräussert, die Grössten waren hierbei in Olten und Berlingen. In der Gesamtheit haben wir die Objekte zum Wert

von CHF 280 Mio. verkauft und damit einen Gewinn von durchschnittlich 7% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt. Nach längerer Zeit ohne Zukäufe haben wir zum Ende des Jahres zwei Liegenschaften selektiv dazugekauft: ein kleineres Gebäude in Basel, anliegend an eine Bestandsliegenschaft, zudem das «Fifty-One» in Zürich-West. Durch dieses aktive Portfoliomanagement wird unser Immobilienbestand weiter verbessert und wir schärfen unseren Fokus auf neue, zentral gelegene, nachhaltige und grössere Objekte, welche wir optimiert bewirtschaften können.

der Bauentwicklung und anderen Beratungsdienstleistungen konnten diesen Rückgang nur teilweise ausgleichen. Durch Kostenoptimierungen und Skaleneffekte konnten wir einen guten Teil dieses Rückgangs ausgleichen, sodass der EBIT-Beitrag des Segments nur um knapp 10% zurückging. Die grosse Resilienz auch des Asset Managements zeigt sich auch darin, dass wir mit zunehmender Grösse noch stabiler geworden sind: 77% der Erträge sind nun wiederkehrender Natur [63%].

**Betriebsertrag**

in CHF Mio.



- Übrige
- Retail
- Asset Management
- Entwicklung
- Vermietung

**Asset Management: Vermögens-  
wachstum trotz allgemeiner Zurück-  
haltung**

Insbesondere im ersten Jahresteil zeigte sich eine deutliche Zurückhaltung bei den Anlegern im Asset Management Bereich. Aufgrund der vorjährigen Rückschläge auf den Aktien- und Anleihemärkten gekoppelt mit relativ stabilen Immobilienpreisen wiesen zahlreiche institutionelle Anleger eine erhöhte Immobilienquote auf und es wurden kaum Neuinvestitionen getätigt. Trotz dieser Herausforderungen konnten wir unser verwaltetes Vermögen (AuM) um 9% auf CHF 8.4 Mrd. [7.7 im Vorjahr] steigern. Dies gelang uns vor allem durch organische Zuwächse und Thesaurierungen sowie Sachanlagen von Pensionskassen und anderen Investoren.

Die Erträge aus dem Asset Management gingen im Berichtsjahr um 4.4% auf CHF 49.7 Mio. [52.0] zurück. Dieser Rückgang beruht vor allem auf nicht durchgeführten Emissionen sowie weniger Transaktionen im Jahresvergleich. Wiederkehrende Honorare aus

**Gute Finanzkennzahlen**

Der konsolidierte EBIT ohne Neubewertungen erreichte CHF 403 Mio. [380 im Vorjahr]. Der Betriebsaufwand reduzierte sich deutlich auf CHF 269 Mio. mit tieferen Aufwänden für die Immobilien, Personal und Sonstiges. Das Asset Management Geschäft von Swiss Prime Solutions trug CHF 27 Mio. zum konsolidierten EBIT bei, das Retail-Geschäft von Jelmoli erzielte einen leichten Verlust von CHF -1 Mio., bedingt durch eine reduzierte Konsumfreude vor allem im vierten Quartal. Der Zinsaufwand unserer Finanzverbindlichkeiten stieg auf CHF 58.5 Mio. [40.1], getrieben durch höhere Referenzzinssätze und reguläre Refinanzierungen. Der totale Netto-Finanzaufwand betrug CHF 76.3 Mio., wovon CHF 14.3 Mio. Fair Value Anpassungen unserer Wandelanleihen ausmachten, verursacht durch den höheren Aktienkurs am Jahresende. Es resultierte ein konsolidierter Gewinn nach Neubewertungen von CHF 236.0 Mio. [404.4], wovon Neubewertungen CHF -250.5 Mio. und der ausserordentliche Gewinn aus der Veräusserung von Wincasa CHF 149.3 Mio. ausmachten. Der FFO I (Operativer Cash Flow vor Veräusserungseffekten) stieg um

«Der Ertrag aus der Vermietung  
verzeichnete ein deutliches  
Wachstum auf vergleichbarer  
Basis (LfL) von 4.3%.»

**Marcel Kucher**  
CFO Swiss Prime Site

1.3% auf CHF 4.05 pro Aktie [4.00]. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie sank marginal auf CHF 101.52 (-1.1%). Der ordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2024 wird der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr stabilen Dividende von CHF 3.40 pro Aktie vorgeschlagen, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Zum Jahreschlusskurs beliefe sich die damit einhergehende Dividendenrendite auf attraktive 3.8%.

### Grüne Refinanzierung und Wachstum finanziert mit Capital Recycling

Unsere konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis haben wir diszipliniert fortgeführt. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) betrug zum Jahresende 39.8% [38.8% im Vorjahr]. Die leichte Erhöhung war vor allem auf die Neubewertung des Immobilienportfolios sowie die beiden Ankäufe zum Jahresende zurückzuführen. Freie Mittel aus den Liegenschaftsverkäufen und dem Verkauf von Wincasa wurden im Rahmen unserer Capital Recycling Strategie für unsere Entwicklungsprojekte sowie den gezielten Zukauf in Zürich-West eingesetzt. Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing betrug zum Stichtag CHF 5.4 Mrd. und setzte sich zusammen aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.6 Jahre [5.0]. Der durchschnittliche Zinssatz stieg per Stichtag auf 1.2% [0.9%], wobei 87% [78%] der Zinsen fixiert waren. 86% unserer Vermögenswerte waren per Stichtag unbelastet, was zusammen mit der niedrigen Finanzierungsquote die Basis für unser Kreditrating A3 der Ratingagentur

Moody's bildet. Wir verfügten am Jahresende über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 819 Mio. und können dadurch auch weiterhin mit einer sehr hohen operativen und finanziellen Flexibilität agieren.

2023 konnten wir CHF 2.9 Mrd. unseres Fremdkapitals mit Nachhaltigkeitsbezug erfolgreich refinanzieren oder verlängern. Letzteres vollzogen wir im Rahmen von Verlängerungen unserer Bankfazilitäten um jeweils ein Jahr; damit sind diese nun bis 2028 bzw. 2029 verlängert und weisen eine weitere Verlängerungsoption um je ein Jahr auf. Zusätzlich konnten wir Anleihen in Höhe von CHF 425 Mio. im Rahmen unseres «Green Finance Frameworks» erfolgreich am Schweizer und am internationalen Kapitalmarkt platzieren; dies mit rekordtiefen Kreditspannen für unser Unternehmen.

### Optimistischer Ausblick

Für 2024 sind wir mit unserem hochwertigen Immobilienportfolio und führenden Asset Management Franchise optimistisch gestimmt.

Im Segment Immobilien konnten wir Ende 2023 unser Gebäude an der Müllerstrasse sowie einen Grossteil der Flächen in Alto Pont-Rouge an die Mieter übergeben. 2024 werden zudem die letzten beiden Labor-Neubauten im Stücki-Park in Basel «live» gehen und am Ende des ersten Quartals erwarten wir den Einzug von Tertianum in Lugano. Demgegenüber werden wir unsere Capital Recycling Strategie fortsetzen und weitere Liegenschaften verkaufen, um unsere Wachstumsinvestitionen ohne Fremdkapital zu finanzieren. Damit fokussieren wir unser Portfolio weiter auf Prime-Lagen mit modernen und nachhaltigen Flächen.

Für unseren Asset Management Bereich erwarten wir wieder ein Ertragswachstum. Unsere Teams erleben dort in den Gesprächen mit Anlegern einen positiveren Ton, angetrieben durch die wieder rückläufigen langfristigen Zinsen. Und wir gehen davon aus, dass sich diese Haltung in einem stärkeren Anlageappetit widerspiegeln wird. Gleichzeitig sind wir zuversichtlich, dass wir als starker unabhängiger Asset Manager Marktanteile gewinnen können.

Unternehmensweit werden wir mit unserer schlankeren Struktur wie angekündigt unsere Kostenbasis weiter spürbar senken. Auf Basis der aktuellen Zinskurve und der auslaufenden Finanzierungen rechnen wir 2024 nur mit einem leicht steigenden Finanzierungsaufwand.

Zusammengefasst erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 eine Leerstandsquote von unter 4% und einen LTV von weiterhin unter 40% für das Immobilienportfolio, eine weitere Erhöhung der Assets under Management bei Swiss Prime Site Solutions auf über CHF 9 Mrd. und eine weitere Steigerung des FFO I der fortgeführten Geschäftsbereiche zu CHF 4.10–4.15 pro Aktie. Wir sind zuversichtlich, dass wir diese Ziele für unsere Aktionärinnen und Aktionäre erreichen und damit die Basis für eine attraktive, selbstfinanzierte Dividende legen können. —

# 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 2020<sup>N</sup>



**Thomas Studhalter**  
Vizepräsident  
  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2018<sup>P</sup>



**Christopher M. Chambers**  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2009<sup>NV,1</sup>



**Gabrielle Nater-Bass**  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2019<sup>NV</sup>



**Barbara A. Knoflach**  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2021<sup>NV, A, N</sup>



**Brigitte Walter**  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2022<sup>P, A</sup>



**Reto Conrad**  
Unabhängiges  
Mitglied seit 2023<sup>P, A</sup>

Anmerkung: Sortierung nach Präsidium und Dauer der Zugehörigkeit

P Prüfungsausschuss  
NV Nominations- und Vergütungsausschuss  
A Anlageausschuss  
N Nachhaltigkeitsausschuss

1 Steht nicht zur Wiederwahl an der Generalversammlung zur Verfügung.

# Gruppenleitung

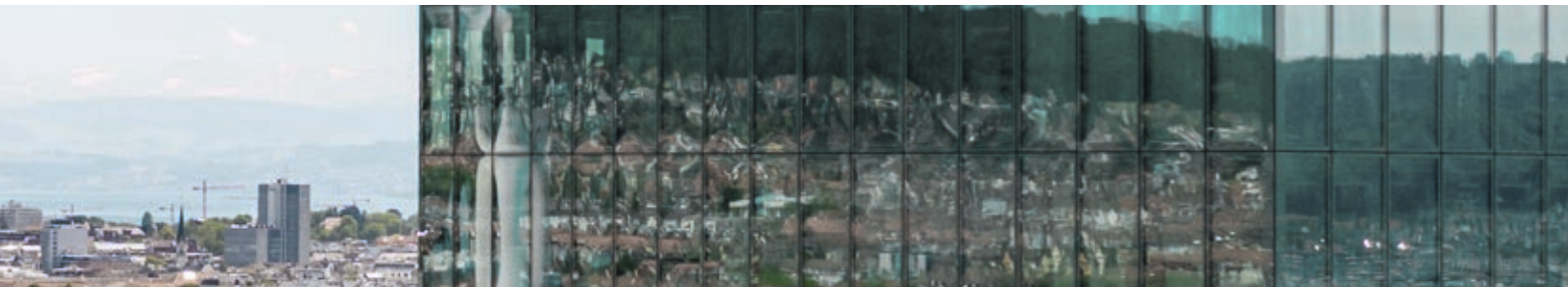
Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich zusammen aus dem CEO und dem CFO sowie dem CEO des Asset Management Bereichs Swiss Prime Site Solutions.



**René Zahnd**  
CEO Swiss Prime Site  
CEO Swiss Prime Site Immobilien

**Marcel Kucher**  
CFO Swiss Prime Site

**Anastasius Tschopp**  
CEO Swiss Prime Site Solutions



# Unsere Strategie

Swiss Prime Site steht seit 25 Jahren für die Schaffung und Gestaltung von Lebensräumen, wo Menschen wohnen, arbeiten und ausgehen. Wir präsentieren uns heute als das führende Immobilienunternehmen der Schweiz, welches mit seiner Erfahrung und Grösse eine nachhaltigere und wertvollere Nutzung von Gebäuden in der Zukunft ermöglicht.

Unsere breite Erfahrung in der Entwicklung und Vermietung von Immobilien haben langjährige Beziehungen zu unseren Mietern und Partnern entstehen lassen. Sie bildet die Grundlage für unser tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse – heute wie morgen – und gibt uns die Fähigkeit, Trends vorauszusehen und mitzugestalten.

Unsere Grösse mit rund CHF 21 Mrd. Immobilienvermögen bringt uns entscheidende Vorteile, um unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, können vielseitige Produkte und Lösungen anbieten und

können Standards setzen für nachhaltige Gebäude. Wir schöpfen durch unser Handeln langfristigen, nachhaltigen Wert für unsere Kunden und die bereitere Gesellschaft.

Unsere Expertise wollen wir so breit wie möglich einsetzen. Daher haben wir eine Plattform geschaffen, auf der wir eigene wie auch externe Mittel in Immobilien investieren können. Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: auf der einen Seite der Geschäftsbereich «Immobilien», in dem wir eigene Mittel in kommerzielle Immobilien investieren, auf der anderen Seite der Geschäftsbereich «Asset Management», in dem wir externe Mittel von Anlegern insbesondere in Wohnimmobilien investieren.

Wir profitieren dabei im Marktvergleich von Grössenvorteilen und dienen einem sehr breiten Spektrum von Investoren und Kunden. Unsere besonderen Kompetenzen im aktiven Portfolio Management, in der Entwicklung und in der Nachhaltigkeit können wir über unser gesamtes Portfolio synergetisch anwenden. Darüber hinaus profitieren wir von Skaleneffekten in Zentralfunktionen wie Finanzen, IT und weiteren.

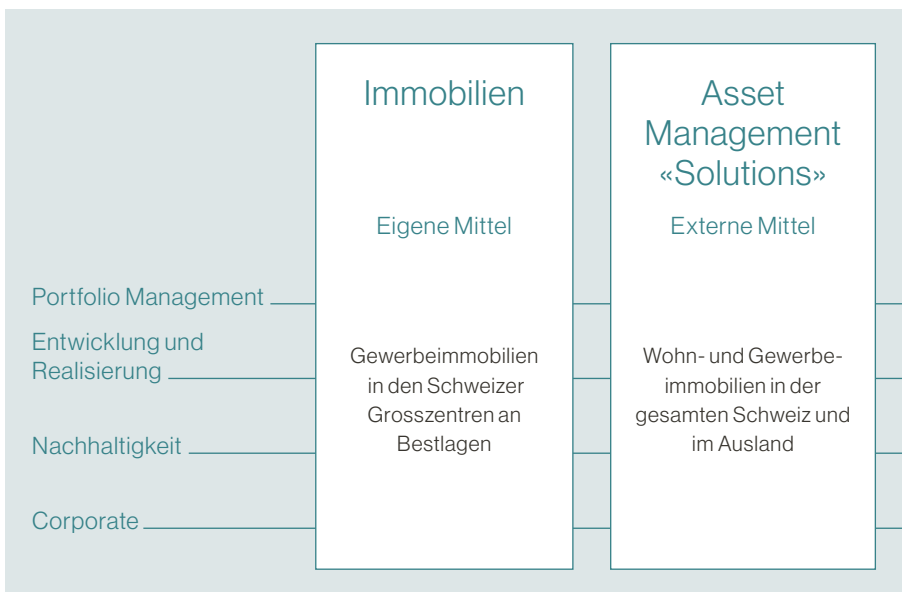
## Geschäftsbereich Immobilien

Der Geschäftsbereich Immobilien, zusammengefasst in Swiss Prime Site Immobilien, vermietet und investiert in Gewerbeimmobilien, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren Zürich, Genf, Basel und Bern. Das Immobilienvermögen beträgt aktuell rund CHF 13 Mrd., mit einer breit diversifizierten Abdeckung an Nutzungsarten. Dabei machen Büroimmobilien den grössten Teil aus, gefolgt von Verkaufs-, Logistik- und Infrastrukturimmobilien sowie weiteren Nutzungsarten.

Wir investieren vor allem in grössere Gebäude und Areale an zentralen Lagen, wo wir durch Mischnutzungen ein sehr breites Mieterspektrum ansprechen. Unsere Mieterschaft mit rund 2 000 Einzelmietern ist so breit verteilt und das Portfolio lässt sich durch konzentriert liegende Objekte und Areale effizient bewirtschaften.

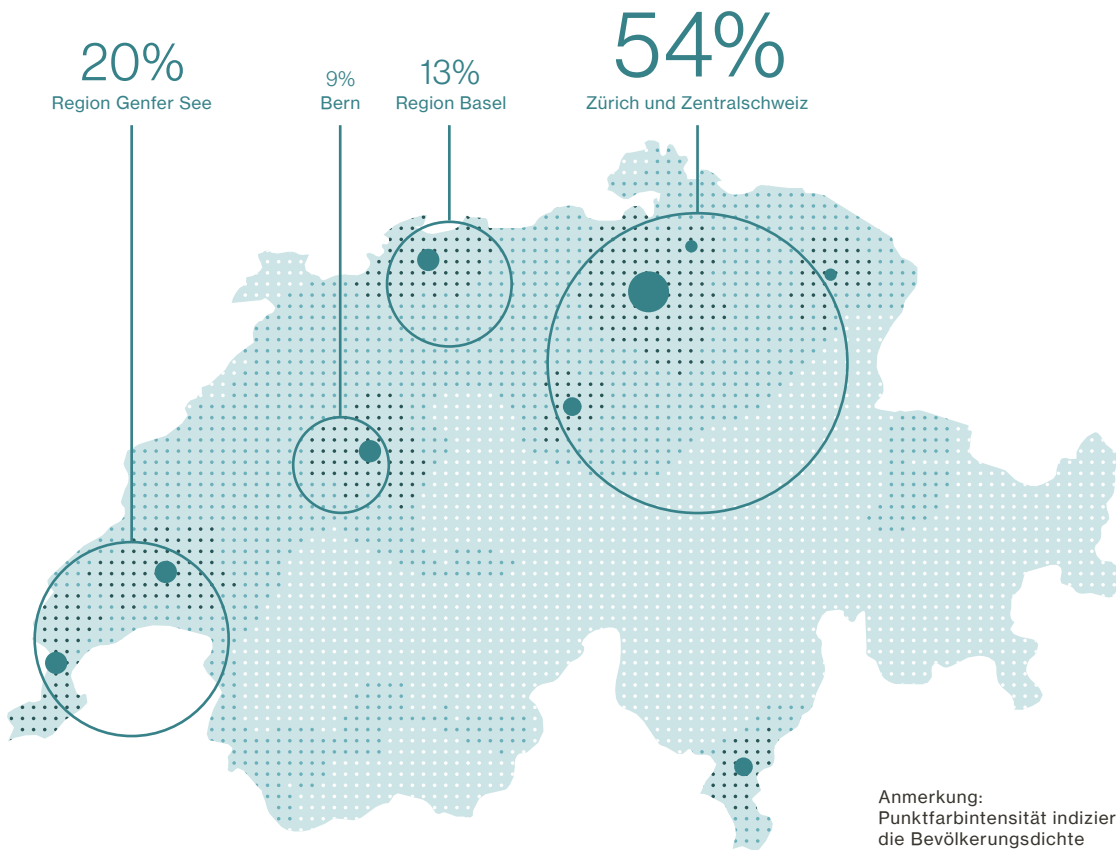
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaf-

### Eine Plattform. Zwei Säulen.



## Portfolio nach Regionen

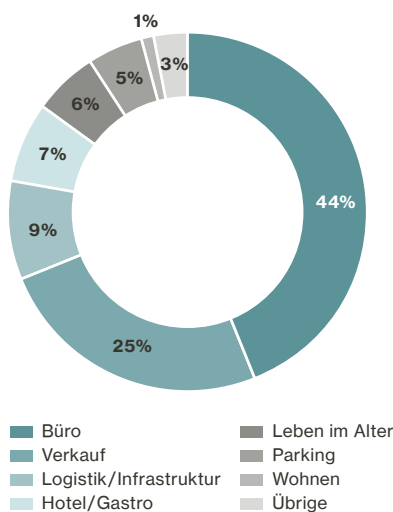
Basis: Fair Value per 31.12.2023



fen. Unser Portfolio ist dadurch kontinuierlich auf einem modernen Stand und verfügt über eine sehr hohe Gebäudequalität. Um Risiken zu minimieren, entwickeln wir grundsätzlich nur für das eigene Portfolio, arbeiten mit Generalunternehmen zusammen und starten den Bau von Neuentwicklungen erst bei einem Vorvermietungsstand von mindestens 50%.

Wir verwalten unser Portfolio aktiv und mit einer starken Eigenkapitalbasis. Das bedeutet, dass wir unser Wachstum vor allem aus eigener Kraft finanzieren sowie Zu- und Verkäufe dort tätigen, wo diese zur Portfoliooptimierung beitragen. Unsere wesentlichen Parameter in der Evaluation sind jeweils das Ertrags- und Wertpotenzial, die Lage sowie die Nutzungsart. Mit einer disziplinierten Anlagestrategie verkaufen wir auch Objekte, bei denen wir nur noch geringes Potenzial sehen und die nicht optimal zum Gesamtportfolio passen. Insgesamt sollen unsere Entwicklungen und Zukäufe auch über Verkäufe finanziert werden, sodass wir permanent über eine starke Eigenkapitalbasis verfügen. Wir nennen diese Strategie «Capital Recycling».

## Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag per 31.12.2023

## Portfolio in Zahlen

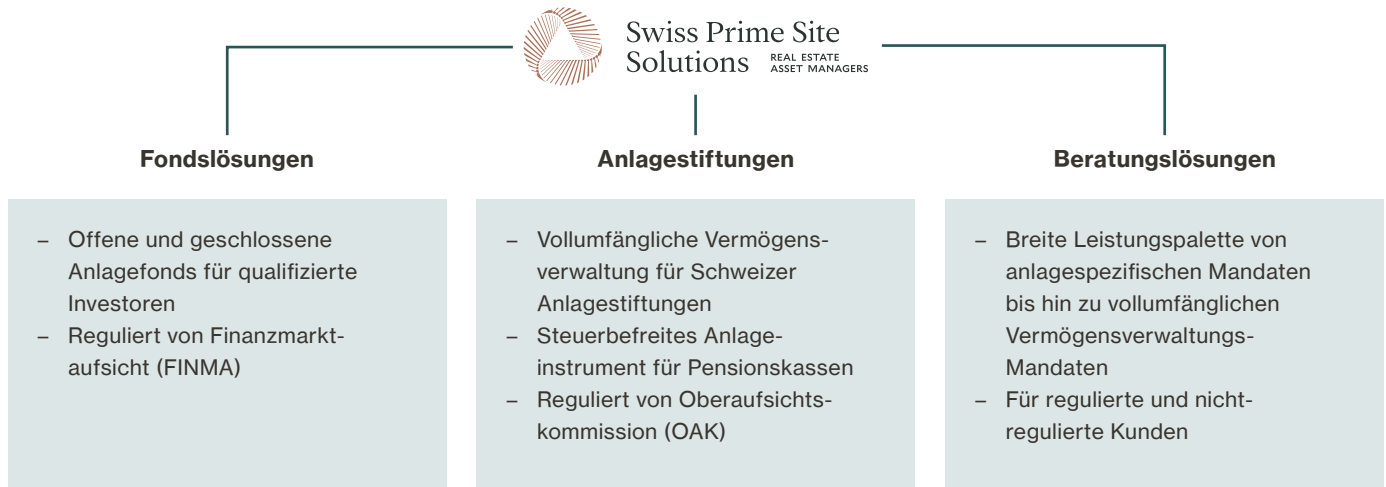
**CHF 13.1 Mrd.**  
Immobilienvermögen

**159**  
Anzahl Immobilien

**1.7 Mio. m<sup>2</sup>**  
Vermietungsfläche

**~ 2000**  
Mietende

## Geschäftsbereich Asset Management



Der Geschäftsbereich Asset Management, zusammengefasst unter Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von CHF 8.4 Mrd. und eine Entwicklungspipeline von CHF 1.1 Mrd. Swiss Prime Site Solutions ist der führende unabhängige Asset Manager in der Schweiz mit einer Fondsleitungslizenz der Finanzmarktaufsicht (FINMA).

Unser Produktangebot umfasst (1) diverse Fondslösungen – offene und geschlossene Fonds – mit differenzierten Anlagestrategien, (2) Anlagestiftungen für Pensionskassen sowie (3) vielfältige Beratungsmandate für externe Investoren. Das verwaltete Portfolio mit einer diversifizierten Anlageallokation mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften erstreckt sich über die gesamte Schweiz sowie selektiv ins Ausland.

Durch die breite Produkt- und Dienstleistungspalette sprechen wir verschiedene Investoren und deren Präferenzen an. Die externen Kapitalgeber sind vor allem institutionelle Investoren und Pensionskassen. Der Asset Management Bereich generiert ein profitables Wachstum durch gebührenbasierte Erträge, ohne dass wir eigenes Kapital einsetzen müssen.

Auch in diesem Bereich sind unsere Immobiliendienstleistungen umfassend und wir decken den gesamten Immobilienlebenszyklus ab, von Kauf, Entwicklung und Bautreuhand über Vermietung und Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf.

Zu einem Grossteil sind die Produkte in Wohnimmobilien investiert. Für Pensionskassen ist dies häufig eine präferierte Kategorie mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil. Im Gegensatz zum Geschäftsbereich Immobilien werden auch Objekte entwickelt und gekauft, welche sich ausserhalb der wirtschaftlichen Grosszentren befinden und wo das Ertragspotenzial besonders attraktiv sein kann.

In den vergangenen drei Jahren haben wir die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime

Site auf unser Kerngeschäft Immobilienanlagen fokussiert. Wir haben dabei nicht zum Kerngeschäft passende Bereiche verkauft. So etwa 2020 die auf «Leben im Alter» ausgerichtete Tertianum Gruppe sowie 2023 Wincasa, ausgerichtet auf Gebäudebewirtschaftung. Zudem haben wir angekündigt, den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli nach 2024 nicht weiter fortzuführen und das Gebäude zu repositionieren.

### Asset Management in Zahlen

**CHF 8.4 Mrd.**

Assets under Management (AuM)

**5**

Fonds

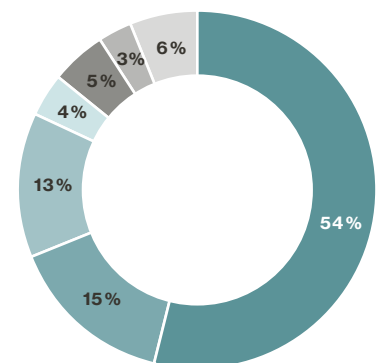
**~ 400**

Anzahl Immobilien

**~ 600**

Investoren

### AuMs nach Nutzungsart



■ Wohnen     ■ Parking  
■ Büro       ■ Logistik  
■ Verkauf    ■ Übrige  
■ Industrie

Basis: Mietertrag per 31.12.2023



## Nachhaltigkeit

Seit den Gründungsjahren von Swiss Prime Site ist Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil unserer Strategie und wesentlich in unserem Geschäfts- und Wertschöpfungsmodell. Unsere Vision ist es, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Wir glauben, dass nur Gebäude, welche nachhaltig gebaut und betrieben werden können, zukünftig Bestand haben. Wir als Immobilienunternehmen können einen signifikanten Beitrag zur Abwendung des Klimawandels leisten und sind uns dieser Verantwortung bewusst. Im Zentrum stehen für uns hierbei das nachhaltige Bauen und Entwickeln sowie die nachhaltige Nutzung und der nachhaltige Betrieb. Für beide Felder haben wir klare, ambitionierte Ziele definiert – hierzu gehört im Bau der Einsatz von mehr als 50% erneuerbarer Rohstoffe bis 2030 und im Betrieb die Klimaneutralität bis 2040. Unsere engagierten Mitarbeitenden sind jeden Tag bestrebt, die dafür notwendigen Massnahmen konsequent umzusetzen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie validieren und kalibrieren wir regelmässig im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse mit einem umfassenden Einbezug all unserer Anspruchsgruppen. Die wesentlichen Themen erstrecken sich hierbei ebenso über soziale, wirtschaftliche und Governance-Felder, wobei wir jeweils dedizierte Ansätze verfolgen.

Wir informieren umfassend über unsere Nachhaltigkeitsstrategie, unsere Fortschritte und unsere Leistungen in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

## Finanzierungsstrategie

Immobilien sind ein kapitalintensives Geschäft und so bildet eine starke Finanzierung die Basis unserer operativen Tätigkeiten. Hierbei zielen wir insbesondere auf eine hohe Flexibilität, Risikominimierung, Kostenoptimierung und auch auf die Verknüpfung mit der Nachhaltigkeit ab.

Unsere Ansätze sind wie folgt:

- Niedriger Verschuldungsgrad
- Hoher Anteil nicht verpfändeter Immobilien
- Hohe Liquiditätsreserve
- Breite Streuung der Finanzierungsquellen
- Volle Verknüpfung der langfristigen Finanzierungen an die nachhaltige Verwendung der Mittel

Wir wollen für unsere Investoren eine attraktive Anlage darstellen, was wir auch mit einer kontinuierlichen Ausschüttung gewährleisten. Unsere Dividendenpolitik sieht vor, dass wir 80–90% unseres Operativen Cash Flows (gemessen in der Kenngrösse FFO I) jährlich als Dividende auszahlen, wobei wir darauf abzielen, dass diese möglichst stabil bis steigend ist. —

Innenansicht des Alto Pont-Rouge, Genf



# GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN





Blick auf den See und das Stadtzentrum von Genf. Im Vordergrund das im Herbst 2023 fertiggestellte Alto Pont-Rouge, unmittelbar neben dem Bahnhof Lancy-Pont-Rouge.

# Alto Pont-Rouge – neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf

Unmittelbar am Bahnhof Lancy-Pont-Rouge, auf der Landparzelle Esplanade 4, entstand während der letzten drei Jahre eine Dienstleistungsimmobilie mit 28 000 Quadratmetern, verteilt auf 15 Obergeschosse: das Alto Pont-Rouge. Es ist ein grosser Meilenstein für das bedeutende Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo ein neuer Stadtteil auf einer Fläche von 230 Hektaren entsteht. Im Herbst wurde das Alto Pont-Rouge fertiggestellt.



Die Einweihung des Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge hat bereits Ende 2017 den Grundstein für die Neugestaltung von PAV gelegt. Die Genfer Innenstadt ist in nur sechs Minuten Fahrzeit erreichbar, zudem besteht fünfmal pro Stunde eine direkte Zugverbindung bis über die Grenze nach Annemasse in Frankreich. Mit dem Projekt Esplanade de Pont-Rouge wurde aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung entwickelt. Es ist in seiner Art und aufgrund seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht damit doch ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt, von der Bedeutung her vergleichbar mit dem Bahnhof Hardbrücke in Zürich-West.

Preisgekröntes Grossprojekt:  
das «Alto» in der Innenstadt in Genf



Mittendrin, an bester Lage, befindet sich «Alto», ein Grossprojekt von Swiss Prime Site. Das vom Genfer Architekturbüro Brodbeck-Roulet entworfene Gebäude fügt sich in die architektonische Linie des entstehenden Stadtviertels ein und hebt sich gleichzeitig mit architektonischen Akzenten davon ab. Dies etwa durch eine Neuinterpretation der mit dem Gestaltungsplan vorgegebenen Fassadeneinteilung. Die weiterentwickelte Fassade von Alto ermöglicht eine bedeutend bessere Tageslichtnutzung auf den Büroflächen, wobei dank der Verwendung eines elektrochromen, steuerbaren Glas kein zusätzlicher Sonnenschutz benötigt wird. Das auf Knopfdruck dimmbare Glases ermöglicht die ideale Innenraumtemperatur bei hoher Lichtdurchlässigkeit.

Das Herzstück des Projektes bildet ein zentrales und grosszügiges Atrium, das durch den hohen Raum einen einzigartigen und exklusiven Empfangsbereich bietet. Dies widerspiegelt sich nicht zuletzt auch in der Qualität und dem Zusammenspiel der zeitlosen Materialien Stein, Glas und Aluminium und führt gesamtheitlich zu einem bemerkenswerten Gebäudecharakter.

Im Innenhof des Businessviertels sind zahlreiche Sitzmöglichkeiten vorhanden.

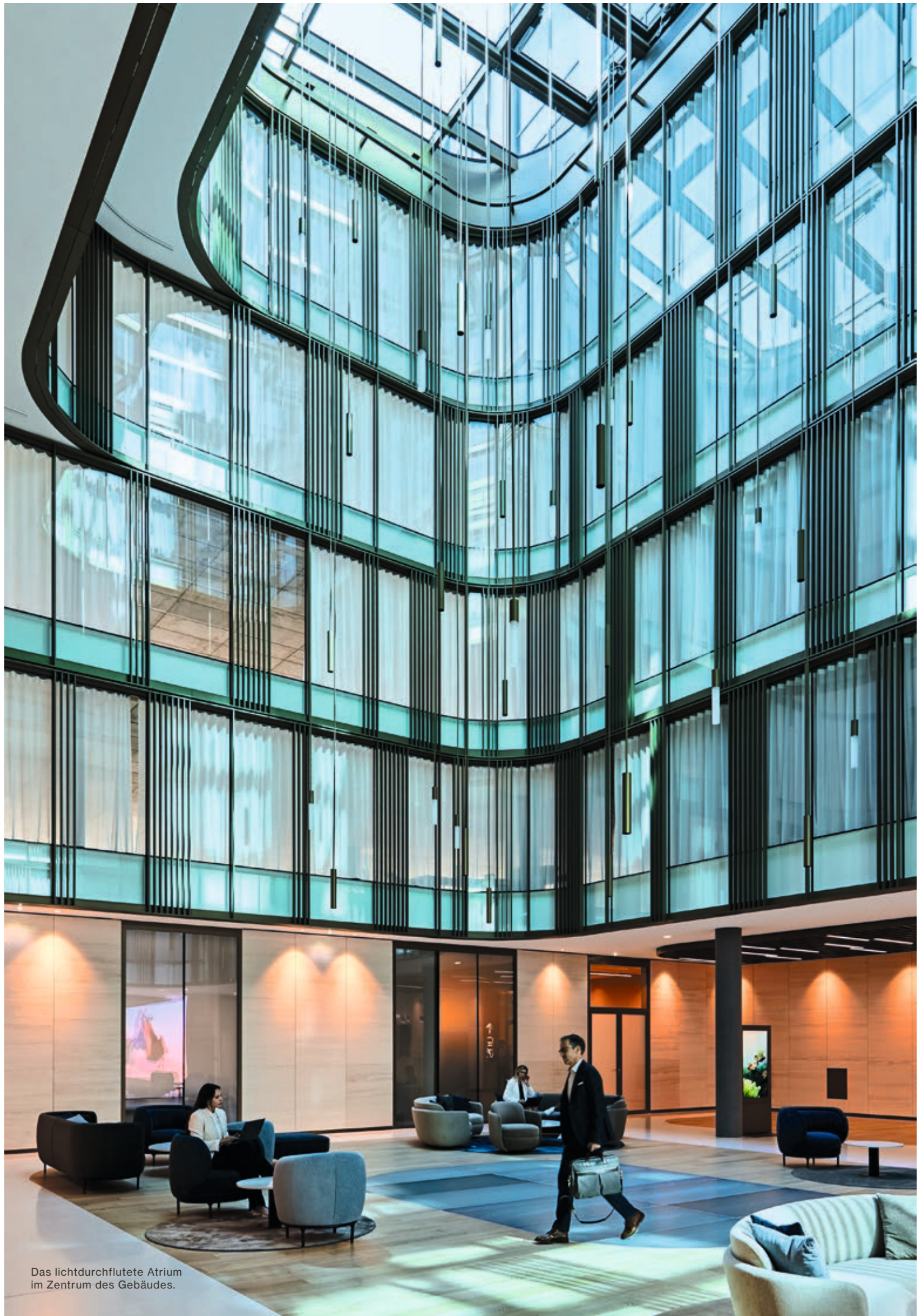


## Great Place to Work

Wir freuen uns sehr über die Zertifizierung von Swiss Prime Site als Great Place to Work®. Dabei liegen wir gesamtheitlich deutlich über dem Schweizer Durchschnitt und es herrscht eine sehr hohe Zufriedenheit am Arbeitsplatz (SPS 81% vs. 61% Benchmark). Als Basis für die Zertifizierung dient ein unabhängiges und anonymes Feedback aller Mitarbeitenden. Die Great Place to Work-Zertifizierung ist eine Auszeichnung für eine hervorragende Arbeitsplatzkultur und wird nach einem gesicherten Verfahren mit evidenzbasierten Standards vergeben.



MEHR ZUR  
ZERTIFIZIERUNG



Das lichtdurchflutete Atrium im Zentrum des Gebäudes.

«Mit Alto Pont-Rouge entscheiden sich die Mieter für ein Gebäude mit sehr hohem Standard.»

**Jorge Guillen**  
Associate Architect  
Brodbeck-Roulet

«Mit Alto Pont-Rouge entscheiden sich die Mieter für ein Gebäude mit sehr hohem Standard», so Jorge Guillen, Associate Architect bei Brodbeck-Roulet. Denn nicht nur architektonisch überzeugt das Gebäude, es beweist sich auch in Sachen Nachhaltigkeit. Die Umwelt-Anforderungen an Immobilien haben sich in den letzten Jahren enorm erhöht. Zum einen selbstverständlich regulatorisch für Bau und Betrieb. Zum anderen jedoch auch durch Unternehmen als Mieter, welche auch mit ihren Arbeitsplätzen neue Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung aufzeigen. Es ist eines der ersten

Gebäude in Genf, das nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert wird. Dieses Label, das nach einem komplexen und anspruchsvollen Verfahren in mehreren Prozessschritten und unter Einbeziehung aller am Projekt beteiligten Parteien erlangt wird, ist ein unvergleichlicher Qualitätsnachweis. SNBS berücksichtigt sowohl die Immobilie als solche, als auch den Kontext, in den sie eingebettet ist. Es ermöglicht auch, dass die Bedürfnisse der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb des Gebäudes ausgewogen und möglichst umfassend berücksichtigt werden.

Nebst seiner überzeugenden Ästhetik zeichnet sich Alto Pont-Rouge auch durch gesellschaftliche Werte aus – insbesondere durch seine Integration in das lokale Wirtschaftsgefüge, diverse Aussen- und Innenräume für Austausch und Begegnung, die verschiedenen vor Ort angebotenen Dienstleistungen sowie durch die Energieeffizienz und den sehr geringen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck, der dank einer hochwertigen Isolierung und der Nutzung von Erdwärme entsteht. —



## GRESB Rating

Wir freuen uns sehr, dass unser Commitment in Bezug auf unsere ESG-Performance mit der jährlichen Teilnahme beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) validiert wird. Sowohl in der Kategorie «Standing Investment» als auch in der Kategorie «Development» konnte Swiss Prime Site bei der diesjährigen Bewertung ein hervorragendes 5-Sterne-Niveau erreichen. Mit dem Erlangen von Platz 1 in der Kategorie «Development» haben wir zugleich ein unübertreffbares Ranking erlangt und verdeutlichen unseren Anspruch als führende Immobiliengesellschaft im Nachhaltigkeitsbereich.



MEHR ZU  
UNSEREN RATINGS

Grosszügige Aussenflächen laden zum Verweilen ein.

# Die Ressourcen im Blick – nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude

Immobilien sind langfristige Investitionen, die über Jahrzehnte hinweg bestehen bleiben und dadurch einen sehr hohen Einfluss auf unsere Umwelt haben. Vor diesem Hintergrund verfolgt Swiss Prime Site eine Nachhaltigkeitsstrategie entlang der wichtigsten Themen in Bezug auf Ökologie, Soziales und Governance (ESG).



**Urs Baumann**  
Chief Investment Officer  
Swiss Prime Site Immobilien





Die Müllerstrasse befindet sich direkt beim Kasernenareal inmitten des Zürcher Stadtzentrums.

Gemessen an den CO<sub>2</sub>-Emissionen, machen Gebäude durch Bau und Betrieb jährlich rund 40% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus und sind damit der grösste Emittent neben dem Bereich der Mobilität und anderen Industrien. Immobilien haben während ihrer Konstruktion sowie auch anschliessend im Betrieb erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Dadurch ist

es essenziell, dass in der Umweltstrategie einer Immobiliengesellschaft immer der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes im Fokus steht, damit klimafreundliche Lösungen nachweislich funktionieren.

Zugleich sind Immobilien ein sehr kapitalintensives Geschäft. Investitionen erfordern viel Kapital, ob beim Kauf oder beim Bau. Swiss Prime Site investiert aktuell über

einen Zeitraum von fünf Jahren rund CHF 1 Mrd. in die Realisierung von erstklassigen Neubau- und Repositionierungsprojekten. Dabei ist es wichtig, diese Investitionen zu tätigen und so zu gestalten, dass sie nicht nur finanziellen Erfolg bringen, sondern auch einen maximalen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und für die Gesellschaft leisten.



Ein Projekt im Zeichen der Kreislaufwirtschaft, mit Elementen wie einer komplett rezyklierten Aussenfassade.

In Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist das Ziel immer klar vor Augen: «Netto-Null» bis 2040.

#### Zirkuläres Bauen

Über den gesamten Lebenszyklus lassen sich schätzungsweise rund 90% der vermeidbaren Treibhausgase in der Entwicklungs- und Realisierungsphase von Gebäuden und nur noch rund 10% im Betrieb vermeiden. Wer erst bei Inbetriebnahme über die Umwelt nachdenkt, ist zu spät, und in der Planung getroffene Entscheidungen haben langfristige Auswir-

kungen. Somit nimmt die Kreislaufwirtschaft aufgrund des hohen Ressourcenbedarfs und Abfallaufkommens in der Immobilienwirtschaft rasant an Bedeutung zu. Dabei setzt sich Swiss Prime Site im Rahmen der unterzeichneten Charta «Kreislauforientiertes Bauen» zum Ziel, bis 2030 den Einsatz nicht erneuerbarer primärer Rohstoffe auf 50% des Gesamtvolumens zu reduzieren. Die sorgfältige Prüfung des Rückbaus von Gebäuden und die Förderung langfristigen Bauens gepaart mit einer Reduzierung des Materialeinsatzes insgesamt und einer Wiederverwendung von bestehenden Materialien minimieren den Ressourcen-Aufwand und die Abfälle. Mit der bewussten Auswahl umweltfreundlicher Werkstoffe wie beispielsweise Holz werden Gebäude zu einem langfristigen und umweltfreundlichen Werkstoffdepot.

Ein erfolgreiches Beispiel für dieses Konzept ist die Repositionierung der in die Jahre gekommenen Büroliegenschaft an der «Müllerstrasse» im Zürcher Stadtzentrum, welche im Herbst 2023 fertiggestellt wird. Hier wurde der Bestand erhalten und die Aluminiumgussfassade wiederverwertet, insbesondere aber auch der Abbruch des Rohbaus auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr als 90% des Betons, eines der CO<sub>2</sub>-intensivsten Materialien im Immobilienbereich, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen zu Buche schlugen.

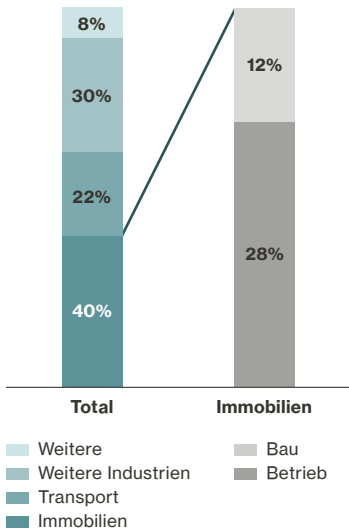
#### Emissionsarmer Betrieb

Im Immobilienportfolio von Swiss Prime Site steht die nachhaltige Nutzung im Zentrum. Diese soll möglichst ressourcenschonend gestaltet sein, um langfristig einen emissionsarmen Betrieb zu erreichen. In Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Emission ist das Ziel immer klar vor Augen: «Netto-Null» bis 2040! Zahlreiche Massnahmen erzielen hier deutliche Effekte: ein effizientes Energie- und Ressourcenmanagement, um den Verbrauch zu reduzieren und die Effizienz der Gebäude zu steigern, Gebäudestrategien entlang des «CO<sub>2</sub>-Abwesenpfads» (bspw. Wärmepumpen oder Fernwärme), die Beschaffung erneuerbarer Energien sowie auch die Erzeugung und Nutzung eigener erneuerbarer Energie (bspw. Photovoltaikanlagen). Bereits 2022 verzeichnete Swiss Prime Site signifikante Fortschritte mit der Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter um 25%, verglichen mit dem Stand von 2019, und liegt damit bereits deutlich unter dem ursprünglich avisierten Pfad zur Klimaneutralität bis 2040.

### Validierung zur Transparenz für das nachhaltige Investieren

Swiss Prime Site will den Stakeholdern transparent liefern, was versprochen wird. So wurden bis zum Jahresende 2023 nahezu 100% der Gebäude von anerkannten Instituten mit Nachhaltigkeitszertifizierungen hinterlegt, um den Erfolg auch messbar zu machen. Bei Entwicklungsprojekten wird bereits jedes Projekt zertifiziert, und es wird sichergestellt, vor allem mit dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS), dass die Gebäude nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden. Für bereits existierende Gebäude im Portfolio erfolgt die Zertifizierung anhand des etablierten Standards «BREEAM In-Use», um die Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit der Gebäude zu bestätigen und kontinuierlich zu verbessern.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Branche 2023<sup>1</sup>



<sup>1</sup> auf Grundlage der IEA 2022. Angepasst von «Tracking Clean Energy Progress» (IEA 2021)

Mit der hohen Kapitalintensität ist das Fremdkapital auch fundamentaler Bestandteil jedes Immobilienunternehmens. Analog zur Investitionsseite hat Swiss Prime Site das «Green Finance Framework» entwickelt, um Kapital gezielt für umweltfreundliche Projekte einzusetzen und so die nachhaltigen Investitionen mit entsprechenden Finanzierungsquellen zu verknüpfen. Die klare Strategie ist es hier, sämtliche materiellen Neufinanzierungen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie einzusetzen. So werden die Mittel für gezielte nachhaltige Zwecke eingesetzt, welche die Finanzierung und Förderung von 1. zertifizierten Immobilien, 2. Energieeffizienz und 3. erneuerbarer Energie betreffen. Dies ermöglicht es



### Unterzeichnung «Charta Kreislauforientiertes Bauen»

Wir machen vorwärts mit der Kreislaufwirtschaft beim Bauen! 2023 haben wir die «Charta Kreislauforientiertes Bauen» unterschrieben und lanciert. Mit elf weiteren der bedeutendsten Bauauftraggebern der Schweiz haben wir uns dazu bekannt, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu senken sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und deutlich zu verbessern. Heute gehen beim Bauen noch zu viele Rohstoffe unwiederbringlich verloren. Werden weniger nicht erneuerbare Rohstoffe und Energien verwendet, wird die Bauwirtschaft wesentlich nachhaltiger und zukunftsfähiger.



ZUM VIDEO

Kapitalgebern, einen direkten, wirkungsstarken und langfristigen Einfluss auf die Umwelt auszuüben. Wiederum erfolgt eine externe Validierung der Mittelverwendung, um zu garantieren, dass die Projekte den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen und die angestrebten Ziele erreicht werden.

Mit dem umfassenden Ansatz zu einem zirkulären Gebäude – mit den Ressourcen im Blick bei Bau und Betrieb – nimmt Swiss



### Capital Markets Day

Am Capital Markets Day haben wir unseren Investoren und weiteren Stakeholdern ein Update zu unserer Strategie als Pure-Play-Immobilienplattform gegeben. Dabei haben wir unsere Wachstumsambitionen mit unseren Entwicklungsprojekten aufgezeigt und die aktuellen Marktentwicklungen intensiv diskutiert. In diesem Rahmen haben wir zwei unserer exklusivsten Liegenschaften im Zürcher Stadtzentrum besichtigt: Müllerstrasse, ein Vorzeigeprojekt beim Thema zirkuläres Bauen, und Jelmoli mit seiner Zukunft als neue Destination für Einkauf, Arbeit und Freizeit. Wir sind stolz darauf unseren Mietern erstklassige Flächen anbieten zu können!



ZUR PRÄSENTATION

Prime Site die gesellschaftliche Verantwortung wahr und kann durch ihre Grösse einen wichtigen wie zugleich bedeutenden Beitrag zur Nachhaltigkeit in der Schweiz leisten. Anlegerinnen und Anlegern wird durch diese Strategie die Chance geboten, eine direkte und weitreichende Wirkung im Umweltschutz zu erzielen und auf nachhaltige Investitionen zu setzen.



Eine Teil-Sacheinlage des SPSS Investment Fund Commercial in Stabio (TI), der Hauptsitz von VF Corporation.

# Sacheinlagen – die optimale Lösung für Immobilieninvestoren

Direkte Immobilienanlagen stellen hohe Anforderungen an den Immobilieneigentümer. Detaillierte Kenntnisse der regionalen Märkte und immobilienpezifisches Know-how, wie das der Swiss Prime Site Solutions, sind unerlässlich. Denn ein Bestandsportfolio birgt künftig grosse Herausforderungen bei Themen wie Nachhaltigkeit, Leerstands-optimierung, Sanierungsstau, Potenzialausschöpfung, regulatorische und politische Herausforderungen. Auch Skaleneffekte spielen dabei eine gewichtige Rolle.



«Neben den Stärken des bestehenden Portfolios der Anlagegruppe war die professionelle Abwicklung des Geschäfts ausschlaggebend für die Entscheidung, die Transaktion mit der Swiss Prime Anlagestiftung durchzuführen.»

**Antonio Sacco**

Geschäftsführer Personalvorsorgestiftung  
Ringier Gruppe

Für die Optimierung des Rendite-Risiko-Profiles eines Immobilienportfolios ist die Diversifikation von zentraler Bedeutung. Da direkte Immobilienanlagen der Pensionskassen historisch regional gewachsen sind, wird als direkte Folge von Sacheinlagen-Transaktionen eine bessere geografische sowie nutzungsspezifische Diversifikation erreicht. Weiter sind auch die Nachhaltigkeitsthemen von zentraler Bedeutung.

Die Durchführung einer Sacheinlage ist ein mehrstufiger Prozess, der in der Regel fünf zentrale Meilensteine umfasst. Zunächst ist die Bereitschaft der Eigentümerschaft erforderlich, Liegenschaften zu veräussern. Anschliessend erfolgt die Prüfung durch die Fondsleitung oder Anlagestiftung, um festzustellen, ob die Liegenschaft für die Übernahme geeignet ist, während die Depotbank gleichzeitig die Zulassung der Anleger überprüft. Der dritte Schritt beinhaltet eine vertiefte Objektprüfung, bei der der Kaufpreis von einem Schätzungsexperten bewertet wird, und es erfolgt die Abgabe einer Kaufpreisindikation. Die vierte Etappe umfasst die Zahlung des Kaufpreises, die nach Absprache in Form von Anteilsscheinen und gegebenenfalls Bargeld erfolgt. Schliesslich wird im fünften Schritt der bisherige Liegenschaftseigentümer zum neuen Anleger mit Anteilsscheinen.

Wir von Swiss Prime Site Solutions konnten unseren Sacheinlagen-Expertise in den vergangenen Jahren bereits mehrfach unter Beweis stellen. So haben wir erfolgreich fünf entsprechende Transaktionen im Umfang von rund CHF 400 Mio. durchgeführt. Beispielsweise durften wir für die Swiss Prime Anlagestiftung im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe 33 Liegenschaften übernehmen. «Neben den Stärken des bestehenden Portfolios der

Anlagegruppe war die professionelle Abwicklung des Geschäfts ausschlaggebend für die Entscheidung, die Transaktion mit der Swiss Prime Anlagestiftung durchzuführen», so Antonio Sacco, Geschäftsführer der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe.

Wir unterstützen unsere Kunden während des gesamten Sacheinlageprozesses mit unserer umfassenden Erfahrung und stellen ihnen unser schweizweites Expertennetzwerk zur Verfügung. Der Prozess zur Abwicklung von Sacheinlagen ist «State of the Art» und hat darum Vorbildcharakter. —



**Monika Gadola Hug**  
Head Client Relations  
Swiss Prime Site Solutions

**A**ls Sacheinlage wird die Einbringung von Liegenschaften in ein Anlagegefäss definiert. Im Gegenzug erhält die Eigentümerschaft Anteile am Anlagevehikel (Anlagestiftung und/oder Anlagefonds). Mit der teilweise steueroptimierten Sacheinlage wählt der Immobilieneigentümer den Übertrag seines direkt gehaltenen Immobilienportfolios zu indirekten Immobilienanlagen. Durch eine Sacheinlage gewinnen kleine und mittlere Pensionskassen sowie institutionelle Investoren Zugang zu grösseren Immobilienanlagevolumen, welche professionell und effizient betreut werden.

## Vorteile von Sacheinlagen

### Performance-Steigerung

Effizienter Kapitaleinsatz, Potenzial von Neubewertungsgewinnen, Steuerprivileg für Investoren, Asset-Optimierung

### Risikoreduktion

Grosser Diversifikationseffekt, stabiler Cashflow, höchste Transparenz

### Optimierung der Ressourcen

Abtretung operativer Liegenschaftsbetreuung, Effizienzgewinne, Freisetzung von Ressourcen/ Nachfolgeregelung, Expertise von Swiss Prime Site Solutions

### Erhöhte Flexibilität

Zeitpunkt der Sacheinlage unabhängig von Emissionsfenstern, Erhöhung der Fungibilität (Handelbarkeit der Anteilsscheine möglich), gesteigerte Entscheidungsfreiheit

# Der grüne Mietvertrag

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein sind für Swiss Prime Site zentrale Werte. Bis 2040 will das Unternehmen Klimaneutralität im eigenen Portfolio erreichen. In diesem Zusammenhang spielen «Green Leases» eine Schlüsselrolle. Doch was genau verbirgt sich dahinter?



**Karin Voigt**  
Chief Portfolio Officer  
Swiss Prime Site Immobilien

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Er regelt neben dem herkömmlichen Vertrag zusätzlich die nachhaltige Bewirtschaftung der Mietfläche. Sowohl Mieter wie auch Vermieter legen im Vertrag nicht nur ihre üblichen Rechte und Pflichten fest, sondern übernehmen auch gemeinsam Verantwortung für Nachhaltigkeit.

## **Besonderheiten von einem «Green Lease»**

Swiss Prime Site hat grüne Mietverträge eingeführt, um echte Veränderungen zu bewirken und sichtbare Ergebnisse zu erzielen. Deshalb umfasst der Green Lease eine entsprechende Klausel im Geschäftsmietvertrag, einen verbindlichen Vertragsbestandteil. Dieser enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit und die Gebäudenutzer sowie -betreiber werden auf ein nachhaltig orientiertes Verhalten sensibilisiert. So zum Beispiel nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement

oder auch die Installation von geeigneten Lebensräumen zur Förderung der lokalen Tierwelt bei Aussenflächen. Swiss Prime Site arbeitet mit ihren Mietern als Sparringspartner gemeinsam an Zielen und Massnahmen. Regelmässige Treffen ermöglichen es beiden Parteien, ihre Fortschritte bei der Zielerreichung zu überprüfen und neue Meilensteine festzulegen. Auf diese Weise können Immobilien insgesamt nachhaltiger werden, sowohl durch die Bemühungen der Mieterschaft auf der Betreiberseite als auch durch Massnahmen der Eigentümerschaft auf der infrastrukturellen Seite. Letztendlich profitieren beide Parteien von den Verbesserungen.

## **Verständnis schaffen**

Derzeit läuft der portfolioweite Rollout von Green Leases. Die Partnerschaft, die auf gemeinsamen Zielen und Austausch basiert, hat nicht nur zu einem gestärkten Vertrauen geführt, sondern auch zu einer besseren Transparenz und mehr Verständnis für die Bedürfnisse der Mieterschaft. Dies erlaubt es, das Angebot zu schärfen und zu verbessern. SPS freut sich über die positive Resonanz der Mieter. «Bei Post Immobilien be-

rücksichtigen wir gleichermassen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie, Soziales. Daher schätzen wir die zukunftsgerichtete und unkomplizierte Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site sehr. Die Green Leases unterstützen uns, die gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.» Auch für die Ospena Group AG ist es ein lohnenswertes Instrument: «Der aktuelle Green-Lease-Vertrag gliedert sich thematisch perfekt in unsere Nachhaltigkeitsstrategie ein, welche gerade im Branchenvergleich einen Benchmark setzt.»





Alto Pont-Rouge, Genf:  
Durchdachte Begrünungs-  
konzepte schaffen  
Lebensraum für lokale  
Tierarten.



## Stakeholderdialog

Am Stakeholderdialog im Kontext von ESG kam unsere Geschäftsführung mit zentralen Stakeholdern ins Gespräch. Nach einem Keynote-Referat von Anna Stünzi, Editorin des Buches «Hinausschauen – 26 globale Entwicklungen und die Schweiz», wurden gemeinsam Fragestellungen rund um Verantwortung für Umwelt und Lebensraum, Zukunft und Transparenz bearbeitet. Für uns ist der Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Ziel des regelmässigen Austauschs ist es, Wahrnehmung, Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog zu diskutieren und die Erkenntnisse in der Strategiegestaltung und den Geschäftsaktivitäten einfließen zu lassen. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für den sehr aktiven und inspirierenden Austausch.



MEHR ZUM  
STAKEHOLDERDIALOG

## Zukunftsgedanken

Eine optimale Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern mit ihren Mietern ist entscheidend für die Zukunft. Denn nicht nur im Grundausbau ist der Einbezug von Nachhaltigkeit essenziell, sondern auch im Mieterausbau und letztlich im Rahmen der Nutzung der Mietflächen. Swiss Prime Site nimmt dabei eine Vorreiterrolle ein, indem Nachhaltigkeit bereits heute in allen Aspekten der Geschäftsbeziehung integriert wird. Bis Ende 2023 wurden, 50% der Flächen durch Green Leases abgedeckt mit dem Ziel, bis

Ende 2024 ganze 100% zu erreichen. Das langfristige Ziel ist auch die Digitalisierung von sämtlichen vereinbarten Nachhaltigkeitsprozessen, um die Benutzerfreundlichkeit zu steigern und grüne Mietverträge als festen Bestandteil des Portfolio Managements zu etablieren. Swiss Prime Site ist überzeugt, mit diesem Ansatz nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Umwelt einen Vorteil zu schaffen – das Ziel klar vor Augen: Netto-Null bis 2040. —

# Prime Tower goes Metaverse

Das wachsende Interesse an der virtuellen Realität geht auch auf die Immobilienwelt über. Im «Metaverse» können Immobilienunternehmen vielseitig ihre Geschäftsprozesse optimieren und neue Geschäftsfelder erschliessen. Mit dem Launch des «Meta Prime Towers» digitalisieren wir unser Angebot und bieten erstklassige Flächen und innovative Dienstleistungen nun auch virtuell an.



**Simon Kaiser**  
Head Letting & Marketing

**Dominik Dobler**  
Head Group IT

Das Metaverse ist eine digitale Sphäre, welche aus einer Vielzahl von virtuellen Welten besteht. Es ist ein Ort, an dem Menschen interagieren und Geschäfte tätigen können. Wirtschaftlich relevant und rasant wachsend ist dort vor allem das «Customer Engagement» im Rahmen von Spielen, Events oder sonstiger Unterhaltung für den Vertrieb von Waren und Dienstleistungen – beispielsweise ein Musikkonzert, das eben dort ausgetragen wird und wo für ein Produkt geworben wird. Darüber hinaus können auch Geschäftsprozesse wie etwa die Gebäude- bzw. Quartiersplanung inklusive einer Besichtigung dort abgebildet werden.

Diese Anwendungen bieten für Immobilienunternehmen wie für uns auch Chancen, im Metaverse einen «Raum» zu vermieten oder den digitalen Zwilling eines Gebäudes unterstützend für die Vermarktung zu nutzen. Im «Meta Prime Tower» können potenzielle



Der Meta Prime Tower steht im Decentraland und zeichnet sich optisch durch seine charakteristischen Fensterfronten aus.



**Digital  
Top 10 Award**  
Der Meta Prime Tower  
gehört zu den  
innovativsten Projekten  
der Immobilienbranche

MEHR ERFAHREN



Mieter ihre Flächen virtuell und somit aus der Ferne besichtigen und die Flächen nach ihren eigenen Wünschen ausgestalten lassen. Dabei unterstützen wir sie und bieten ihnen eine breite Palette an Designs für den Innenausbau an. Firmenkunden und weitere Akteure haben dadurch die Möglichkeit, ihre konventionellen Angebote zu erweitern und ihre Erreichbarkeit auf die unterschiedlichsten Zielgruppen auszudehnen.

### Fusion von Off- und Online

Mit dem «Meta Prime Tower» bieten wir unseren Kunden spannende Vorteile, wie den Innovationstransfer mit dem einfachen Zugang zu neuen Technologien. Zudem die Möglichkeit für den nächsten Schritt im Bereich «Talent Acquisition», durch das Erreichen einer neuen Generation, oder eben dem «Customer Engagement». Durch die virtuelle Präsentation kann die Zielgruppe um ein Vielfaches erweitert werden. Konzerte, Ausstellungen oder andere Events und Aktivitäten können ohne physische Limitierungen abgehalten werden. Der «Meta Prime Tower» bietet Kunden durch die Interaktion und Gamification im Metaverse ein komplett neues Erlebnis mit gezieltem Branding und Storytelling. Der Hybridansatz wird konkretisiert, und es ergeben sich wertvolle Erfahrungswerte aus virtuellen Begegnungen, Anlässen oder Mietflächen.

### Ausstattung

Wer eine Fläche im Meta Prime Tower mietet, erhält die Möglichkeit, diese nach eigenen Wünschen zu gestalten. Das firmeneigene Corporate Design ist auf das Interieur anwendbar und verleiht den digitalen Räumen Identität. Mittels Community Spaces, Video-displays und sogenannten Quests wird es möglich, mit Mitarbeitenden und externen

Kunden zu interagieren. Gerade für Unternehmen mit mehreren Standorten bietet dies eine Möglichkeit, alle Mitarbeitenden und Kunden an einem Ort zu vereinen – etwa bei einem Anlass auf dem Rooftop. Gut zu wissen: Mit einer Seilbahn gelangen Sie vom Rooftop in wenigen Sekunden wieder auf den Boden. —



ZUM VIDEO



### Stücker Park – Place to be

Mit Franky auf Tour im Stücker Park Basel! Als einzigartiger Wirtschafts- und Innovationsstandort bietet der Stücker Park exzellente Flächen im Bereich Life Science, Gewerbe und Büro. Das Stücker Village ergänzt dieses vielseitige Angebot zudem mit Gastronomie, Co-Living, Entertainment und Sport.



ZUM VIDEO

Nebst spannenden Mietflächen gibt es auch im Metaverse Community-Zonen wie das Rooftop.



# Corporate Engagement

Die Vision von Swiss Prime Site ist es, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Wir machen das mit Leidenschaft und leisten dabei auch einen wichtigen Beitrag mit unserem Corporate Engagement. Darunter verstehen wir im breiteren gesellschaftlichen Kontext Spenden und Sponsorings sowie weitere Partnerschaften. Im engeren Immobilienkontext beinhaltet das Engagement die Interaktion mit der lokalen Bevölkerung im Umfeld unserer Immobilien, um diese optimal zu nutzen und zu entwickeln. Mehr dazu lesen Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Nationales Finale des Company-Programmes unseres Partners YES (Young Enterprise Switzerland) im Hauptbahnhof Zürich.



## Unternehmenspartnerschaft mit SOS-Kinderdorf

Seit rund drei Jahren unterstützen wir im Rahmen einer Zusammenarbeit Projekte von SOS-Kinderdorf im Niger. Für jeden jährlich neu vermieteten Quadratmeter Fläche in unseren Gebäuden spendet Swiss Prime Site CHF 1 für notleidende Kinder. Dank diesem innovativen Konzept sind bereits mehr als CHF 200 000 zusammengekommen. Nebst in die Renovation von Schulräumen fliesst die Spende in die Einschulung von Kindern, in Stipendien für Mädchen sowie in die Sensibilisierung von Eltern für die Bedeutung von Bildung.



MEHR ZU UNSEREN ENGAGEMENTS



## Auf Worte Taten folgen lassen

Die im März am Global Real Estate Run erlaufenen Bäume konnten wir im Herbst 2023 in Kooperation mit dem Amt für Wald und Wild des Kanton Zug selbst einpflanzen. Damit leisten wir einen Beitrag für einen klimafitten und zukunftsfähigen Wald. Mit über 30 Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und Swiss Prime Site Solutions konnten wir vom beeindruckenden Fachwissen der Forstmitarbei-

ter der Korporation Walchwil profitieren und uns aktiv am Schutz des Schweizer Walds beteiligen. Vom Baumschlag über das Errichten von Wildschutz bis zum Pflanzen von Jungbäumen – der Tag war gefüllt mit spannenden Aufgaben der Forstwirtschaft.



MEHR ÜBER DAS PROJEKT



## Weihnachtsdörfli «Base Camp»

Im Dezember 2023 haben wir auf dem Prime Tower Areal in Zürich und dem Turm Areal in Winterthur zum ersten Mal in dieser Form ein weihnachtliches Winterdorf errichtet. Mit Glühwein, Fondue und Raclette bot sich eine einzigartige After-Work-Atmosphäre zum geselligen Austausch mit Arbeitskolleginnen und -kollegen sowie Freunden und Familie.



MEHR ZUM PRIME TOWER AREAL

Swiss Prime Site verpflichtet sich zu einer offenen und transparenten Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen, insbesondere Investorinnen und Investoren, Finanzanalytistinnen und -analysten, Medienschaffende, Kundinnen und Kunden, Zulieferer sowie den Mitarbeitenden.

Swiss Prime Site informiert umfassend und zeitnah über wesentliche Entwicklungen in ihren Geschäftsaktivitäten. Dafür genutzt werden klassische und digitale Kommunikationskanäle. Die Bekanntmachung kursrelevanter Tatsachen wird gemäss der Ad-hoc-Publizitätspflicht der SIX Swiss Exchange sichergestellt. Die offiziellen Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen erfolgt unter anderem durch den jährlichen Geschäftsbericht (inkl. Finanz- und Nachhaltigkeitsbericht), den jährlichen Halbjahresbericht und die jährliche Ordentliche Generalversammlung. Des Weiteren pflegt Swiss Prime Site den Austausch mit ihren Interessensgruppen auch in Form von Veranstaltungen wie Konferenzen und Roadshows sowie Einzelgesprächen.

Die beiden Abteilungen Kommunikation und Investor Relations stellen die Informationsaktivitäten für die Anspruchsgruppen sicher. Diese und weitere Kontakte sind unter [www.sps.swiss/kontakt](http://www.sps.swiss/kontakt) aufgeführt.

Die wichtigste Quelle für alle Informationsanfragen bildet die Website des Unternehmens, [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss). Dort werden unter anderem die Unternehmensstrategie und die Corporate Governance-Struktur des Unternehmens dargestellt, Informationen über die Geschäftsbereiche zur Verfügung gestellt und weitere relevante Unternehmens- und Branchenthemen beleuchtet. Finanzberichte, Präsentationen, Medienmitteilungen oder alle Informationen rund um die Generalversammlung sind ebenfalls verfügbar und können heruntergeladen werden. Via [www.sps.swiss/aboservice](http://www.sps.swiss/aboservice) ist die Registrierung für den automatischen Erhalt der Mitteilungen von Swiss Prime Site möglich.

#### **19. März 2024**

Generalversammlung Geschäftsjahr 2023

#### **22. August 2024**

Halbjahresbericht 2024 mit Bilanzmedienkonferenz





NACHHALTIGKEIT



- 4 Einleitung
- 8 Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
- 9 Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
  - 9 Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell
  - 13 Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele
  - 16 Organisation
  - 18 Wesentlichkeit
  - 20 Stakeholder-Management
  - 23 Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen
- 24 Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
  - 24 Umwelt
  - 41 Soziales
  - 51 Governance
- 62 Sustainability Key Indicators
- 75 Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen
- 80 TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)
- 86 Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli
- 88 Erklärung des Verwaltungsrats

#### **Anhang**

- 89 GRI-Index
- 94 EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen
- 97 ISS ESG
- 98 SASB
- 103 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers



#### **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

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

#### **Gliederung der Berichterstattung**

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

# Einleitung

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion und der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und 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.

## **Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie geschäft**

In den vergangenen drei Jahren haben wir uns auf das Kerngeschäft Immobilien konzentriert und weiter in den Ausbau des Asset Managements investiert. Immobilienanlagen sind Dreh- und Angelpunkt unseres auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells. Der entsprechende Fokus zeigt sich auch in unserem Nachhaltigkeitsansatz, den aktualisierten wesentlichen Themen und unseren Zielen. Diese sind eng an unser Geschäftsmodell angeknüpft und decken sämtliche Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette von Immobilienanlagen ab. Aktuelle regulatorische Neuerungen – insbesondere die Anforderungen an die nichtfinanzielle Berichterstattung, aber auch Themen wie das neue Schweizer Datenschutzgesetz – haben wir in unsere Nachhaltigkeitsarbeit für 2023 integriert.

## **Mehrwert für alle Anspruchsgruppen**

Wir setzen uns langfristige Ziele und richten unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfung an wesentlichen Themen aus. Als grösstes Immobilienunternehmen ist eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, zu den führenden Unternehmen der Branche zu zählen, was wir durch entsprechende ESG-Ratings und die im Berichtsjahr erzielten Verbesserungen untermauern konnten. Mit Unterzeichnung der Principles for Responsible Investment sowie der Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland von Swiss Prime Site Solutions haben wir entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Ebenso schätzen unsere Investoren die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 52% unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Mit unserem umfassenden «Green Finance Framework» haben wir 2022 den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.1 VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG](#)

→ [MEHR LESEN: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)



Unser Kerngeschäft fokussiert auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen im Bereich Development & Construction sowie auf eine nachhaltige Nutzung und einen nachhaltigen Betrieb im Bereich Portfolio- und Asset-Management. Neben dem bereits 2019 entwickelten CO<sub>2</sub><sup>1</sup>-Absenkpfad für die Swiss Prime Site Immobilien und dem etablierten Ziel der Klimaneutralität bis 2040, an dem wir konsequent arbeiten und über das wir kontinuierlich berichten, konnten wir im letzten Jahr die Ergebnisse im Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB deutlich steigern. So erreichte Swiss Prime Site Immobilien in den beiden Kategorien Standing Investment und Development jeweils fünf Sterne und zählt damit zu den führenden Teilnehmern im internationalen Branchenvergleich. Auch Swiss Prime Site Solutions beteiligte sich mit verschiedenen Produkten erfolgreich am GRESB.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Bereich des nachhaltigen Entwickelns und Bauens standen bei Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr insbesondere die Umsetzung der Zertifizierungsstrategie und der Ausbau unserer Aktivitäten im Bereich Kreislaufwirtschaft im Vordergrund. Als Mitglied von Madaster und mit verschiedenen konkreten Anwendungen in Projekten wie beispielsweise an der Müllerstrasse in Zürich oder an der Route de Meyrin in Genf bestehen verschiedene Anknüpfungspunkte. Diese untermauern und konkretisieren wir als Erstunterzeichner der Charta Kreislauforientiertes Bauen.

Im Kontext der nachhaltigen Nutzung und des Betriebs stand bei Swiss Prime Site Immobilien die Zertifizierung der Bestandsimmobilien nach BREEAM<sup>2</sup> Bestand, der Ausbau der Zusammenarbeit mit unseren Mietenden im Bereich Nachhaltigkeit mit der Implementierung der «Green Leases» in Mietverträge und der jährlichen Mieterumfrage sowie die konsequente Verfolgung unseres CO<sub>2</sub>-Absenkpfad mit dem Klimaneutralitätsziel bis 2040 im Vordergrund.

Gleichzeitig etabliert Swiss Prime Site Solutions die Nachhaltigkeitsstrategie und setzt sie in ihren Produkten parallel um.

→ [MEHR LESEN: 5.3 INVESTOR RELATIONS](#)

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Berichtsjahr haben wir die erste Mitarbeitendenumfrage mit Great Place to Work durchgeführt, an der 88% der Mitarbeitenden teilgenommen haben und in der mit hohen Zustimmungswerten eine entsprechende Zertifizierung als Great Place to Work erzielt wurde.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE](#)

Mit der im Unternehmen bereits langjährig etablierten und breit verankerten Nachhaltigkeitsstrategie erhöhen wir unsere Resilienz und wir sind überzeugt, langfristig Mehrwert für alle unsere Stakeholder, die Gesellschaft und die Umwelt zu schaffen.

<sup>1</sup> Mit CO<sub>2</sub> sind immer CO<sub>2</sub>-Äquivalente gemeint. Mehr lesen: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 75–79.

<sup>2</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method aus Grossbritannien von BRE (Building Research Establishment)

# Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

14 685

**t CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
Immobilienportfolio, (Scope 1/2)  
Vorjahr: 13 075 t CO<sub>2</sub>

34

**% Frauenanteil in Führungspositionen**  
Vorjahr: 37%

89

**GRESB Score Standing Investments**  
Vorjahr: 85

15.2

**kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> -Emissionsintensität Immobilienportfolio, Scope 1/2/3**  
Vorjahr: 16.9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

87

**% zufriedene Mitarbeitende**  
Mittelfristiges Ziel: > 80%

97

**GRESB Score Development**  
Vorjahr: 88

142

**kWh/m<sup>2</sup> Energieintensität Immobilienportfolio**  
Vorjahr: 177 kWh/m<sup>2</sup>

173

**Mitarbeitende Im Kerngeschäft**

94

**% zertifizierte Flächen**  
Vorjahr: 73%

65

**% erneuerbare Energie (Immobilienportfolio)**  
Vorjahr: 56%

0.8

**% der Lohnkosten Investitionen in Aus- und Weiterbildung**  
Vorjahr: 0.7%

126

**zertifizierte Objekte**  
Vorjahr: 111

18

**Anzahl Photovoltaikanlagen**  
Vorjahr: 16

73

**% zufriedene Mietende**  
Vorjahr: 74%

993

**CHF Mio. alloziert Green Bond/Finance**

→ MEHR LESEN: BERICHTERSTATTUNG ZU DEN WESENTLICHEN THEMEN

→ MEHR LESEN: SUSTAINABILITY KEY INDICATORS UND ANHANG, EPRA-NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN, ISS ESG, SASB

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

# Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

## 1 Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

Unsere Vision ist es, nachhaltige Lebensräume zu schaffen, indem wir uns auf die relevanten Environment, Social und Governance (ESG)-Themen konzentrieren, die bereits im Mittelpunkt unseres Kerngeschäfts stehen. Unser Nachhaltigkeitsansatz wurde an unsere strategische Ausrichtung angepasst, um uns als führendes Schweizer Immobilienunternehmen im internationalen Vergleich an der Spitze der Nachhaltigkeit zu positionieren.

Für unser Unternehmen und unsere Mitarbeitenden bedeutet Nachhaltigkeit ein wesentliches Element und ein gemeinsames Leitmotiv für die Zusammenarbeit intern wie extern. Grundlage dafür ist die umfassende Transparenz, die im Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards und in der Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken und Chancen nach den TCFD<sup>1</sup>-Richtlinien genauso zum Ausdruck kommt wie neu auch in den im Rahmen der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verfassten Einzelberichten zu den Gefässen des Asset Managements.

Wir sind 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 sind wir bestrebt, unternehmerische Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung zu verfolgen und haben Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.

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.

→ [SIEHE AUCH: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)

<sup>1</sup> Task Force on Climate Related Financial Disclosures

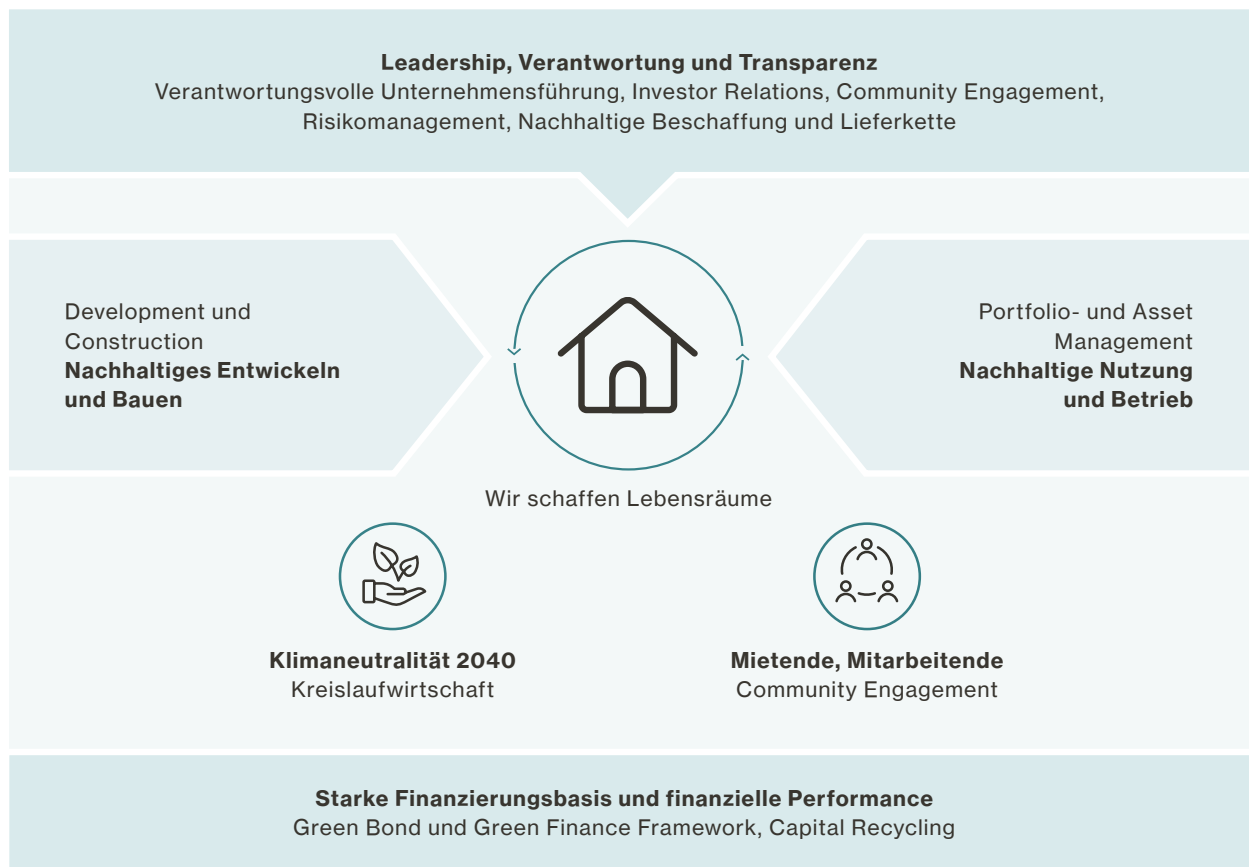
### 1.1 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Während unsere Geschäftsbereiche aus Gründen der «Good Governance» klar voneinander getrennt operieren, sind die Tätigkeiten per se und die entsprechenden unternehmensstrategischen Ansätze analog aufgebaut. Die operativen Kernaufgaben beinhalten das produktspezifische Portfolio- und Asset-Management, das unterschiedlich stark ausgeprägte Entwicklungsgeschäft (Development), das jeweilige Kompetenzzentrum Bau (Construction) sowie die phasengerechte Vermarktung («Letting» im Bestand respektive in der Entwick-

lung). Investor Relations und Communications, Legal Support, sämtliche Funktionen im Bereich Finance und Accounting und nicht zuletzt hochspezialisierte Mitarbeitende auf den Gebieten Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovation komplettieren die Tätigkeitsbereiche des Immobiliengeschäfts.

Unsere Mitarbeitenden gestalten die nachhaltige Umsetzung unserer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie und sind unsere wichtigsten Botschafter nach aussen. Dementsprechend legen wir besonderen Wert auf die Zufriedenheit der Mitarbeitenden und auf unsere Arbeitgebermarke im Markt.

### Strategie entlang der wesentlichen Themen



## 1.2 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Immobilien

Unter nachhaltigem und aktivem Management im eigengehaltenen Immobilienportfolio verstehen wir den engen Austausch mit unseren Mietenden und den von uns beauftragten Dienstleistern im Bereich des Property und Facility Managements, aber auch in allen anderen zwischengeschalteten Funktionen, um unseren Kunden bestmögliche Services in und um die von uns betreuten Liegenschaften und Areale zukommen zu lassen. Primäre Aufgabe des Asset Managements ist die Planung und Steuerung der Liegenschaftserträge, der Investitionen in den Unterhalt und in die Erneuerung sowie die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands mittels Objektstrategie. Für uns sind Mietende das zentrale Kundensegment, und deshalb sind Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit mit Kunden für uns ein wesentlicher Erfolgsfaktor, wobei deren Zufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit im Zentrum stehen.

Nachhaltigkeitsbezogene Themen können besonders erfolgreich zusammen mit den Kunden umgesetzt werden. Gemeinsame Ziele und Initiativen werden im Kontext von «Green Leases» oder auch im Rahmen aller für BREEAM-Zertifizierungen vorgesehenen Bestandesliegenschaften erarbeitet und verbindlich festgelegt.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

Ziel ist es, umweltfreundliche und langfristig nutzbare Gebäude und Infrastrukturen zu schaffen, die Nutzung erneuerbarer Energien auszubauen und Klimaneutralität im Betrieb bis 2040 zu erreichen, dies nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung sämtlicher Potenziale in Zusammenhang mit der Kreislaufwirtschaft.

## 1.3 ESG-fokussiertes Entwicklungsgeschäft

Wesentliches Differenzierungsmerkmal unserer Unternehmensstrategie ist das langjährig etablierte Entwicklungsgeschäft im Geschäftsbereich Immobilien. Darunter verstehen wir die Produktentwicklung, Bestellung, Planung und Realisierung von grossen und komplexen Neubau- und Re-Development-Projekten.

Während die Zertifizierungsstrategie für die Bestandesliegenschaften primär auf ein Gebäudelabel und dessen kontinuierliche Rezertifizierung fokussiert, erfolgen im Entwicklungsgeschäft die einzelnen Prozessschritte entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), wobei das bei Fertigstellung zu erreichende Gebäudelabel nebst SNBS auch Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI<sup>1</sup>, Minergie, Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) etc. objekt- oder nutzerspezifisch definiert wird. Die damit noch höheren Anforderungen entsprechenden Investitionen stehen im Einklang mit dem Green Finance Framework und qualifizieren für die entsprechende Fremdfinanzierung.

Ziel ist es, die grössten Investitionen unserer Geschäftsbereiche in allen Belangen in puncto Nachhaltigkeit nach den höchsten und innovativsten Kriterien und Standards zu tätigen, wobei das aktive Stakeholder-Management, die Anwendung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und die entsprechend konsequente Umsetzung mit den Planungs- und Realisierungspartnern im Vordergrund stehen. Nebst den hohen Anforderungen im Hinblick auf ein marktfähiges und innovatives Produkt gilt es insbesondere auch der nachhaltigen Beschaffung sowie den Sicherheits- und Gesundheitsaspekten auf der Baustelle und in der Lieferkette Sorge zu tragen.

<sup>1</sup> www.sgni.ch

#### 1.4 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Asset Management

Die im Geschäftsbereich Asset Managements tätigen Mitarbeitenden verfolgen und erfüllen dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund der FINMA-Regulierung der Fondsprodukte sowie der Mandatierung in Form eines Managementvertrages gegenüber den jeweiligen Anlagegefässen, wie beispielsweise der Swiss Prime Anlagestiftung, tragen sie eine besondere Verantwortung gegenüber ihren direkten Auftraggebern und pflegen insofern eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet unseren investorenseitigen Kunden Expertise in der langjährigen treuhänderischen Führung und Steuerung ihres Immobilienportfolios sowie projektbasierte strategische Beratung in den Themengebieten der Wirtschaftlichkeitsanalyse, der Entwicklung von Objektstrategien und des Outsourcings. Zudem erbringt das Real Estate Services Team massgeschneiderte Mandatsdienstleistungen für von Investoren direkt gehaltene Immobilien.

Ziel ist es, die uns als unabhängigem Asset Manager übertragenen Mandate in Einklang mit unseren gruppenweiten Nachhaltigkeitszielen und nach den UN PRI zu betreuen und dabei den Fokus auf Cashflow-Rendite, Risk Management und Compliance nicht aus den Augen zu verlieren. Anlegerinnen und Anlegern bieten wir mit unserer Strategie die Chance, eine direkte und weitreichende Wirkung im Umweltschutz zu erzielen und auf nachhaltige Investitionen zu setzen.

#### 1.5 Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Wir setzen auf kontinuierliche Unternehmensentwicklung durch interne Wissenserweiterung sowie einen Open Innovation-Ansatz, um immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien nicht zuletzt auch im Kontext der Nachhaltigkeit gewinnbringend einzusetzen. Gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends werden analysiert und entsprechende Erkenntnisse für unser Kerngeschäft berücksichtigt. So werden beispielsweise bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten regelmässig innovative Lösungen wie nachhaltige Materialien oder digitale Services, die dem strukturierten Innovationsscreening entspringen, zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit angewandt. Um für unser Geschäftsmodell relevante Innovationen identifizieren zu können, führen wir regelmässig Innovationsworkshops und Accelerator-Programme zusammen mit Startup-Unternehmen durch. Bei Letzteren kooperieren wir mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen und erhalten so frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mithilfe derer die eigene Wertschöpfung stetig verbessert werden kann. Der Fokus liegt dabei auf Start-ups aus den Bereichen Prop-Tech, Clean-Tech, Construction-Tech und fallweise auch Enterprise-Tech.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befassen wir uns mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, den Auswirkungen von Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung. Wir nutzen die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen, um nutzerzentrierte Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können.

→ [SIEHE AUCH: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE \(SPS.SWISS/INNOVATION\)](#)

→ [SIEHE AUCH: ACCELERATOR-WORKSHOP MIT VENTURELAB \(VENTURELAB.SWISS/SWISS-PRIME-SITE-STARTUP-CLEANTECH-ACCELERATOR-PROGRAMME-STARTUPS-DRIVING-TOWARDS-NET-ZERO\)](#)

## 2 Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele

Unsere Nachhaltigkeitsroadmap mit definierten Nachhaltigkeitszielen und Massnahmen orientiert sich an fünf besonders wesentlichen Fokusthemen:

- Leadership, Verantwortung und Transparenz
- Mitarbeitende
- Mietende
- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und Betrieb

Diese sind in unserer Strategie integriert und haben einen engen Bezug zu den wesentlichen Themen mit höchster Priorität.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 4 WESENTLICHKEIT](#)

Fortschritte werden entlang der beschriebenen Zielgrössen laufend überwacht. Sofern die Zielsetzungen Stakeholdergruppen betreffen, wird ein kontinuierlicher Dialog gepflegt. Im Rahmen des Businessplans und des Budgetierungsprozesses werden die Ziele und die dazugehörigen Messgrössen auf die einzelnen Geschäftsbereiche heruntergebrochen. Die Geschäftsbereiche können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren.

Unsere Ambitionen und Fortschritte können der beschriebenen Nachhaltigkeitsroadmap und entlang der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen entnommen werden.

### Klimatransitionsplan als Roadmap zum Klimaschutz

Seit 2019 veröffentlichen wir einen Bericht gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und erklären, wie wir mit Klimarisiken und -chancen umgehen und die Governance und das Risikomanagement zu Klimabelangen nach und nach verstärkt haben. Zudem haben wir als eines der ersten Immobilienunternehmen der Schweiz bereits 2019 einen Absenkpfad für die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen «operational carbon» unseres eigenen Immobilienportfolios festgelegt, der im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundes steht und auf eine Klimaneutralität bis ins Jahr 2040 zielt. Dieser Ansatz wurde schrittweise auch auf alle im Asset Management betreuten, fremdfinanzierten Immobilienportfolios übertragen. Im Sinne unserer Umweltpolitik und unseres Ansatzes zur Förderung kreislaufoptimierten Bauens sind wir zudem daran, auch die vor- und nachgelagerten Scope-3-Emissionen in unseren Entwicklungsprojekten zu erfassen, zugehörige Ziele für Treibhausgasemissionen in der Erstellung «embodied carbon» zu setzen und entsprechende Reduktionsmassnahmen zu planen. Alle diese Massnahmen sind Teil unseres umfassenden Klimatransitionsplans in Richtung einer kohlenstoffarmen Wirtschaft («low-carbon economy»). Mit dem Klimatransitionsplan erfüllen wir auch die in der Schweiz geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Klimaberichterstattung grosser Publikumsgesellschaften.

## ESG-Roadmap und Ziele

| Unser Anspruch   | Unsere Ambition / unser Ziel  | Jahr         |
|--|---|--------------|
| <b>Leadership, Verantwortung und Transparenz</b>   |   |              |
| Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung der Kriterien entlang von ESG. Wir orientieren uns entsprechend an den für uns relevanten ESG-Ratings.                                 | <b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.</b>  | laufend      |
| <b>Mitarbeitende</b>   |   |              |
| Wir streben eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.  | <b>Gesamtzufriedenheit &gt; 80%</b>   | 2025         |
| <b>Mietende</b>  |   |              |
| Die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit stehen im Zentrum. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert. <sup>1</sup> | <b>Gesamtzufriedenheit &gt; 80%</b>   | 2025         |
| Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um. <sup>1</sup>   | <b>&gt; 50% unserer Mietverträge sind Green Leases.</b>   | 2023         |
| <b>Nachhaltiges Entwickeln und Bauen</b>   |   |              |
| Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nahen, nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten. <sup>1</sup>  | <b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.</b>   | 2025         |
| Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend. <sup>1</sup>  | <b>100% unserer Entwicklungsprojekte (in Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.</b>                                       | 2024         |
| Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.   | <b>Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten auf 50% der Gesamtmasse reduzieren.</b>   | 2030         |
| Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich. <sup>1</sup>   | <b>Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten.</b>   | 2030         |
| <b>Nachhaltige Nutzung und Betrieb</b>   |   |              |
| Wir investieren in erstklassige Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. <sup>1</sup>                  | <b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.</b>                                       | 2025         |
| Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeitszertifizierungen (Bestand). <sup>1</sup>  | <b>100% Zertifizierung des zertifizierbaren Immobilienbestands sowie Integration der Massnahmen zur Steigerung der ESG-Performance in Objektstrategien.</b> | 2023         |
| Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an. <sup>1</sup>   | <b>50% bis 2030 gegenüber 2019 Klimaneutralität bis 2040</b>  | 2030<br>2040 |
| Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio. <sup>1</sup>  | <b>&gt; 50% bis 2030 und &gt; 80% bis 2040 gegenüber 2019</b>   | 2030<br>2040 |
| Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich. <sup>1</sup>  | <b>15% gegenüber 2019</b>   | 2030         |
| Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich. <sup>1</sup>  | <b>5% gegenüber 2019</b>  | 2025         |

<sup>1</sup> Swiss Prime Site Immobilien



| Status | Fortschritt 2023   | Schwerpunkte 2024   | Messgrösse  |
|--------|--|---|---|
| ●      | <b>Verbesserung MSCI auf AA<br/>Verbesserung ISS ESG auf C «Prime»<br/>Verbesserung Sustainalytics «Low Risk»<br/>Rating PRI (Investment Manager)<br/>mit 3 und 5 Sternen (siehe S. 22)</b>          | Fortführung und Ausbau der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Präzisierung der Berichterstattung   | MSCI-Rating<br>ISS ESG-Rating<br>Sustainalytics-Rating<br>PRI-Rating (Investment Manager)   |
| ●      | <b>Ergebnis MA-Umfrage bei 87%</b>   | Massnahmenumsetzung;<br>Mitarbeitendenumfrage durchführen   | Wert zur allgemeinen Zufriedenheit aus MA-Umfrage   |
| ●      | <b>Die Mieterumfrage zeigt eine Gesamtzufriedenheit von 73%</b>  | Massnahmenumsetzung;<br>Mieterumfrage durchführen   | Gesamtzufriedenheit aus Mieterumfrage   |
| ●      | <b>Bei &gt; 55% der Mietfläche besteht ein Einverständnis zu Green Leases zwischen Mieter und Eigentümer</b>   | Weiterführung Roll-out und Institutionalisierung der Umsetzung  | Anteil Mietfläche mit Green Lease-Komponenten   |
| ●      | <b>GRESB 5-Sterne-Rating und Leader der Peer Group (siehe S. 26)</b>   | GRESB-Teilnahme 2024  | GRESB Score Development   |
| ●      | <b>83% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an.</b>  | Zertifizierung in Entwicklungsprojekten umsetzen  | Anteil Entwicklungsprojekte (Anzahl) mit Nachhaltigkeitszertifizierung (im Bau)   |
| ●      | <b>Unterzeichnung der Charta Kreislauforientiertes Bauen und erster Workshop mit Charta-Community zur Entwicklung der Grundlagen für die Messbarkeit</b>   | Entwicklung Aktionsplan und Messgrössen für ausgewählte Entwicklungsprojekte;<br>Beteiligung an der Charta-Community  | In Entwicklung  |
| ●      | <b>Erste Projekte mit Kennwerten</b>   | Ausbau der Transparenz zu Scope 3-«Erstellung»;<br>Sicherstellen der Zielwerte in laufenden Entwicklungsprojekten   | KPI/Grenzwert aus SNBS-/SGNI<br>Zertifizierung zu Emissionen-«Erstellung» für Entwicklungen (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a) |
| ●      | <b>GRESB 5-Sterne-Rating (siehe S. 32)</b>   | GRESB-Teilnahme 2024  | GRESB Score Standing Investment   |
| ●      | <b>94% der Liegenschaften wurden bereits mit einem nachhaltigen Gebäudelabel zertifiziert. Bei 6% erfolgt die Zertifizierung mit bzw. nach Abschluss des Bauprojektes Ausblick; Steigerung Level</b> | Konsequente Weiterführung der Zertifizierung im Bestand und in laufenden Bauprojekten;<br>Umsetzung der Massnahmen zur Steigerung des Zertifizierungslevels;<br>Konzeption Rezertifizierung | Anteil der Fläche in % der Gesamtfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat   |
| ●      | <b>Reduktion um 29% gegenüber 2019, vgl. Kapitel Nachhaltige Nutzung und Betrieb</b>   | Massnahmen zum Ersatz fossiler Energieträger gemäss CO <sub>2</sub> -Absenkpfad umsetzen  | kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> im Portfolio gegenüber 2019 (%)   |
| ●      | <b>Aktuell sind 65% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt.</b>   | Beschaffung erneuerbarer Energie ausbauen und Umsetzung Green Lease-Komponenten weiterführen  | Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergiebedarf in %  |
| ●      | <b>Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch um 20% und gegenüber 2019 um 13% auf 142 kWh/m<sup>2</sup> reduziert werden.</b>  | Energetische Sanierungen gemäss Planung umsetzen;<br>Betrieboptimierung weiterführen  | Reduktion kWh/m <sup>2</sup> im Portfolio gegenüber 2019 (%)  |
| ●      | <b>Gegenüber dem Vorjahr ist der Wasserverbrauch um 4.5% gestiegen und konnte gegenüber 2019 um 18.2% auf 699 932 m<sup>3</sup> reduziert werden.</b>  | Betrieboptimierung weiterführen;<br>Einbau von wassersparenden Sanitärinstallationen  | Reduktion im Portfolio gegenüber 2019 (%)   |

- ongoing
- erreicht

### 3 Organisation

Unsere Governance-Struktur ist auf unser Geschäftsmodell mit den zwei Säulen Immobilien und Asset Management ausgerichtet. Die Nachhaltigkeit ist dabei organisatorisch in verschiedenen Ausschüssen und Funktionen verankert, wobei der Verwaltungsrat die oberste Entscheidungsinstanz bildet.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nachhaltigkeitsausschusses (Sustainability Committee), bestehend aus mindestens zwei Verwaltungsratsmitgliedern, sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte im Kontext der nachhaltigen Geschäftsführung und zeichnet insbesondere für die Nachhaltigkeitsstrategie (Prinzipien, Ziele und Initiativen), das Management von klimarelevanten Chancen und Risiken, die Governance zur Nachhaltigkeit sowie für die nichtfinanzielle Berichterstattung (inkl. Berichterstattung zu Klimarisiken) verantwortlich. Der Nachhaltigkeitsausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge.

Der Verwaltungsrat verfügt ausserdem über den Prüfungsausschuss als ständigen Ausschuss, welcher im Bereich der nichtfinanziellen Berichterstattung insbesondere Umweltkennzahlen und Prüf Aspekte im Kontext der Limited Assurance mitbehandelt. Der Ausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge hinsichtlich der ESG-Berichterstattung und berichtet zu entsprechenden Kennzahlen sowie zum internen Kontrollsystem in Zusammenhang mit Klimarisiken oder Drittparteirisiken wie beispielsweise Sorgfaltspflichten hinsichtlich Kinderarbeit oder Konfliktmineralien.

Die Gruppenleitung ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Unterstützt wird sie durch den Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet. Der Head Group Sustainability trägt entscheidend dazu bei, dass nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken in unserem Geschäftsmodell berücksichtigt werden.

Im Geschäftsbereich Asset Management wird der Head Group Sustainability durch eine dezidierte Funktion unterstützt. Diese ist für die Integration und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den jeweiligen Immobilienprodukten verantwortlich und stellt sicher, dass die mit der FINMA-Lizenz an die Fondsleitung übertragenen spezifischen Anforderungen eingehalten werden. In enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Geschäftsleitungen, Linienverantwortlichen, allen relevanten internen wie auch extern beigezogenen Spezialisten wird mit dieser Organisation die Verankerung und erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen sichergestellt.

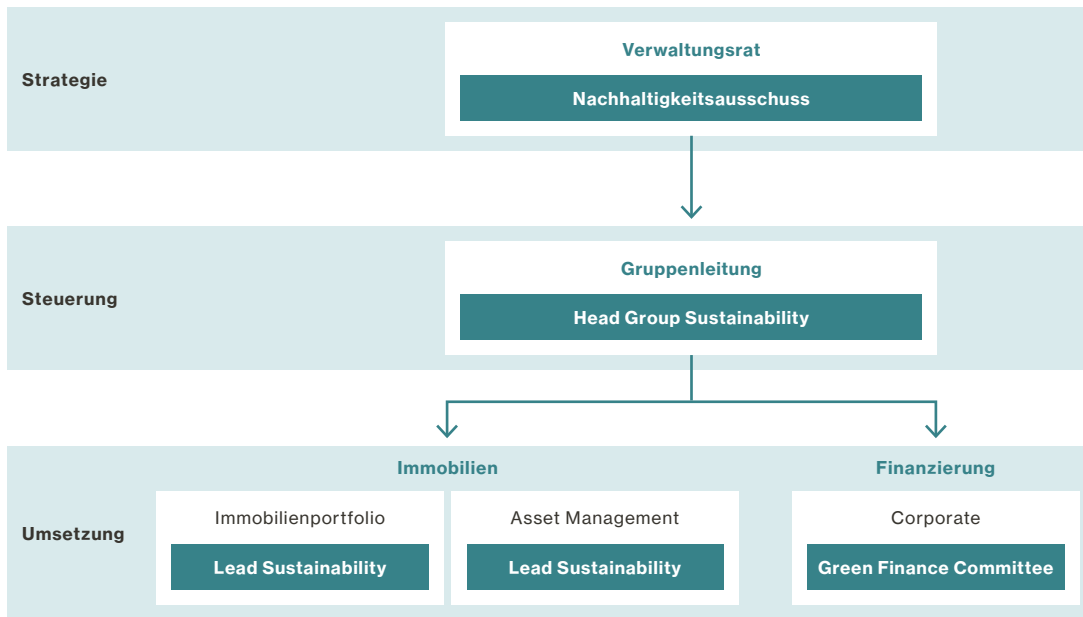
In Zusammenhang mit der Einführung des Green Bond Frameworks (2020) und dem weiterentwickelten Green Finance Framework (2022) wurde das Green Finance Committee, bestehend aus Mitgliedern der Gruppenleitung und des Managements, etabliert. In enger Abstimmung zwischen verschiedenen operativen Einheiten ist das Committee für die Evaluation des Projektportfolios, die Zuteilung sowie das Controlling und Reporting der Mittel verantwortlich.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE GREEN FINANCE REPORT 2023](#)

### Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



## 4 Wesentlichkeit

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse im Berichtsjahr hatte zum Ziel, das auf zwei Säulen fokussierte Geschäftsmodell adäquat abzubilden. Die Analyse basiert einerseits auf den zentralen Elementen der Unternehmensstrategie und der langfristigen Planung und andererseits auf umfassenden Stakeholderumfragen.

### 4.1 Wesentlichkeitsanalyse

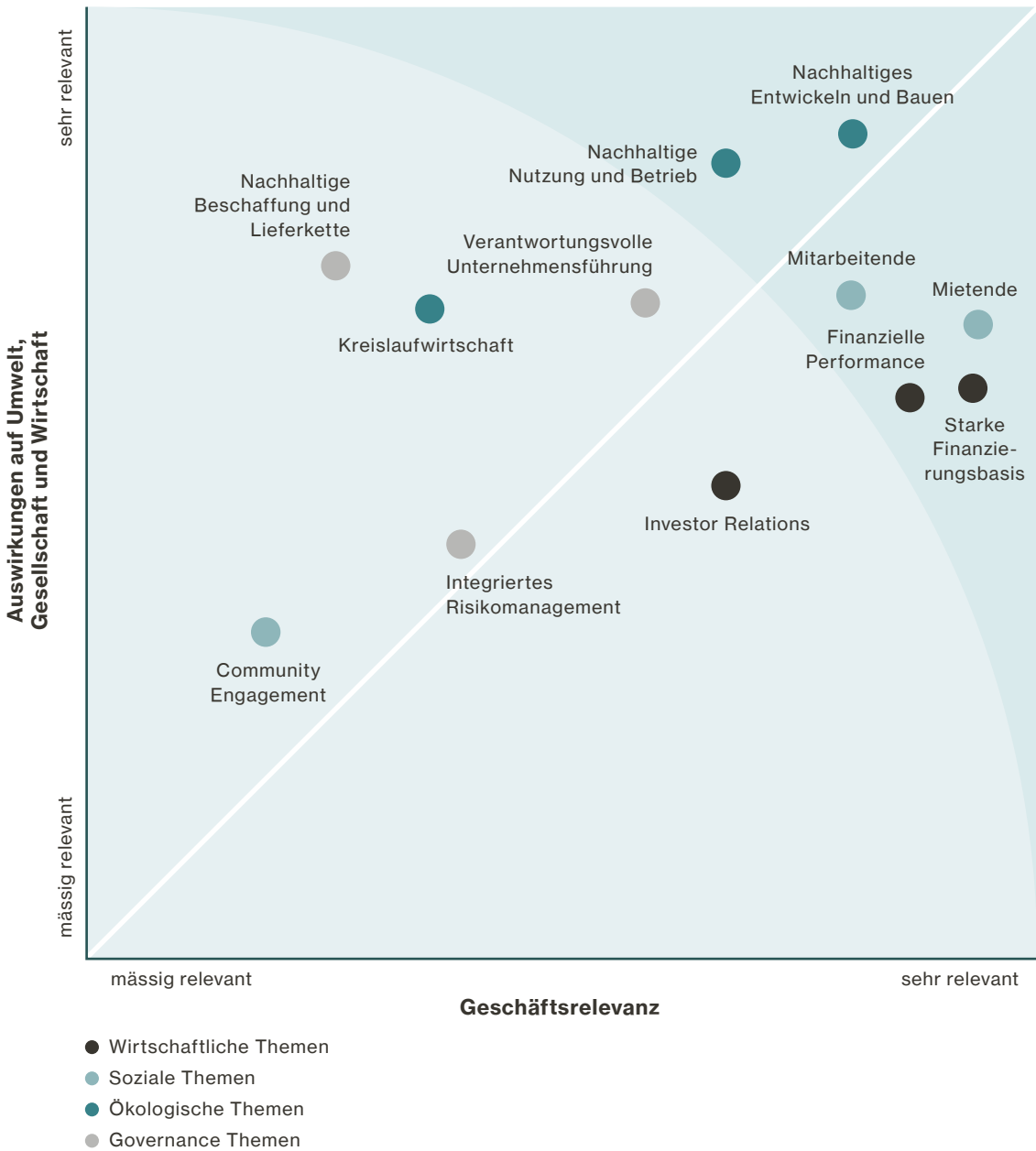
Im Rahmen einer Kontextanalyse haben wir zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Unsere Wesentlichkeitsanalyse wurde nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit umgesetzt. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Dabei wurden die Rückmeldungen von insgesamt 34 Finanzakteuren (Gewichtung 25%), Mietenden (Gewichtung 25%), Mitarbeitenden (Gewichtung 25%), Dienstleistern (Gewichtung 12.5%) und Medienvertretenden/Anderen (Gewichtung 12.5%) berücksichtigt. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen in Bezug auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert.

### 4.2 Wesentliche Themen

Die Wesentlichkeitsmatrix fasst alle Themen sowie Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse in einer Grafik zusammen.

In der Matrix können sowohl wesentliche Themen identifiziert werden, bei denen die Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft überwiegen (Themen über der Diagonale), als auch solche Themen, bei denen die Auswirkungen auf den Geschäftserfolg überwiegen (unterhalb der Diagonale). Bei den Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit spielen Umwelt- und Governance-Themen eine zentralere Rolle und bei der Relevanz für unseren Geschäftserfolg stehen Finanzthemen sowie die Mitarbeitenden, Mietenden sowie Kunden im Vordergrund. Die wesentlichen Themen bilden die Basis für die Nachhaltigkeitsstrategie und Strukturierung des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts.

**Wesentlichkeitsmatrix**



Die Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wesentliche Themen aus den Feldern Ökologie (E), Soziales (S) und Governance (G) sowie Wirtschaftlichkeit. Erstere ESG-Themenfelder sowie Investor Relations werden im Nachhaltigkeitsbericht behandelt. Andere wirtschaftliche Themen werden im Review-Teil des Geschäftsberichts behandelt.

## 5 Stakeholder-Management

### 5.1 Anspruchsgruppen

Als börsenkotierte Gesellschaft bilden Aktionäre, Analysten sowie Investoren und Regulierungsbehörden, welche im Kontext unserer Dienstleistungen im Asset Management stehen, zentrale Stakeholdergruppen.

Im Kerngeschäft stehen unsere Mitarbeitenden sowie unsere Endkunden – insbesondere Mietende und Mietinteressenten – im Fokus.

Entlang des Lebenszyklus der Immobilien spielen, abhängig von der jeweiligen Phase, verschiedene weitere Anspruchsgruppen wichtige Rollen, wie zum Beispiel Planer oder auch Politiker, Branchenverbände, Behörden und Anwohnende in Entwicklungsprojekten sowie Lieferanten und weitere Partner, die im Bau und Betrieb besonders wichtig sind. Entsprechend investieren wir bedeutende Ressourcen in die Pflege dieser Beziehungen. Nachfolgend sind unsere Stakeholder, die Formen des Austauschs sowie ihre wichtigsten Anliegen – zusätzlich differenziert für die Geschäftsbereiche – aufgeführt.

### 5.2 Stakeholderdialog

Unser seit 2017 zum vierten Mal durchgeführter Stakeholderdialog fand mit rund 30 Teilnehmenden im Prime Tower in Zürich statt. Repräsentanten von Seiten Mietende, Investoren, Finanzakteure sowie Geschäftspartner trafen auf unseren Verwaltungsratspräsidenten sowie eine weitere Vertreterin des Verwaltungsrats, unseren CEO sowie eine breite Präsenz aus unserem Management. Ein Gastreferat zum Thema nachhaltige Entwicklungen von Anna Stünzi, Forscherin und Editorin, diente als Inspiration und führte in das Thema ein. Unser CEO und Head Group Sustainability fassten den Stand der Nachhaltigkeit aus Sicht des Managements zusammen und lieferten den Kontext für die Diskussion.

→ [SIEHE AUCH: STAKEHOLDER \(SPS.SWISS/STAKEHOLDER\)](#)

## Swiss Prime Site-Gruppe

| Wichtigste Stakeholder   | Formen des Austauschs und der Information  | Wichtigste Anliegen   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktionäre und weitere Investoren</li> <li>- Analysten</li> <li>- Stimmrechtsberater</li> <li>- Mitarbeitende</li> <li>- Medien</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht)</li> <li>- Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen</li> <li>- Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten</li> <li>- Regelmässige Gespräche mit Analysten und Stimmrechtsberatern durch Verwaltungsrat, Gruppenleitung und Investor Relations</li> <li>- Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day)</li> <li>- Jährliche Generalversammlung</li> <li>- Website und Social-Media-Kanäle</li> <li>- Mitarbeitendenumfrage</li> <li>- Mieterumfrage</li> <li>- Wesentlichkeitsumfrage</li> <li>- Stakeholderdialog</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäftsgang</li> <li>- Aktuelle Entwicklungen</li> <li>- Strategie</li> <li>- ESG-Performance</li> </ul> |

## Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

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

## Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

| Wichtigste Stakeholder  | Formen des Austauschs und der Information  | Wichtigste Anliegen  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mandatsgeber</li> <li>- Investoren/Pensionskassen</li> <li>- Aufsichtsbehörden</li> <li>- Mietende und Mietinteressenten</li> <li>- Ortsansässige Stakeholder (Anwohnende, Vereine, politische Vertreter)</li> <li>- Lieferanten und Geschäftspartner</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch mit der Geschäftsführung</li> <li>- Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat</li> <li>- Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings</li> <li>- Jährliche Anlegerversammlung</li> <li>- Jährliche Berichterstattung</li> <li>- Website und Social-Media-Kanäle</li> <li>- Regelmässiger Austausch mit Mietenden und Mietinteressenten</li> <li>- Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren</li> <li>- Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau</li> <li>- Zufriedenheitsumfrage</li> <li>- Regelmässige Gespräche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Swiss Prime Anlagestiftung</li> <li>- Investitionsentscheide</li> <li>- Dienstleistungsangebot</li> <li>- Projektentwicklungen und Akquisitionen</li> <li>- Unternehmensorganisation</li> <li>- Kompetenz der Schlüsselpersonen</li> <li>- Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften</li> <li>- Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate</li> <li>- Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte</li> </ul> |

### 5.3 Investor Relations

Wir sind das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und greifen auf den heimischen und internationalen Kapitalmarkt zu, um unsere Investitionen zu finanzieren – sei es mit Eigen- oder Fremdkapital. Hierbei ist eine hohe Attraktivität für Investoren von fundamentaler Bedeutung, und dabei wird der Bezug zur Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell immer wichtiger.

Der Bereich Investor Relations umfasst für uns die Kommunikation und Interaktion mit sämtlichen Kapitalmarktteilnehmenden: Aktionären, Fonds- und allgemeinen Investoren, Stimmrechtsberatern, Aktien- und Kreditanalysten sowie auch mit den Medien generell.

Übergeordnet folgen wir in der Swiss Prime Site-Gruppe als börsenkotiertes Unternehmen den hohen Standards der Börse SIX Swiss Exchange sowie internationalen Best Practices in Bezug auf Berichterstattung, Governance und Nachhaltigkeit. Wir zielen auf eine breite Investorenbasis und Abdeckung von Analysen ab und pflegen dabei einen sehr aktiven und kontinuierlichen Austausch an Konferenzen und in Einzelgesprächen.

Swiss Prime Site Solutions bietet mit Fondsprodukten, Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen vielseitige Anlagelösungen für Immobilien an und ist dabei von der FINMA als Fondsleitung lizenziert. Insbesondere im eigenständigen Vertrieb der Anlagelösungen ist für sie Transparenz von fundamentaler Bedeutung. Sie ist durch das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) zusätzlich reguliert. Die einzelnen Vertriebsmitarbeitenden sowie die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions sind dabei, genauso wie die börsenkotierte Gruppe, in einem sehr aktiven und regelmässigen Austausch mit den Anlegern und ihren Vertretern.

### Ratings und Benchmarks

#### ESG-Ratings



AA (Skala: AAA bis CCC)



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)



A- (Skala: A+ bis D-)



Low Risk

#### Immobilien-Assessment



\*\*\*\*\* 2023

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

#### Investment-Assessment



3/5 Stars (Policy, Governance and Strategy)

3/5 Stars (Real Estate)

5/5 Stars (Confidence-building Measures)

#### Unternehmenskultur



Great Place to Work



## 6 Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen

Die 17 Entwicklungsziele der vereinten Nationen (UN SDGs) nutzen wir als Bezugssystem, um unser Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf fünf Zielen, zu deren Entwicklung wir durch die Wahrnehmung unserer Verantwortung massgeblich beitragen können. Besondere Relevanz für uns besitzen die SDGs 11 und 13.

| SDG   | Bezug zu Swiss Prime Site   |
|---|---|
|   | <p><b>Bezug zum SDG 4: Hochwertige Bildung</b></p> <p>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.</p> <p>→ <a href="#">WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE</a></p>  |
|  | <p><b>Bezug zum SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden</b></p> <p>Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt und der 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).</p> <p>→ <a href="#">WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</a></p> |
|  | <p><b>Bezug zum SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion</b></p> <p>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.</p> <p>→ <a href="#">WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT</a></p>  |
|  | <p><b>Bezug zum SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz</b></p> <p>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.</p> <p>→ <a href="#">WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</a></p>  |
|  | <p><b>Bezug zum SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele</b></p> <p>Nicht nur der Klimaschutz, sondern auch die Kreislaufwirtschaft erfordert ein Umdenken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinweg, das Hinterfragen aktueller Konsumgewohnheiten und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele»).</p> <p>→ <a href="#">WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB SOWIE WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.2 MIETENDE UND 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT</a></p>  |

# Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

## 1 Umwelt

### 1.1 Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben bedeutende Auswirkungen auf die Umwelt. So verursachen die Bereitstellung von Materialien und das Bauen verschiedene Arten von Emissionen. Zudem tangieren unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität und nicht zuletzt auch die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den bedeutendsten Auswirkungen, während CO<sub>2</sub>-Emissionen die wesentlichsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Betrieb der Immobilien darstellen. Ebenso relevant sind die Gesundheit und Sicherheit der innerhalb der Lieferketten und auf der Baustelle tätigen Menschen.

#### Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. Unter anderem, indem wir Immobilien(projekte) nicht nur als Einzelobjekte verstehen, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und wir berücksichtigen dabei entsprechend auch raumplanerische und städtebauliche Aspekte.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft leistet, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

#### Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir die Ambition formuliert, dass alle Neubau- und Redevelopment-Projekte 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. Diese Elemente werden in Entwicklungsprojekten möglichst frühzeitig berücksichtigt.

Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion, die entsprechende Vorgaben für die eigenen Produkte implementiert haben. Diese Vorgaben beinhalten unter anderem den Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

#### Zertifizierungssysteme und GRESB Benchmark als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit messen wir insbesondere anhand des GRESB Ratings mit dem spezifischen Development-Benchmark sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Dabei liegt bei Entwicklungsprojekten der Fokus auf der Zertifizierung nach dem 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.

Ist eine Zertifizierung nach SNBS nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Nutzung, kommen andere etablierte Labels (z. B. Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI) zur Anwendung.

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI)<sup>1</sup> angestrebt.

### **Gemeinsame Verantwortung für die Lieferkette auf dem Bau**

Wir achten gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und 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 festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

### **Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen**

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

## Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

- Unser Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien) legt unter anderem fest, dass alle Neu-/Umbauten sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mietseitigen Anforderungen.
- Wir verfügen über einen unternehmensweit gültigen Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien). Dieser findet bei Lieferanten im Betrieb der Liegenschaften und im Bau Anwendung, indem er unter anderem Bestandteil von Planer- und Werkverträgen ist. Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.
- Charta Kreislauforientiertes Bauen ([www.cbcharta.ch](http://www.cbcharta.ch))
- Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien
- Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Solutions
- Interne Prozesse und Hilfsmittel, u. a. Projektpflichtenheft und Projekthandbuch


## Ambitionen und Ziele zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

**Massnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr  
GRESB Development Benchmark und  
Zertifizierungen**

Der GRESB Development Benchmark der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 9 Punkte auf **97 von 100 Punkten**, mit fünf Sternen, und ist damit führend in der Peer-Wertung.

**Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site  
Immobilien AG**

|   |                                       |               |                     |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------------|
|  | <b>Development Benchmark 5 Sterne</b> |               |                     |
|   | <b>GRESB Score</b>                    |               |                     |
|   | Score                                 | <b>97/100</b> | Environmental 50/51 |
|   | Management                            | 29/30         | Social 25/25        |
|   | Development                           | 68/70         | Governance 22/24    |

Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls am GRESB Development Benchmark teilgenommen und konnte die Resultate im Berichtsjahr für alle Produkte stark verbessern. Die entsprechenden Resultate finden sich in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln in den Geschäftsberichten der Produkte:

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

**Emission einer grünen Wandelanleihe (CHF 275 Mio.)  
und eines grünen Straight Bonds (CHF 150 Mio.)**

Mit der emittierten Wandelanleihe sowie dem Straight Bond konnten die ersten Finanzierungsinstrumente unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert werden. Die Mittel werden entsprechend den definierten Kriterien eingesetzt. Mehr dazu ist dem Green Finance Reporting zu entnehmen.

**Kontinuierlicher Ausbau  
des Green-Finance-Portfolios**

Wir sind bestrebt, das finanzierbare Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden Entwicklungsprojekten, die sich seit dem Berichtsjahr im Bau befinden (JED Neubau und Bern 131), der Akquisition des mit LEED Gold zertifizierten Gebäudes «Fifty-One» in unmittelbarer Nähe zum Prime Tower und mit Swisscom als langjähriger Mieterin sowie der konsequenten Umsetzung der Zertifizierungsstrategie im Bestand konnten wir massgebliche Fortschritte erzielen.

## Zertifizierung aktueller Entwicklungsprojekte bei Swiss Prime Site Immobilien

### Fortschritt nach Plan bei den Zertifizierungen

Ende 2023 befanden sich 15 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant:

| Bezeichnung                   | Label              | Status          |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|
| Augst, Rheinstrasse 54        | SNBS               | geplant         |
| Basel, Steinenvorstadt        | SNBS               | geplant         |
| Basel, Stücki Park, 1. Etappe | SGNI               | vorzertifiziert |
| Basel, Stücki Park, 2. Etappe | SGNI               | vorzertifiziert |
| Bern, Bern 131                | SNBS, Plus Energie | geplant         |
| Brugg, Hauptstrasse 2         | SNBS               | geplant         |
| Genève, Alto Pont-Rouge       | SNBS, Minergie     | vorzertifiziert |
| Genève, Route de Meyrin 49    | SNBS               | geplant         |
| Münchenstein, Dreispitz Mitte | SNBS               | geplant         |
| Schlieren, JED Neubau         | SNBS               | vorzertifiziert |
| Uster, Stadtraum Uster        | SNBS               | geplant         |
| Zürich, Destination Jelmoli   | SGNI               | geplant         |
| Zürich, Maaglive              | SNBS               | geplant         |
| Zürich, Müllerstrasse         | SNBS, Minergie     | vorzertifiziert |
| Zürich, YOND Campus           | SGNI               | geplant         |

### Wichtigste Meilensteine Bauprojekte

| Projekt                        | Meilensteine 2023                                       |
|--------------------------------|---|
| Basel, Stücki Park, 2. Etappe  | Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter          |
| Bern, Bern 131                 | Neubau bis Decke 3.OG fertiggestellt                    |
| Genève, Alto Pont-Rouge        | Fertigstellung und Inbetriebnahme                       |
| Lugano, WPZ Tertianum Paradiso | Fertigstellung Grundausbau und Vorabnahmen Mieterausbau |
| Schlieren, JED Neubau          | Rohbau I fertiggestellt (Vorzertifikat SNBS Gold)       |
| Zürich, Müllerstrasse          | Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter          |

### Wichtigste Meilensteine ausgewählte Entwicklungsprojekte

| Projekt                     | Meilensteine 2023                                |
|-----------------------------|--|
| Basel, Steinenvorstadt      | Abschluss Studienwettbewerb und Start Vorprojekt |
| Brugg, Hauptstrasse 2       | Abschluss Vorprojekt und Baueingabe              |
| Genève, Route de Meyrin 49  | Abschluss Vorprojekt und Einreichen Voranfrage   |
| Uster, Stadtraum Uster      | Baueingabe und Abschluss TU-Submission           |
| Zürich, Destination Jelmoli | Abschluss Vorprojekt und Baueingabe              |
| Zürich, YOND Campus         | Abschluss Vorprojekt / Start Vermarktung         |

### Scope-3-Emissionen verstärkt im Fokus

In der gesamten Wirtschaft wird die Diskussion rund um sogenannte Scope 3-Emissionen in der Wertschöpfungskette intensiver. Für einen Immobilienentwickler sind diesbezüglich vor allem die sogenannten «grauen Emissionen» beim Bauen wesentlich. Dazu zählen Emissionen, die durch die Extraktion, die Herstellung von Baustoffen und die mit dem Bauen verbundene Transportleistung verursacht werden. Wir haben im Berichtsjahr begonnen, dieses Thema gezielt anzugehen. Dies umfasst die Entwicklung von passenden Bilanzierungsansätzen für die routinemässige Anwendung in allen Entwicklungsprojekten sowie die Entwicklung eines Massnahmenplans zur Reduktion dieser «grauen Emissionen». Dabei profitieren wir von der Tatsache, dass viele Ansätze der Kreislaufwirtschaft gleichzeitig einen Beitrag zur Emissionsreduktion der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette darstellen. Zudem muss im Rahmen des Zertifizierungsprozesses nach SNBS die graue Energie für die Erstellung bereits in einer frühen Phase abgeschätzt und nach Bauvollendung anhand standardisierter Tools für den Erhalt des definitiven Zertifikats ermittelt werden.

→ MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN

### 1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Die Immobilienbranche verursacht einen wesentlichen Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, sondern müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Ansatzpunkte sind Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepte sowie Mietvertragsverhältnisse, welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen. Mit Blick auf die Nutzung müssen auch Aspekte wie Lebensqualität und Innenraumgesundheit beachtet werden. Einfluss auf die Nachhaltigkeit während der Betriebsphase von Immobilien haben wir insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen oder im Rahmen von Mieterausbauten, teilweise aber auch über die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse mit Mietenden und Lieferanten.

#### Nachweisliche Verbesserung unserer ESG-Performance mittels GRESB Benchmark und Nachhaltigkeitszertifikaten

Die Qualität und die Nachhaltigkeitsperformance unserer Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management messen wir einerseits mit dem GRESB Rating in der Kategorie Standing Investment sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und entsprechenden Zertifizierungen von Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir für unsere eigenen Bestandesimmobilien auf das seit 1990 bestehende und international etablierte Zertifizierungssystem BREEAM-Bestand für den Teil Gebäude (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Im Rahmen der Zertifizierung werden unterschiedliche Kriterien beurteilt, wobei Energie, Emissionen, Gesundheit und Wohlbefinden, Materialisierung sowie Widerstandsfähigkeit besonders gewichtet sind. Parallel zu jeder Zertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt, welche in die Objektstrategien sowie die Investitionsplanung einfließen und, wo sinnvoll im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung, umgesetzt werden. Damit verfügen wir im eigengehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance und können unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren sowie für unser Green Finance Portfolio qualifizieren.

Swiss Prime Site Solutions verfolgt eine selektive Zertifizierungsstrategie und setzt dabei auf das System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

### **Klimaneutralität im eigengehaltenen Immobilienportfolio bis 2040**

Unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz unter Berücksichtigung unseres Bilanzierungskonzepts zeigt, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb bei Swiss Prime Site Immobilien und dem eigenen Immobilienportfolios liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den separaten Nachhaltigkeitsberichten transparent offengelegt.

Wir haben bereits 2019 für unser gesamtes eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad entwickelt. Wobei die Scope 1-, Scope 2- und spezifische Scope 3-Emissionen (3.13) für Mieterstrom berücksichtigt werden.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

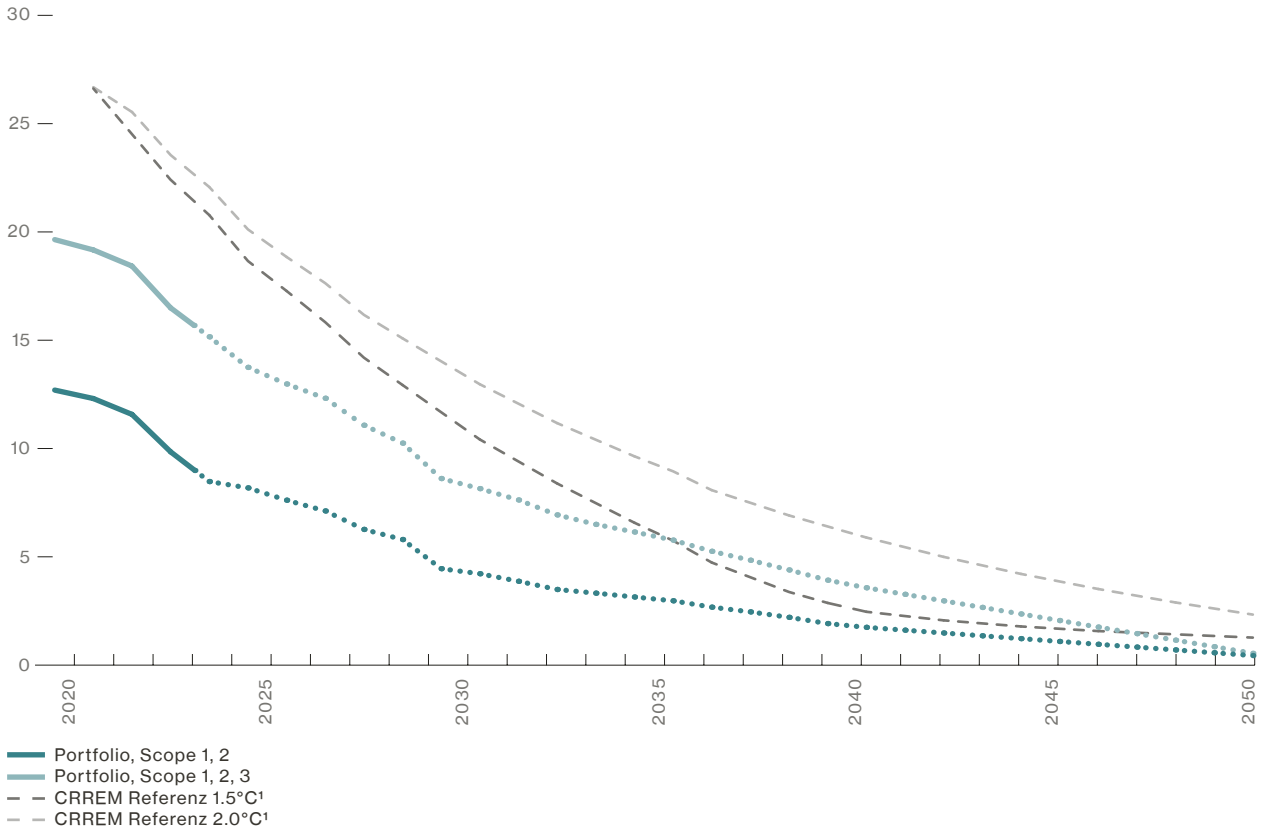
Im Berichtsjahr haben wir weitere Präzisierungen in der Berechnung der Umweltkennzahlen und der Prognose (CO<sub>2</sub>-Absenkpfad) vorgenommen. So wird für das komplette Portfolio auf die Energiebezugsfläche referenziert und eine vereinfachte Berechnungsmethodik für die spezifischen Kennzahlen umgesetzt.

→ [MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Der aktuelle und visualisierte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad zeigt unsere geplanten Instandsetzungsmassnahmen insbesondere für den Heizungersatz und wird jährlich aktualisiert. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 Klimaneutralität im eigenen Immobilienportfolio «operational carbon» zu erreichen. Unser Fokus liegt darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen bzw. Emissionen, die nicht mehr in unserem direkten Einflussbereich liegen (Fernwärme und Strom-Mix) weiterführende Massnahmen erforderlich sein werden, um Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 sowie Klimaneutralität bis 2040 angestrebt. (Zielpfad: CRREM 1.5-Grad, Wohnen, CH).

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO<sub>2</sub>-/m<sup>2</sup>a



<sup>1</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter [www.crrem.org/pathways/](http://www.crrem.org/pathways/)

Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erkennbaren Restemissionen beziehen sich auf die prognostizierten Emissionen aus Eigentümerkontrolliertem Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie Mieterstrom (Scope 3).

Unter Berücksichtigung der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 beobachten wir die Entwicklung laufend und erwarten einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien auf Seite der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme) und damit verbunden eine Reduktion der Emissionsfaktoren. Dabei sind wir in engem Kontakt mit unseren direkten Energielieferanten sowie unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3 voranzutreiben.

Um die zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen relevanten Handlungsfelder im Bereich Energieträgerwechsel, Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, haben wir die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpfares für unser eigenes Immobilienportfolio in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft implementiert. Damit stellen wir die zur Emissionsreduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus. Damit stellen wir eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios sicher.



### **Integrale und auf erneuerbare Energien ausgerichtete Immobilien sind gefragt**

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, haben wir 2019 unser gesamtes Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen analysiert. Im Zuge dessen identifizierten wir eine Vielzahl an Objekten, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können – teilweise umgehend, teilweise im Zuge von demnächst anstehenden Gebäudesanierungen. Dadurch konnte die Zahl der in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen kontinuierlich erhöht werden. Aktuell bestehen auf 18 Liegenschaften PV-Anlagen und 7 weitere Anlagen befinden sich in Ausführung. Darüber hinaus klären wir bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr für die Liegenschaften im Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) eine vergleichbare Analyse durchgeführt

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Dazu wurde 2023 im Portfolio das Bedürfnis nach einem Ausbau der E-Ladestationen abgefragt. Die jeweiligen Ergebnisse werden in laufende und künftige Planungen einfließen.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kanton und Gemeinde. Diese werden für bauliche Massnahmen, die die Reduktion von Energieverbrauch oder CO<sub>2</sub>-Ausstoss, sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen eingesetzt. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Dieser Mechanismus des Schweizer Bundes hat die Förderung des sparsamen Umgangs mit fossilen Brennstoffen zum Ziel.

### **Systematisches Energiecontrolling und Betriebsoptimierung**

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO<sub>2</sub>-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfassen wir umfassende Verbrauchsdaten unserer Immobilien. Mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung)

verfügt Swiss Prime Site Immobilien über ein System, das den Energieverbrauch von allen Bestandesliegenschaften kontinuierlich und digital aufzeichnet. Anhand dieser Daten können Optimierungspotenziale identifiziert und entsprechende Massnahmen geplant werden. Das Portfolio wurde 2023 in ein neues Energiecontrollingsystem (e3m) migriert, welches zusätzliche Controlling-Funktionen enthält. Einerseits werden sämtliche Verbrauchswerte automatisch hinsichtlich Unregelmässigkeiten analysiert, andererseits wurde 2023 eine eigentümerspezifische Betriebsoptimierungs-Academy aufgebaut, welche die Gebäudebetreiber (FM) in der Anwendung des Tools und der Umsetzung von gezielten Betriebsoptimierungsmassnahmen ausbildet.

### **Ressourcen Management Wasser**

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, beschränkt sich der Wasserbedarf doch überwiegend auf die Sanitäreanlagen, die Reinigung der Büroräume und des Areals. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, erheben wir diesen pro Liegenschaft und installieren auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchs-effiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung 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 SNBS.

### **Nachhaltige Nutzung und Betrieb erfordert neue Partnerschaftsmodelle**

Um die bedeutenden Umweltauswirkungen, die aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen, zu reduzieren, setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietenden und Lieferanten. Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (sogenannte «Green Leases») abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Die erarbeitete Form des «Green Leases» ist der neue Standardmietvertrag von Swiss Prime Site Immobilien. Er enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit- und die Gebäudenutzer sowie -betreiber werden auf ein nachhaltig orientiertes Verhalten sensibilisiert. So zum Beispiel auf nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Bei Swiss Prime Site Solutions sind rund 18% der Soll-Miete des Portfolios an Green-Lease-Mietverträge geknüpft. Im Berichtsjahr konnten zwei neue wesentliche Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

### Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr wurden auch die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios im gleichen Sinne angegangen. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der mindestens bis 2050 Klimaneutralität erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen der Geschäftsberichte:

- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)
- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

### Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen entlang der Wertschöpfungskette von Akquisitionen, Portfolio- und Asset-Management sowie Entwicklungsprojekten (z. B. Pflichtenhefter)
- Interne Prozesse und Hilfsmittel

### Ambitionen und Ziele zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

### Massnahmen und Fortschritte zu Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

#### GRESB Benchmark Standing Investment

Der GRESB Benchmark Standing Investment der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 5 Punkte auf 89 von 100 Punkten. Damit werden 5 Sterne erreicht, womit wir zu den führenden Teilnehmenden zählen.

#### Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site Immobilien AG



Standing Investment Benchmark **5 Sterne**

GRESB  
\*\*\*\*\* 2023

#### GRESB Score

|             |               |               |       |
|-------------|---------------|---------------|-------|
| Score       | <b>89/100</b> | Environmental | 53/62 |
| Management  | 29/30         | Social        | 18/18 |
| Performance | 60/70         | Governance    | 19/20 |

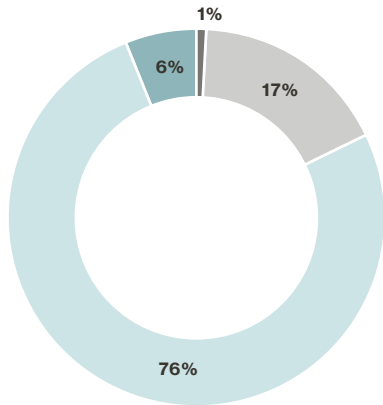
### Gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio mit Nachhaltigkeitszertifikaten hinterlegt

Im Berichtsjahr wurden 25 weitere Liegenschaften mit dem BREEAM-Bestand Zertifikat ausgezeichnet. Damit sind per Ende 2023 alle zertifizierbaren Flächen abgedeckt. Bei wenigen Liegenschaften ist der Zertifizierungsprozess noch im Gange, weil eine laufende Sanierung noch abgeschlossen werden muss, um das Zertifikat zu erhalten.

Bei allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht jeweils ein mehrjähriger Planungsprozess voraus, der auch zur Klärung einer geeigneten Zertifizierung genutzt wird. Nach Möglichkeit wird zunächst eine Erstellungszertifizierung (z. B. Minergie, SNBS, SGNi usw.) der Bestandeszertifizierung (BREEAM-Bestand) vorgezogen.

Zu den nicht zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser sowie komplexe beziehungsweise räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten.

**Anteil Energiebezugsfläche (%) mit Nachhaltigkeitszertifikat**



- Nicht zertifizierbar
- Nachhaltigkeitszertifikat aus Erstellung
- Nachhaltigkeitszertifikat im Bestand
- Mit geplanter Nachhaltigkeitszertifizierung (mit/nach Bauprojekt)

**Teilnahme am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA)**

Wir haben mit dem eigenen Portfolio sowie auch mit den beiden Fonds am CO<sub>2</sub>-Benchmark 2023 teilgenommen. Der Benchmark strebt die Vergleichbarkeit bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emissionen respektive der CO<sub>2</sub>-Intensität von Renditeliegenschaften an. Am Benchmark 2023 haben 22 Unternehmen mit insgesamt 60 Portfolios teilgenommen, welche einen Marktwert von CHF 173.5 Mrd. repräsentieren.

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Die Ergebnisse können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**REIDA CO<sub>2</sub>e-Report 2023 Swiss Prime Site Immobilien<sup>1</sup>**

|   | Angaben in                             | Benchmark | location-based | market-based |
|---|--|-----------|----------------|--------------|
| Anzahl Liegenschaften                               | Anzahl                                 |           | 144            | 144          |
| Massgebliche Fläche EBF                             | m <sup>2</sup> EBF                     |           | 1772 032       | 1772 032     |
| CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität (Scope 1 + 2) | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF | 13.5      | 10.4           | 9.4          |
| Energieintensität                                   | kWh/m <sup>2</sup> EBF                 | 98.3      | 96.7           | 96.7         |
| Anteil erneuerbar                                   | MWh/a (%)                              | 29.9      | 40.9           | 50.6         |
| Anteil fossil                                       | MWh/a (%)                              |           | 52.5           | 49           |
| Anteil Abwärme/Anergie                              | MWh/a (%)                              |           | 14.9           | 11.4         |

<sup>1</sup> Die Daten des REIDA CO<sub>2</sub>e-Reports 2023 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2022.

### **Umsetzung «Green Leases» im Geschäftsbereich Immobilien**

Im Berichtsjahr wurden für über 75% der Mietflächen Nachhaltigkeitsgespräche mit den Mietenden durchgeführt. Dadurch konnte bei über 55% der Mietfläche von den Mietenden bereits ein Commitment bezüglich eines Green Lease abgeholt werden. Wir sind überzeugt, dass «Green Leases» die künftige Basis für eine nachhaltige Nutzung von Liegenschaften bilden werden, denn sie generieren für alle Involvierten einen Mehrwert, insbesondere weil sie uns und unseren Kunden helfen, die beidseitig gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

### **Abschluss von Verträgen für den zukünftigen Fernwärmebezug im Geschäftsbereich Immobilien**

Der Ausbau von Fernwärmenetzen diverser Fernwärmeanbieter schreitet voran. Für diverse Liegenschaften konnten im Berichtsjahr Energielieferverträge mit lokalen Energieanbietern abgeschlossen werden. Durch den Vertragsabschluss können sowohl die Kosten für die technischen Anpassungen als auch der positive Impact auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad abgeschätzt werden.

### **Kennzahlen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb**

#### **Umweltkennzahlen Immobilien und kontinuierliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Im Berichtsjahr führten diverse Massnahmen dazu, dass gegenüber dem Vorjahr eine markante Verbesserung bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielt werden konnte. Der Heizungsersatz der Liegenschaft Rue du Rhône in Genf (Lg. 4070), einer der grössten Liegenschaften im Portfolio, erfolgte bereits 2022, machte sich aber erst 2023 vollumfänglich bemerkbar. Demgegenüber fällt der durchgeführte Heizungsersatz an der Route de Malagnou in Genf aufgrund dessen Grösse nur wenig ins Gewicht. Verschiedene Energieanbieter erhöhten 2023 den Biogasanteil im Standardprodukt oder konnten ein Fernwärmeprodukt mit einem höheren Anteil an erneuerbarer Energie anbieten, was ebenfalls zu Verbesserungen führte.

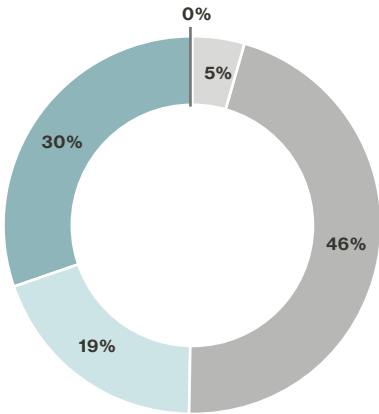
**Umweltkennzahlen (GRI 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)  
Swiss Prime Site Immobilienportfolio<sup>1</sup>**

|   | Angaben in                         | 2022      | 2023      |
|---|------------------------------------|-----------|-----------|
| Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen | Anzahl                             | 153       | 139       |
| Energiebezugsfläche                         | m <sup>2</sup>                     | 1 604 846 | 1 728 909 |
| Gesamtenergieverbrauch                      | MWh                                | 217 122   | 245 739   |
| Anteil erneuerbar                           | MWh                                | 121 695   | 160 800   |
| Anteil nicht erneuerbar                     | MWh                                | 95 427    | 84 939    |
| Elektrizität                                | MWh                                | 98 868    | 145 667   |
| Anteil erneuerbar                           | MWh                                | 96 795    | 128 659   |
| Anteil nicht erneuerbar                     | MWh                                | 2 073     | 17 008    |
| Anteil eigentümerkontrolliert               | %                                  | N/A       | 89        |
| Anteil mieterkontrolliert                   | %                                  | N/A       | 11        |
| Wärme <sup>2</sup>                          | MWh                                | 118 254   | 100 072   |
| Heizöl                                      | MWh                                | 7 400     | 4 713     |
| Gas   | MWh                                | 53 161    | 45 834    |
| Anteil erneuerbar (Biogas)                  | MWh                                | N/A       | 1 923     |
| Anteil nicht erneuerbar                     | MWh                                | N/A       | 43 911    |
| Fernwärme                                   | MWh                                | 57 693    | 49 525    |
| Anteil erneuerbar                           | MWh                                | 24 899    | 30 218    |
| Anteil nicht erneuerbar                     | MWh                                | 32 794    | 19 307    |
| Energieintensität                           | kWh/m <sup>2</sup>                 | 177       | 142       |
| Elektrizitätsintensität                     | kWh/m <sup>2</sup>                 | 93.4      | 84.3      |
| Wärmeintensität                             | kWh/m <sup>2</sup>                 | 84.1      | 57.9      |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen                 | tCO <sub>2</sub> e                 | 21 300    | 26 246    |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1         | tCO <sub>2</sub> e                 | 9 303     | 9 461     |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2         | tCO <sub>2</sub> e                 | 3 773     | 5 224     |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 3         | tCO <sub>2</sub> e                 | 8 224     | 11 561    |
| CO <sub>2</sub> -Intensität                 | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 16.9      | 15.2      |
| Wasserverbrauch                             | m <sup>3</sup>                     | 669 566   | 699 932   |

<sup>1</sup> Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

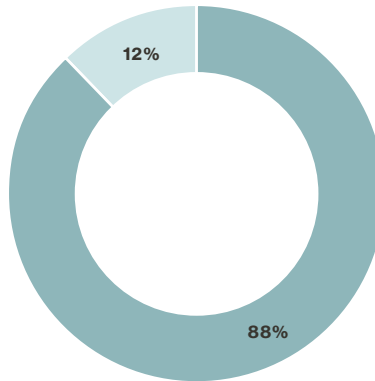
<sup>2</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt.

### Aufteilung CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Wärmeenergiequelle 2023



- Holzschnittel
- Heizöl
- Gas
- Fernwärme nicht erneuerbar
- Fernwärme erneuerbar

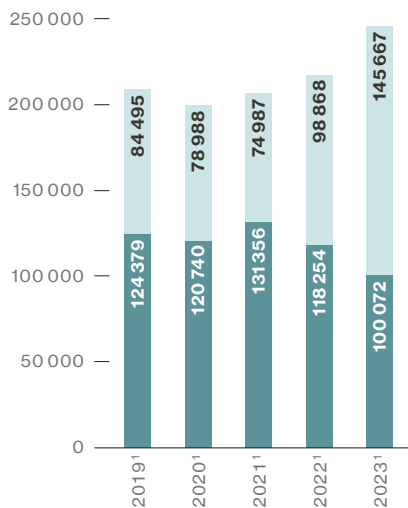
### Aufteilung Elektrizität nach Herkunft 2023



- Elektrizität CH-Verbrauchermix
- Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)

### Entwicklung Gesamtenergiebedarf<sup>1</sup>

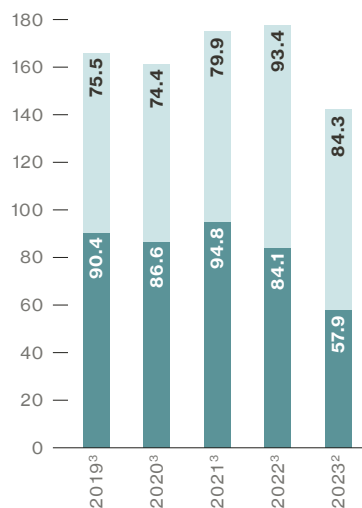
(GRI 302-1, 302-4)  
MWh



- Elektrizität
- Wärme

### Energieintensität Gesamtportfolio<sup>2, 3</sup>

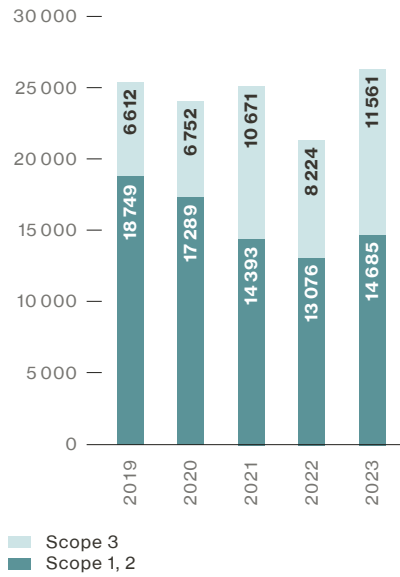
kWh/m<sup>2</sup>



- Elektrizität
- Wärme

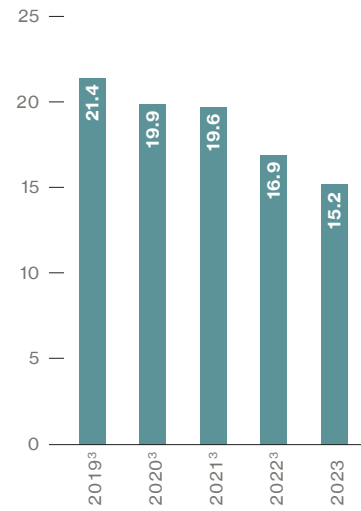
### Entwicklung absolute CO<sub>2</sub>-Emissionen

t CO<sub>2</sub>e



### CO<sub>2</sub>-Intensität Gesamtportfolio<sup>2, 3</sup>

kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1, 2 und 3)



<sup>1</sup> Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

<sup>2</sup> Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

<sup>3</sup> Von 2019 bis 2022 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Gemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

## Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche

### Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site<sup>1,2</sup>

|   | Angaben in         | 2022             | 2023           |
|---|--------------------|------------------|----------------|
| Fläche  | m <sup>2</sup>     | 584              | 736            |
| Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) <sup>3</sup> | MWh                | 117              | 67             |
| Anteil erneuerbar   | MWh                | 67               | 21             |
| Anteil nicht erneuerbar   | MWh                | 50               | 46             |
| Elektrizität  | MWh                | 67               | 21             |
| Anteil erneuerbar   | MWh                | 67               | 21             |
| Anteil nicht erneuerbar   | MWh                | 0                | 0 <sup>4</sup> |
| Wärme   | MWh                | 50               | 46             |
| Gas   | MWh                | 50               | 39             |
| Anteil erneuerbar (Biogas)  | MWh                | N/A              | 0              |
| Anteil nicht erneuerbar   | MWh                | N/A              | 39             |
| Heizöl  | MWh                | 0                | 7              |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen   | tCO <sub>2</sub> e | 230              | 12             |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1                                     | tCO <sub>2</sub> e | 10               | 0              |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2                                     | tCO <sub>2</sub> e | 0                | 1              |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 3 <sup>5</sup>                        | tCO <sub>2</sub> e | 220              | 11             |
| Wasserverbrauch (angemietete Flächen)                                   | m <sup>3</sup>     | N/A <sup>6</sup> | 434            |

<sup>1</sup> Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen. Der Verbrauch wird nicht den betrieblichen Emissionen zugewiesen, sondern beim Portfolio aufgeführt.

<sup>2</sup> Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions.

<sup>3</sup> Da die eingeschlossenen Gesellschaften Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht dem Immobilienportfolio zugerechnet wurden. Siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

<sup>4</sup> Effektiver Wert: 0.09 MWh

<sup>5</sup> Die Scope-3-Emissionen enthalten CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilien Portfolios sind.

<sup>6</sup> Aufgrund der Auflösung bisheriger Standorte und der neuen Büroflächen in Zug sind 2022 keine Daten zum Wasserverbrauch vorhanden.



### 1.3 Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist für uns vor allem in Zusammenhang mit dem erheblichen Material- und Ressourcenbedarf sowie dem Abfallaufkommen der Bauwirtschaft relevant. Ansätze der Kreislaufwirtschaft lassen sich insbesondere in Bauphasen, in der Projektentwicklung, aber auch bei der Umnutzung oder dem Um- und Ausbau von Liegenschaften anwenden. Einflussmöglichkeiten bestehen unter anderem durch die Nutzung bestehender Bausubstanz, die entsprechend sensibilisierte Auswahl und Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen, die Gewährleistung, dass Bauteile und Komponenten am Ende des Lebenszyklus demontiert werden können, sowie durch die Reduktion von Abfällen.

Der Bau und Betrieb von Gebäuden sind in der Schweiz für rund 50% des Rohstoffverbrauchs, einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens verantwortlich. Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (Treibhausgasemissionen Erstellung) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind dabei die wesentlichen Faktoren, weshalb die Schliessung von Kreisläufen beim Bauen und Nutzen zentrale Elemente unseres Klimaschutzengagements darstellen. Dies umso mehr, als aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung in der Schweiz weiterhin mit einer starken Bautätigkeit zu rechnen ist.

Im Kontext der Immobilienbranche sehen wir auch Biodiversität als Teilaspekt der Kreislaufwirtschaft, der an Bedeutung gewinnt und auf politischer und wirtschaftlicher Ebene immer stärker gewichtet wird.

Auf dem Weg zu einer kreislauffähigen Bauwirtschaft fördern und nutzen wir Innovationen wie die Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und Prozesse. In regelmässigem Austausch halten wir uns über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.

#### Ressourcenschonendes Bauen

Im Bau schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO<sub>2</sub>-Emissionen, indem wir auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz, die Reduktion des Materialeinsatzes, die Wiederverwendung, die Materialwahl sowie die Reduktion des Bauabfalles fokussieren.

Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

#### Kreislaufgedanken in unsere Dienstleistungen integrieren

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft nutzen wir unternehmensweit. Einerseits bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und andererseits auch bei unseren Dienstleistungen. Als Dienstleisterin im Auftrag verschiedener Investoren nutzen wir unseren Handlungsspielraum, um sowohl die Eigentümer als auch die Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

Wir haben in unserem Konzept zur Umweltpolitik unter anderem auch eine Zertifizierungsstrategie definiert, nach welcher bei allen Entwicklungsprojekten der SNBS oder eine vergleichbare Zertifizierung angestrebt wird. Dabei werden Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zum ressourcenschonenden Einsatz von Materialien berücksichtigt, wie zum Beispiel die Verwendung von Recyclingbeton, regionale Lieferanten oder die Rückbaubarkeit. Im aktualisierten Kriterienkatalog wurden erstmals transversale Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung oder Suffizienz beschrieben und relevante Einzelkriterien zugeordnet.

#### Kreislaufwirtschaft in der Lieferkette verankern

Wir nutzen auch die Möglichkeit, unsere Lieferanten in die Pflicht zu nehmen. So werden die Ansätze des kreislauffähigen Gebäudes bereits in die Leistungsbeschreibungen von Architekturwettbewerben, in Werkverträge sowie in die Facility-Management-Rahmenverträge integriert. Die Facility-Management-Dienstleister sind für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Energie in der Immobilie verantwortlich. Auch die Sensibilisierung der Mietenden für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb (z. B. Vermeidung und Trennung von Abfall) fällt in den Aufgabenbereich der Facility-Management-Dienstleister.

### Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

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. Wir verstehen uns als treibende Kraft hinter dem Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb engagieren wir uns beispielsweise im Vorstand von Madaster Schweiz, dem Schweizer Kataster für verbauten Material. Madaster Schweiz will Transparenz hinsichtlich der verbauten Materialien schaffen, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass Rückgewinnung und Wiederverwendung künftig gezielt möglich sind. Ebenso beteiligen wir uns an der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der NZZ und haben uns bei der Entwicklung und als Erstunterzeichnerin an der Charta «Kreislauffähiges Bauen» beteiligt (siehe Massnahmen und Fortschritte).

#### Ambition und Ziele zur Kreislaufwirtschaft

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen, sowie Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)

#### Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Solutions

### Massnahmen und Fortschritte

#### Charta «Kreislauffähiges Bauen»

Wir sind der Überzeugung, dass der Umweltschutz in der Schweizer Immobilien- und Baubranche breit vorangetrieben werden muss. In diesem Kontext haben wir uns zusammen mit weiteren grossen Bauherren der Schweiz im Berichtsjahr intensiv an der Entwicklung und Implementierung der Charta Kreislauffähiges Bauen beteiligt und uns als Erstunterzeichnerin entsprechend hohe Ambitionen gesetzt.

Im Rahmen der Charta ist es unsere Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern.

Entlang der Aktionen der Charta, namentlich Sanieren statt neu bauen, langfristiges Bauen, Materialeinsatz reduzieren, Wiederverwenden, richtiges Material wählen und Abfall reduzieren, werden in ausgewählten Entwicklungsprojekten konkrete Aktionen bis 2026 umgesetzt.

Die in der Charta formulierten Initiativen und Ziele werden aktuell mit den laufenden Entwicklungsprojekten abgeglichen und deren Umsetzung in den Projekten gefördert.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN](#)

#### Ein Projekt im Zeichen der Kreislaufwirtschaft: Müllerstrasse, Zürich

Ein erfolgreiches Beispiel für die Anwendung von kreislauforientierten Ansätzen ist die Repositionierung der in die Jahre gekommenen Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in der Zürcher Innenstadt, welche im Berichtsjahr abgeschlossen wurde. Im Projekt wurde der Bestand erhalten und die Aluminiumgussfassade wiederverwertet, insbesondere aber auch der Abbruch des Rohbaus auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr als 90% des Betons, eines der CO<sub>2</sub>-intensivsten Materialien, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen zu Buche schlagen.

→ [SIEHE AUCH: BEITRAG «DIE RESSOURCEN IM BLICK» \(SPS.SWISS/RESSOURCEN-IM-BLICK\)](#)

## 2 Soziales

### 2.1 Mitarbeitende

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Diesen Erfolgsfaktor pflegen wir umfassend – über die Anstellungsbedingungen, Investitionen in Aus- und Weiterbildung und die Pflege der Unternehmenskultur. Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswille gilt es deshalb strategisch zu fördern und zu erhalten. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang miteinander wirken sich positiv auf die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden aus.

Unseren Fokus legen wir auf sechs Komponenten, welche die Zufriedenheit der Mitarbeitenden in besonderem Masse beeinflussen:

- Marktkonforme monetäre Leistungen des Arbeitgebers
- Flexibles, mobiles Arbeiten und Möglichkeit zur Teilzeitarbeit
- Mitsprache und Gestaltungsmöglichkeiten in diversen Belangen (hohe Autonomie hinsichtlich Arbeitszeiteinteilung, inhaltlicher Aufgaben etc.)
- Individuelle Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten
- Gelebte Diversität
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Alle zwei Jahre führen wir gruppenweit eine Mitarbeitendenumfrage durch. Das Thema Zufriedenheit spielt darin eine wichtige Rolle und wird umfassend erhoben und ausgewertet.

#### Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

Attraktive Gehaltsmodelle und eine grosszügige berufliche Vorsorge sind die Basis unserer Arbeitgeberattraktivität. Dabei ist es uns sehr wichtig, allen Mitarbeitenden dieselben Leistungen zu bieten – insbesondere unabhängig von ihrem Arbeitspensum. Zudem bestehen verschiedene Modelle zur variablen Vergütung, zusätzliche freie Tage als Dienstaltersgeschenke oder fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Weiter gewähren wir zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Ereignissen, wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen, und geben allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, unbezahlten Urlaub von bis zu sechs Monaten zu beziehen. Darüber hinaus ist es uns wichtig, persönliches Engagement der Mitarbeitenden zu unterstützen, wofür den Mitarbeitenden jährlich ein zusätzlicher Ferientag für gemeinnütziges Engagement gewährt wird, was unsere Ambition unterstreicht, der Gesellschaft etwas zurückzugeben.

#### Flexible Arbeitsbedingungen

Grundlage unserer Arbeitsbedingungen sind die branchenspezifischen, arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen. Diese fassen auf dem Arbeitsgesetz. Darüber hinaus sind wir bestrebt, den Mitarbeitenden die bestmögliche Work-Life-Balance zu ermöglichen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu optimieren. Eine flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung ist möglich und erwünscht. Unter der Voraussetzung, dass Datenschutz und Geheimhaltungsvorgaben sowie die angemessene Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet sind, besteht hinsichtlich der Wahl des Arbeitsortes grundsätzlich Flexibilität.

#### Aus- und Weiterbildungsprogramme

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung unseres Unternehmens voranzutreiben und unsere Arbeitgebermarke zu stärken. Nicht zuletzt sind Investitionen in Aus- und Weiterbildung auch unerlässlich, um dem Fachkräftemangel und den Entwicklungen in unserer Branche zu begegnen. Daher investieren wir in die individuelle, massgeschneiderte Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, zeitlich wie auch finanziell. Die Verantwortlichkeit hierfür liegt bei den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources. Die durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen pro Mitarbeitende betrug in 2023 5.16 Stunden.

Ergänzend bieten wir älteren Mitarbeitenden Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den neuen Lebensabschnitt bestmöglich zu unterstützen.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden Teilnehmerfeedbacks zu den Kursen ausgewertet. Die Instrukturen 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.

Die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele werden im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden definiert. 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.

Ein unter den Hochschulabsolventen sehr beliebtes, geschäftsbereichsübergreifendes Traineeprogramm bietet seit 2017 immobilienaffinen Studienabgängern den Einstieg in die Immobilienwelt. Nach dem Rotationsprinzip erhalten die Trainees Einblick in verschiedene Bereiche. Ausserdem unterstützen wir das schweizerische Bildungssystem, indem Bachelor- oder Masterarbeiten durch unsere qualifizierten Mitarbeitenden begleitet werden.

Um den Nachwuchs zu fördern und unsere Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellen wir Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE

### Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

Wir sind der Überzeugung, dass Diversität und Chancengleichheit zentrale Elemente der Kultur eines Unternehmens ausmachen. In unseren Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) sowie im Verhaltenskodex bekennen wir uns zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Wir verurteilen und verbieten ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art und setzen uns dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden steht nebst dem direkten, offenen Dialog oder der schriftlichen Kommunikation auch ein anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg über eine externe Applikation (EQS) zur Verfügung.

Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Wir berücksichtigen 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.

Die Gruppenleitung und die Personalverantwortlichen sind dafür verantwortlich, eine faire Arbeitsumgebung sicherzustellen. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist in unserem Verhaltenskodex festgelegt und 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 für die Lohngleichheit. Der Grundsatz der Lohngleichheit wurde gemäss den gesetzlichen Vorgaben überprüft, von allen Gruppengesellschaften erfüllt und von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.

Hinsichtlich der Vielfalt in der Belegschaft sind für uns ein hoher Frauenanteil in Kaderpositionen, die Anstellung von Personen über 50 Jahre und die Möglichkeit für Teilzeitarbeit auch für Kadermitarbeitende besonders wichtige Anliegen. Die entsprechenden Kennzahlen werden deshalb halbjährlich erhoben und auch dem Nominations- und Vergütungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

### Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Verantwortung der Geschäftsbereiche und orientiert sich mindestens an den gesetzlichen Vorgaben. Das Thema hat für uns einen 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, an die Personalabteilung oder anonym an die «Integrity Line» wenden.

Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die direkten Vorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Wir appellieren 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 krankheitsbedingten Langzeitabsenzen rechtzeitig zu erkennen und falls möglich zu vermeiden. Bei Langzeiterkrankungen haben die Beschäftigten die Möglichkeit, Beratungs- und Unterstützungsleistungen 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.

### Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)
- Verhaltenskodex Swiss Prime Site AG (sps.swiss/richtlinien)

## Ambitionen und Ziele bezüglich Mitarbeitenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14),  
Thema Mitarbeitende

### Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site wird sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien konzentrieren. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr die auf die Gebäudewirtschaftung spezialisierte Gruppengesellschaft Wincasa verkauft. Zudem wurde entschieden, den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli nach 2024 nicht weiter fortzuführen und das Gebäude umzunutzen. Deshalb hat sich

die Zusammensetzung unserer Mitarbeitenden grundlegend verändert. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen neu die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Angaben zu den Jelmoli-Mitarbeitenden werden separat auf S. 87 ausgewiesen.

### Mitarbeitende nach Gesellschaften

| Gesellschaft                   | 2021           | 2022        | 2023 <sup>3</sup> |
|--------------------------------|----------------|-------------|-------------------|
| Swiss Prime Site Management AG | 76             | 46          | 49                |
| Swiss Prime Site Immobilien AG | 0 <sup>1</sup> | 41          | 45                |
| Swiss Prime Site Solutions AG  | 30             | 83          | 79                |
| Jelmoli                        | 579            | 587         | 0                 |
| Wincasa                        | 982            | 1022        | 0                 |
| <b>Total<sup>2,3</sup></b>     | <b>1667</b>    | <b>1779</b> | <b>173</b>        |

<sup>1</sup> 2021 wurden die Mitarbeiter der SPS Immobilien AG bei der SPS Management AG aufgeführt.

<sup>2</sup> Starke Abnahme der Gesamtzahl der Mitarbeitenden aufgrund des Verkaufs der Wincasa und des Nichtweiterführens von Jelmoli

<sup>3</sup> Für die Swiss Prime Site arbeiten keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind. Leistungen von Dritten werden in der Form von Dienstleistungsverträgen geregelt.

## Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

|  | 2021       |            |             | 2022       |             |             | 2023 <sup>3</sup> |           |            |
|--|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|------------|
|  | Männer     | Frauen     | Total       | Männer     | Frauen      | Total       | Männer            | Frauen    | Total      |
| <b>Vollzeit/Teilzeit<sup>1,2</sup></b> |            |            |             |            |             |             |                   |           |            |
| Vollzeit                               | 572        | 581        | 1153        | 610        | 583         | 1193        | 70                | 41        | 111        |
| Teilzeit <50%                          | 21         | 99         | 120         | 16         | 84          | 100         | 3                 | 3         | 6          |
| Teilzeit 50%–79%                       | 23         | 158        | 181         | 31         | 205         | 236         | 2                 | 13        | 15         |
| Teilzeit 80%–99%                       | 53         | 160        | 213         | 65         | 185         | 250         | 17                | 24        | 41         |
| <b>Total</b>                           | <b>669</b> | <b>998</b> | <b>1667</b> | <b>722</b> | <b>1057</b> | <b>1779</b> | <b>92</b>         | <b>81</b> | <b>173</b> |

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

<sup>3</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

## Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

|  | 2021       |             |             | 2022       |             |             | 2023 <sup>2</sup> |           |            |
|--|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|------------|
|  | Männer     | Frauen      | Total       | Männer     | Frauen      | Total       | Männer            | Frauen    | Total      |
| <b>Permanent/temporär<sup>1</sup></b>      |            |             |             |            |             |             |                   |           |            |
| Permanente Mitarbeitende                   | 624        | 945         | 1569        | 722        | 1057        | 1779        | 88                | 79        | 167        |
| davon Mitglieder der Geschäfts-<br>leitung | 13         | 3           | 16          | 15         | 4           | 19          | 12                | 14        | 26         |
| Auszubildende<br>(Lehrlinge, Praktikanten) | 45         | 53          | 98          | 44         | 55          | 99          | 4                 | 2         | 6          |
| Aushilfen (temporär)                       | 9          | 55          | 64          | 5          | 59          | 64          | 0                 | 0         | 0          |
| Hauswarte                                  | 3          | 11          | 14          | 0          | 7           | 7           | 0                 | 0         | 0          |
| Weitere temporäre Mitarbeitende            | 10         | 20          | 30          | 11         | 18          | 29          | 0                 | 0         | 0          |
| <b>Total</b>                               | <b>691</b> | <b>1084</b> | <b>1775</b> | <b>782</b> | <b>1196</b> | <b>1978</b> | <b>92</b>         | <b>81</b> | <b>173</b> |

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

## Ausbildungsplätze

|                                  | 2021      |           |           | 2022      |           |           | 2023 <sup>3</sup> |          |          |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|----------|----------|
|                                  | Männer    | Frauen    | Total     | Männer    | Frauen    | Total     | Männer            | Frauen   | Total    |
| <b>Auszubildende<sup>1</sup></b> |           |           |           |           |           |           |                   |          |          |
| Lehrlinge                        | 42        | 47        | 89        | 38        | 51        | 89        | 0                 | 0        | 0        |
| Praktikanten                     | 3         | 6         | 9         | 6         | 4         | 10        | 4                 | 2        | 6        |
| <b>Total</b>                     | <b>45</b> | <b>53</b> | <b>98</b> | <b>44</b> | <b>55</b> | <b>99</b> | <b>4</b>          | <b>2</b> | <b>6</b> |

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

## Altersstruktur der Mitarbeitenden

|                                       | 2021       |            |             | 2022       |             |             | 2023 <sup>3</sup> |           |            |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|------------|
|                                       | Männer     | Frauen     | Total       | Männer     | Frauen      | Total       | Männer            | Frauen    | Total      |
| <b>Altersverteilung<sup>1,2</sup></b> |            |            |             |            |             |             |                   |           |            |
| Mitarbeitende < 25 Jahre              | 109        | 143        | 252         | 108        | 156         | 264         | 3                 | 4         | 7          |
| Mitarbeitende 25–35 Jahre             | 224        | 360        | 584         | 234        | 361         | 595         | 30                | 27        | 57         |
| Mitarbeitende 36–45 Jahre             | 143        | 203        | 346         | 169        | 224         | 393         | 37                | 27        | 64         |
| Mitarbeitende 46–55 Jahre             | 126        | 180        | 306         | 130        | 193         | 323         | 17                | 19        | 36         |
| Mitarbeitende > 55 Jahre              | 67         | 112        | 179         | 81         | 123         | 204         | 5                 | 4         | 9          |
| <b>Total</b>                          | <b>669</b> | <b>998</b> | <b>1667</b> | <b>722</b> | <b>1057</b> | <b>1779</b> | <b>92</b>         | <b>81</b> | <b>173</b> |

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

<sup>3</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

### Fluktuationsrate

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Mitarbeitendenumfragen zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzenquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus. Der Fluktuationsanstieg bei der Swiss Prime Site Immobilien gegenüber dem Vorjahr beruht darauf, dass Supportfunktionen aufgrund der Restrukturierung der Swiss Prime Site Gruppe konsolidiert wurden. Bei Swiss Prime Site Solutions wurde entschieden, den Bereich «Realisation» nicht mehr selbst zu betreiben.

| Fluktuationsraten in %         | 2021             | 2022 | 2023 <sup>1</sup> |
|--------------------------------|------------------|------|-------------------|
| Swiss Prime Site Group         | 27.1             | 24.3 | 22.7              |
| Swiss Prime Site Management AG | 25.1             | 19.1 | 22.9              |
| Swiss Prime Site Immobilien AG | 0.0 <sup>1</sup> | 17.3 | 23.3              |
| Swiss Prime Site Solutions AG  | 29.6             | 13.1 | 22.4              |

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

### Ausfälle

| Raten in %                     | 2021             |                  |                  | 2022             |           |        | 2023 <sup>1</sup> |           |        |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|--------|-------------------|-----------|--------|
|                                | Unfall           | Krankheit        | Absenz           | Unfall           | Krankheit | Absenz | Unfall            | Krankheit | Absenz |
| Swiss Prime Site Group         | 0.1              | 0.8              | 1.0              | 0.3              | 3.6       | 3.9    | 0.1               | 1.7       | 1.8    |
| Swiss Prime Site Management AG | 0.2              | 1.0              | 1.2              | 0.0              | 0.5       | 0.5    | 0.2               | 2.5       | 2.7    |
| Swiss Prime Site Immobilien AG | 0.0 <sup>1</sup> | 0.0 <sup>1</sup> | 0.0 <sup>1</sup> | 0.0              | 1.3       | 1.3    | 0.0               | 1.3       | 1.3    |
| Swiss Prime Site Solutions AG  | 0.0              | 0.4              | 0.4              | 0.0 <sup>2</sup> | 0.2       | 0.2    | 0.2               | 1.3       | 1.5    |

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

<sup>2</sup> Effektiver Wert: 0.02

### Diskriminierungsvorfälle

Wir stellten 2023 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest.



## Massnahmen und Fortschritte rund um die Mitarbeitenden

### Mitarbeitendenumfrage belegt hohe Zufriedenheit

2023 wurde die Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durchgeführt. 87% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 88% ist diese Aussage repräsentativ und belegt die hohe Qualität der Arbeitsplätze bei Swiss Prime Site.



### Baustellenführungen für Mitarbeitende

Bei uns dreht sich alles um Immobilien. Die damit verbundenen Arbeiten sind in der Regel jedoch vom Büroarbeitsplatz aus zu erledigen. Seit diesem Jahr führen wir deshalb für unsere Mitarbeitenden Baustellenführungen durch. So erhalten sie einen direkten Eindruck von unseren Projekten, die in Realisierung sind. Zudem schätzen auch unsere für die Ausführung zuständigen Projektleiter die Möglichkeit, ihre Projekte einem breiteren Publikum zugänglich machen zu dürfen.

### Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

Wir erachten gemeinsame Aktivitäten ausserhalb des beruflichen Kerngeschäfts als wichtige Elemente einer Unternehmenskultur. Im Berichtsjahr haben über 40 unserer Mitarbeitenden am Real Estate Run teilgenommen. Für jeden gelaufenen Kilometer wurden in einem Waldstück im Kanton Zug unter der Aufsicht des Försters neue Bäume gepflanzt. Diese Aktion fand grossen Anklang und wird im nächsten Jahr im Rahmen einer «Waldwoche» wiederholt. Fixe Elemente unseres Jahresprogramms sind der Mitarbeiterausflug und das Weihnachtsfest.

## 2.2 Mietende

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Der regelmässige Austausch mit ihnen hilft uns, uns noch gezielter auf die Wünsche unserer Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Wichtige Instrumente, um diese Bedürfnisse zu erheben, sind regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau. Bei bestehenden Mietenden werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung kommt die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen hinzu. Mit Grossmietern pflegen wir 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.

### Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge («Green Leases») und ergänzenden Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

### Ambitionen und Ziele zum Umgang mit den Mietenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Mietende

## Massnahmen und Fortschritte rund um die Mietenden

### Mieterumfrage

Wir erheben regelmässig die Zufriedenheit der Kunden. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, Massnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu identifizieren und negative Auswirkungen zu reduzieren.

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site Immobilien eine Online-Befragung unter ihren Geschäftsmietenden durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mietenden ist und bleibt auf einem hohen Niveau. Drei Viertel würden das Mietverhältnis verlängern.

Swiss Prime Site Solutions führt im Auftrag ihrer Kunden ebenfalls Mieterumfragen durch. Weitere Informationen dazu können aus den Geschäftsberichten der Produkte entnommen werden.

## Umsetzung Green Leases im Geschäftsbereich Immobilien

Im Berichtsjahr wurden intensive Anstrengungen zur Implementierung von Green Leases unternommen.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

## «Green Leases» – wie funktioniert das ganz genau?

Zur Förderung einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung regeln Vermieter und Mieter in einer Vertragsbeilage mit der Bezeichnung «Nachhaltigkeitshandbuch» konkrete Massnahmen für das Mietobjekt.

Diese Massnahmen sind, soweit sie sich an Nutzer des Mietobjekts richten, verbindlicher Bestandteil des Mietvertrages. Der Mietende erkennt diese Regelungen an und hat diese im Rahmen seiner vertragsgemässen Nutzung des Mietobjekts zu befolgen. Der Mietende verpflichtet sich insbesondere, seine Mitarbeitenden mit dem Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuches und etwaigen Änderungen vertraut machen und zu deren Befolgung anzuhalten. Zum Zwecke des Nachhaltigkeitsdialogs benennen die Parteien gegenseitig Ansprechpartner und beziehen – soweit möglich – auch das Property- und das Facility-Management in den Nachhaltigkeitsdialog mit ein.

### Gemeinsame Nachhaltigkeitsziele

Der Vermieter und der Mieter überprüfen jährlich die im Nachhaltigkeitshandbuch definierten Ziele und deren Erreichung – nicht abschliessend sind dies folgende Themen:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Umweltschonende Reinigung und Verpflegung
- Haushälterischer Umgang mit dem Wasserverbrauch
- Umweltschonendes Abfallmanagement
- Nachhaltiger Ausbau, nachhaltige Nutzung und nachhaltige Bewirtschaftung des Mietobjekts
- Umweltfreundliche Mobilität
- Fokus auf Biodiversität

## Community Management

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT

## 2.3 Community Engagement

Unsere Vision und Mission ist es, Lebensräume zu gestalten. Einen Beitrag dazu leisten wir auch mit unserem Community Engagement. Darunter verstehen wir im breiteren gesellschaftlichen Kontext Spenden und Sponsorings sowie weitere Partnerschaften. Im engeren Immobilien-Kontext beinhaltet das Engagement die Interaktion mit den Menschen und der lokalen Bevölkerung im Umfeld unserer Immobilien, um diese optimal zu nutzen und entwickeln.

### Community Engagement in der Entwicklung von Lebensräumen

Bei Entwicklungsprojekten stehen wir in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnenden. Dies erlaubt es uns, 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.

### Beitrag zur Quartierentwicklung

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. So verstehen wir Immobilien nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Dabei gilt: je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohnenden und die lokale Wirtschaft bringt, führen wir als Ausgangspunkt für weitere Massnahmen eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnenden, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern durch. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

### Immobilienlösungen mit Zukunft

Unsere Innovationsvorhaben 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. Wir beobachten 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.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude tragen wir zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglichen kreative Zwi-schennutzungen von leerstehenden Objekten.

### Community Engagement in der Nutzungsphase

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

Grundlage bildet ein Konzept, aus welchem objektspezifische Massnahmen definiert werden, die auf die gesetzten Ziele einzahlen. Die definierten Leistungsfelder lassen sich in die Kategorien Kommunikation, Events, Services sowie On-/Offboarding einteilen und werden durch das Property Management koordiniert und umgesetzt.

### **Gesellschaftliches Engagement**

Als Unternehmen ist es uns ein Anliegen, uns entlang unserer Vision und unserer Werte gesellschaftlich und gemeinnützig zu engagieren. Wir tun das auf den Schwerpunkten Philanthropie und Immobilien sowie mit Bezug zu Gesundheit und Sport. Hierbei schöpfen wir unser breites Ressourcenpotenzial aus: Wir setzen finanzielle Mittel in Form von Spenden und Sponsorings ein, unsere Mitarbeitenden investieren ihre Zeit in allgemeinnützige Projekte wie beispielsweise zur Förderung anderer Menschen oder für die Umweltpflege. Zudem stellen wir unsere Gebäude jungen Unternehmen mit gesellschaftsdienlichem Zweck kostenlos zur Verfügung. Darüber hinaus engagieren wir uns in unterschiedlicher Ausprägung in Partnerschaften, beispielsweise durch Kooperationen zur Förderung von Innovationen in der Städteentwicklung.

Unser Engagement folgt drei Schwerpunkten:

#### **Philanthropie**

Wir fördern die soziale Entwicklung vor allem junger Menschen. Zusätzlich zu unserem Firmenengagement kann jeder Mitarbeitende gemeinnützige Organisationen auswählen, bei welchen wir uns dann auch als Firma engagieren.

Unsere Engagements: SOS Kinderdorf, Orphan Healthcare – Stiftung für seltene Krankheiten, Swiss Cancer Foundation, WeCare, Stiftung Schweizer Sporthilfe, Young Enterprise Switzerland.

#### **Immobilien**

Wir fördern die allgemeine Weiterentwicklung des Immobiliensektors in Bezug auf Innovation, Nachhaltigkeit und in weiteren Feldern.

Unsere Engagements: NZZ Real Estate Days, Baloise Session, Sustainable Switzerland, EPRA, startup days, Urban Land Institute, Avenir Suisse, SwissPropTech.

#### **Community**

Wir fördern die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden und der lokalen Bevölkerung. Hierbei setzen wir vor allem auf den Sport, der auch den allgemeinen Teamgeist fördern soll.

Unsere Engagements im Bereich Gesundheit: Athletes Network, Greifenseelauf

Unsere Engagements im Bereich Wohlbefinden: kostenlose Zurverfügungstellung von Gebäudefläche an junge Unternehmen wie beispielsweise flexoffice, Urban Connect und Memox.

Dabei investieren wir jährlich rund 1 Million Franken in unser soziales Engagement. Zusätzlich unterstützen wir das gemeinnützige Engagement unserer Mitarbeitenden mit jährlich zwei einsetzbaren Arbeitstagen im Kontext eines gesellschaftlichen Engagements.

## 3 Governance

### 3.1 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Darunter verstehen wir, dass zentrale Themen zur Sicherstellung einer tadellosen Unternehmensführung schriftlich geregelt und im Rahmen der Berichterstattung öffentlich einsehbar sind. Ferner umfasst dieses Thema die organisatorischen Massnahmen und Managementsysteme, die für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen von grundlegender Bedeutung sind. In all diesen Aspekten Transparenz zu schaffen, rundet die Thematik ab.

Wir gehören nicht nur zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz, sondern bieten in immer bedeutenderem Umfang Anlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, der im Kern auf einer verantwortungsvollen und ethischen Unternehmensführung basiert, ist für uns deshalb existenziell. Branchenbedingt stehen in diesem Themenkreis für uns die tadellose Rechtskonformität allgemein und spezifisch die Vermeidung von Korruption, Geldwäscherei und Insiderhandel im Zentrum. Wir sind uns zudem bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit Auswirkungen auf die Menschenrechte haben kann, sei es durch die eigene Tätigkeit oder durch Geschäftsbeziehungen entlang der Lieferkette. Wir unternehmen kontinuierlich Schritte, um menschenrechtliche Risiken und Auswirkungen zu erkennen, zu mindern und anzugehen, verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten in den Geschäftsprozessen zu verankern, die Leistung zu verfolgen und zu kommunizieren.

Unser Compliance-Management umfasst die systematische Erfassung, Kenntnis und Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen. Dabei setzen wir auf ein strukturiertes Weisungswesen und Prozessmanagement sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung zur Erfüllung aller Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten. In einem dedizierten IT-Tool werden alle dazugehörenden Dokumente und Informationen erfasst und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle enthaltenen Informationen werden durch die entsprechenden Verantwortlichen regelmässig aktualisiert.

### Verbindlicher Verhaltenskodex / gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site (sps.swiss/richtlinien) fusst auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird allen neuen Mitarbeitenden mit dem Arbeitsvertrag zugänglich gemacht und geschult.

Die Werte Respekt, Integrität, einschliesslich der Unterstützung und Respektierung internationaler Menschenrechte, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei uns 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.

Dazu zählt auch, dass Situationen zu vermeiden sind, die zu Interessenkonflikten führen könnten. Liegt ein Interessenkonflikt vor, sind die vorgesetzte Stelle und allenfalls der zuständige Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Verhaltenskodex festgehaltenen Ausstandsregeln.

### Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Wir nehmen den Schutz dieser Daten ernst: Aus Überzeugung übernehmen wir die Verantwortung in Form einer dedizierten Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz. Pro Gesellschaft ist ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter (bDSB) zur Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) stellt die Gesamtkoordination und Entscheidungskompetenz sicher. 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 orientieren sich in diesem Zusammenhang am Standard ISO 27001. Durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center (SOC)» werden ein 7×24-h-Monitoring von Informationssicherheitsvorfällen und eine möglichst kurze Reaktionszeit sichergestellt.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyber-Risiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten aufgeklärt. Zudem absolvieren unsere 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.

Wir prüfen bei Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Sofern dies der Fall ist, stellen wir sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO eingehalten werden und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

### **Bekämpfung von Bestechung und Korruption / Insiderhandel ausschliessen**

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar, jedoch gehört die Immobilienbranchen zu den kritischen Sektoren. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass operative Bereiche von Swiss Prime Site beispielsweise bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen mit dem Thema in Berührung kommen.

Wir verurteilen jede Art von Bestechung und Korruption, fördern eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgen diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige, von einem externen Partner (EQS) betriebene Integrity Line wenden. Über diesen Whistleblowing-/Benachrichtigungsmechanismus können Mitarbeitende auch allgemeine interne Missstände, Gesetzesübertretungen oder Datenschutzverletzungen melden.

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken haben wir strikte Regeln aufgestellt. Unseren Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke, Einladungen oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. 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.

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.

### **Integrity-Plattform / Meidung wettbewerbswidriger Praktiken**

Alle Personen – ob Mitarbeitende, Geschäftspartner, Kunden, Lieferanten oder Dritte – können Verstösse gegen die externen und internen Vorschriften (z. B. Korruption, Betrug, Mobbing usw.) anonym über die externe und unabhängige Integrity-Plattform melden. Die Integrity-Plattform wird von der externen und unabhängigen Firma EQS Group ([www.eqs.com](http://www.eqs.com)) betrieben. Alle Meldungen laufen über die sicheren Server von EQS Integrity Line und nicht über die Server von Swiss Prime Site. Alle Daten sind verschlüsselt. Bei der Nutzung der Integrity-Plattform werden zudem weder IP-Adressen, Uhrzeit noch Metadaten protokolliert oder gespeichert. Daher sind keine Informationen vorhanden, die den Computer der Person mit der Integrity-Plattform in Verbindung bringen könnten. Dadurch wird die Anonymität der Person gewährleistet, ausser wenn diese proaktiv ihren Namen angeben möchte.

Über die gemeldeten Vorfälle werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance via Integrity-Plattform benachrichtigt. Diese analysieren und beurteilen die gemeldeten Vorfälle innerhalb der Organisation. Relevante Vorfälle, welche eine Handlung seitens der Swiss Prime Site erfordern, werden anonymisiert und zuhanded von CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen definiert.

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. Damit wird ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt.

### **Mitarbeitende hinsichtlich Geschäftsethik sensibilisieren**

Regelmässige interne Schulungen zum Thema Geschäftsethik und Compliance stellen ein zentrales Instrument dar, um sicherzustellen, dass unsere grundlegenden Werte allen Mitarbeitenden bekannt sind und gelebt werden. Solche Schulungen werden durch die Abteilung Legal & Compliance initialisiert und koordiniert und je nach Thema durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk legen wir branchenbedingt auf die Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem thematisieren wir regelmässig den Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen des Geschäftsmodells – rund um die Immobilien, für die Mitarbeitenden sowie die Kundinnen und Kunden. Dazu zählt für uns auch die IT-Sicherheit.

### **Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern**

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die von den Vereinten Nationen unterstützten «Principles for Responsible Investment (UN PRI)» unterzeichnet. Sie unterstreicht damit ihr Bekenntnis, Umwelt- und soziale Themen sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – ESG) aktiv in den Anlageprozess zu integrieren.

Swiss Prime Site Solutions verfügt seit Herbst 2021 über die als Fondsleitung benötigte Lizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Dies ist mit zusätzlichen Vorgaben für die Unternehmensführung verbunden. So hat Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einzuhalten. Dieses Schreiben konkretisiert das aufsichtsrechtlich unzulässige Marktverhalten. Es verbietet das Ausnutzen von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, die unzulässiges Marktverhalten verhindern oder aufdecken sollen.

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.»

## Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

- Verhaltenskodex (sps.swiss/richtlinien)
- Statuten (sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement (sps.swiss/richtlinien)
- Organisationsreglement (sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Datenschutz (sps.swiss/de/datenschutz)
- Integrity Platform (sps.integrityplatform.org)
- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)

## Ambitionen und Ziele zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14)  
Thema Leadership, Verantwortung und Transparenz

### Massnahmen und Fortschritte rund um die verantwortungsvolle Unternehmensführung Neue Vorgaben zum Datenschutz implementiert

Am 1. September 2023 sind das neue Datenschutzgesetz (DSG) und Verordnungen (DSV) in Kraft getreten. Swiss Prime Site hat die Massgaben dieser Gesetzesgrundlage übernommen. So wurden die Vorgabe Dokumentationen in allen Gruppengesellschaften, unter anderem Richtlinien und Weisungen, angepasst. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien wurde zudem auf datenschutzrelevante Gebäudeinfrastrukturen wie Zutrittssysteme und Videoüberwachungen durchleuchtet, um für jede Liegenschaft die jeweiligen Datenbearbeitungsprozesse formell zu präzisieren.

### Interne Compliance-Prüfungen

Zur Prüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen finden regelmässig durch die interne Revision Compliance-Prüfungen statt. 2023 erfolgte eine Prüfung der «Spesen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung». Die Prüfung bestätigte eine Übereinstimmung der Spesen der obersten Unternehmensleitung mit dem Spesenreglement der Swiss Prime Site ohne negative Befunde. Der Scope der Compliance-Prüfung wird jährlich im Rahmen der Jahresplanung der Internen Revision festgelegt und vom Verwaltungsrat genehmigt.

### Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

Im laufenden Jahr wurden in den Schulungen zwei wichtige Themen adressiert: IT-Phishing und Interessenkonflikte bei Transaktionen mit Nahestehenden.

### Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten

Im Berichtsjahr wurden im Zuge der Fokussierung des Geschäftsmodells und im Zusammenhang mit den Sorgfalts-pflichten, insbesondere bezüglich Kinderarbeit und Konflikt-mineralien, die Aktualisierung des Code of Conduct, des Supplier Code of Conducts und des Konzepts zur Umweltpolitik sowie die Implementierung entsprechender Konzepte und Prozesse (Einbettung, Analyse, Monitoring und Beschwerdemechanismen) eingeleitet beziehungsweise befinden sich in Umsetzung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE



### Kennzahlen und Wirksamkeitsprüfung der verantwortungsvollen Unternehmensführung

- Im laufenden Jahr sind keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften bei Swiss Prime Site bekannt. Entsprechend sind keine Bussen bzw. Sanktionen verzeichnet worden.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.
- Ratings, siehe Stakeholder-Management, 5.3 Investor Relations.

### 3.2 Integriertes Risikomanagement

Unter integriertem Risikomanagement verstehen wir einen ausgewogenen Umgang mit Chancen und Risiken sowie mit den dazugehörigen Prozessen und Kontrollen. Zu einem integrierten Risikomanagement gehören beispielsweise auch der Umgang mit physischen und transitorischen Risiken, die vom Klimawandel zusätzlich beschleunigt werden.

Wir sind 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. Für das Management von Chancen und Risiken wenden wir einen systematischen Prozess an, der die Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

#### Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Unser Risikomanagementsystem basiert auf einer gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements. 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 unsere ethischen Grundwerte, 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

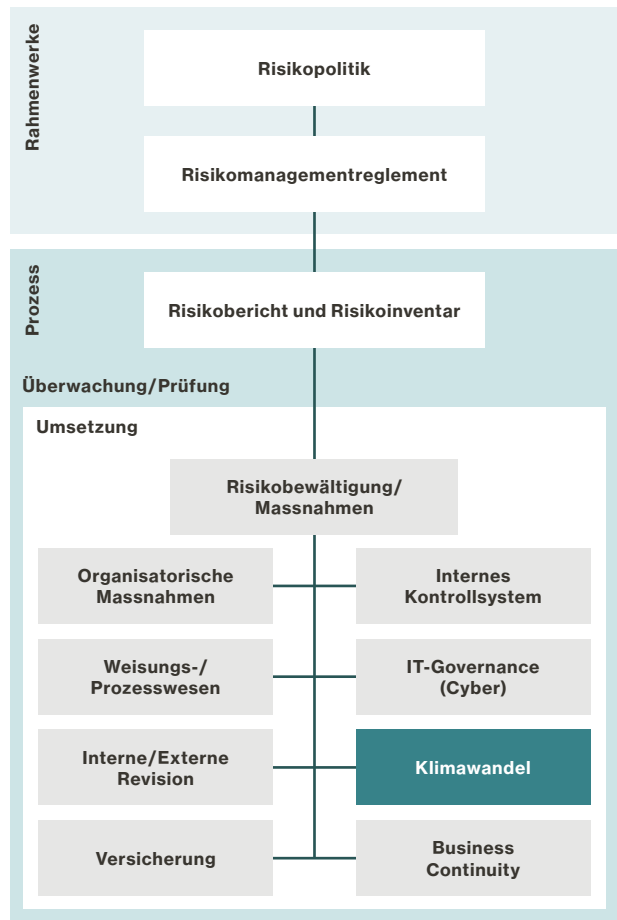
In der Risikoorganisation trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt. Diese ist für die Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig.

### 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 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

Der Risikomanagementprozess wird im gültigen Risikomanagementreglement abgebildet. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt.



Zentraler Bestandteil im Risikomanagementprozess sind die jährlichen Risikogespräche. Diese erfolgen in einem ersten Schritt zwischen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat. Dabei liegt der Fokus auf den bestehenden und künftigen Chancen und Herausforderungen. Andererseits erfolgen Risikogespräche zwischen den Risikoeignern und der Stelle 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 Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft integriert und im jährlichen Risikobericht präsentiert werden.

### Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements. 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 Anforderungen sowie zur Festlegung und Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management. Die 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

Wir führen 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 Stellen 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.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

### Versicherungswesen

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Bereich Versicherungswesen sind in einer übergeordneten Weisung geregelt. Der Prozess wird 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. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen 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. Wir haben diese Entwicklung erkannt und in einer 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.

**Klimawandel**

Chancen und Risiken aus dem Klimawandel sind für uns 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 Berichtserstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» reflektiert.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

**Business Continuity Management (BCM)**

Unser BCM ist in einem übergeordneten, umfassenden Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Auf dieser Grundlage haben alle Geschäftsbereiche 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.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE

**Wichtigste Risiken**

Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung wurden die nachstehenden wichtigsten Risiken identifiziert. Einige davon sind von übergeordneter Bedeutung, da diese sowohl die Swiss Prime Site Immobilien wie auch die Swiss Prime Site Solutions betreffen. Andere spezifischere Risiken betreffen nur die jeweiligen Geschäftsbereiche. Alle stellen für uns ein Risiko dar, wobei sich auch bedeutende Chancen ergeben können, wenn diese Themen rechtzeitig adressiert und fortlaufend aktiv gemanagt werden.

**Risiken für das Gesamtunternehmen**

**Geschäftspartner/Lieferkette**

Die Auswahl von professionellen, erfahrenen und finanziell soliden Geschäftspartnern wird durch interne Richtlinien und Vorschriften sichergestellt. Dabei werden diverse ESG-Aspekte berücksichtigt, welche im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert werden. Darüber hinaus werden insbesondere im Entwicklungsgeschäft mit der Zertifizierungsstrategie Kriterien zur nachhaltigen Beschaffung in die Projekte integriert und durch die externe Zertifizierungsstelle eine entsprechende Qualitätssicherung gewährleistet.

**Kunden/Mietende**

Die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden wird durch den permanenten Austausch mit Mietenden sowie aktiven Umfragen mit Grossmietern und durch den Dialog mit weiteren Stakeholdern im Sinne der unternehmerischen Verantwortung bewusst wahrgenommen. Chancenpotenziale werden durch den fördernden Einbezug von Innovationskonzepten umgesetzt und dadurch die langfristig ausgelegte Kundenbeziehung nachhaltig gestärkt.

**Mitarbeitende**

Mitarbeitende sind ein zentrales Element unseres Erfolgs. 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.

| Unternehmen                      | Immobilien                               |
|----------------------------------|--|
| Geschäftspartner/<br>Outsourcing | Immobilienmarkt,<br>Finanzmärkte, Zinsen |
| Kunden/Mietende                  | Projektentwicklung<br>und Realisierung   |
| Mitarbeitende                    | Portfolio-/Objektstrategie               |
| Nachhaltigkeit/Klima             | Leerstand/Vermarktung                    |
| Cyber-Risiken/Datenschutz        | Bewertungen                              |

### Nachhaltigkeit/Klima

Detaillierte Informationen zum Umgang mit Risiken und Chancen im Kontext von Nachhaltigkeit und Klimawandel können der Berichterstattung zu finanzbezogenen Klimarisiken, dem «TCFD-Bericht» entnommen werden.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

### Cyber-Risiken/Datenschutz

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit erkennen wir durch organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen. 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 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. Die Auswirkungen einer negativen Marktentwicklung sind durch das grösstenteils in Prime-Lagen investierte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien, nachhaltige Objektstrategien sowie eine ausgewogene Finanzierungsstrategie gedämpft. Weiter haben wir 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

Wir verfügen über eine Projektpipeline in Höhe von rund CHF 3.3 Mrd. (CHF 2.2 Mrd. bei Swiss Prime Site Immobilien und CHF 1.1 Mrd. bei Swiss Prime Site Solutions). 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte, reflektiert und daraus nachhaltige und wertoptimierte Strategien definiert. Generell sind CO<sub>2</sub>-Absenkpfade ein zentrales Element unserer Portfolio- und Objektstrategien.

### 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 sowie innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte. Im Jahr 2023 betrug die Leerstandquote 4%.

### Bewertungen

Wir sind bei Bewertungsfehlern sowie -anpassungen sehr exponiert. Der Wert der Immobilienportfolios 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.

### 3.3 Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

Wir beschaffen Güter und auch Dienstleistungen in bedeutendem Umfang. Erstens im Rahmen unserer Entwicklungs- und Bautätigkeit (Planungsleistungen, Rohstoffe, Materialien, Produkte) und zweitens im Management (Dienstleistungen, Ressourcen) der eigenen und der in Anlageprodukten betreuten Immobilien. Die Nachhaltigkeit unserer Beschaffung und Lieferkette hängt von der Auswahl unserer Partner sowie von unseren Vorgaben ab.

Die Beschaffung ist ein bedeutendes Element unseres Nachhaltigkeitsengagements und gleichzeitig von grosser Relevanz für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Durch unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten üben wir sowohl auf soziale als auch auf umweltbezogene Aspekte Einfluss aus. Mittels hoher Anforderungen an unsere Partner und Lieferanten, inklusive ihrer vertraglichen Verpflichtung, können wir den Schutz von Menschenrechten, die Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion oder auch die Bedingungen auf den Baustellen positiv beeinflussen. Zudem wirken sich die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien auf die Umwelt, Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, so dass wir hier die negativen Auswirkungen minimieren können. Sind doch die Beschaffungskosten ein gewichtiger Teil unserer Aufwände.

#### Allgemeine Vorgaben für Lieferanten

Wir sind uns 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 tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferketten-Rechnung. Anforderungen für Lieferanten enthalten allgemeine Vorgaben (zu Gesetzen und Vorschriften, Geschäftsethik, Informationsveranstaltungen), Vorgaben zu ökologischen Aspekten (ergänzend zum Konzept zur Umweltpolitik) sowie zu sozialen Belangen (Menschenrechte, Diskriminierung und Unterdrückung, Vereinigungsfreiheit, Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz). Dabei stützen wir uns unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights «UNGP»). Das Konzept zur Umweltpolitik sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien) bilden integrierte Bestandteile aller Verträge.

#### Überwachung und Einhaltung von Vorgaben an Lieferanten

Wir führen Trainings für Mitarbeitende und Lieferanten durch, um diese hinsichtlich ESG-Standards zu sensibilisieren und mehr Transparenz zur Wirksamkeit unserer Beschaffungspolitik zu erlangen. Hierfür sind wir oder eine von uns beauftragte Drittpartei berechtigt, bei den Lieferanten Stichproben durchzuführen, um beurteilen zu können, ob und wie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten wird. Ausserdem informieren wir alle von künftigen Anpassungen des Kodex betroffenen Lieferanten proaktiv und frühzeitig. Wenn wir Verstösse gegen die Bestimmungen dieses Kodex feststellen, suchen wir das Gespräch mit dem fehlbaren Lieferanten und legen im gegenseitigen Einvernehmen Verbesserungsmaßnahmen mit einer klaren Umsetzungsfrist fest. Werden diese nicht wie vereinbart umgesetzt, können wir die Geschäftsbeziehung beenden. Bei schweren Verstössen gegen diesen Kodex behalten wir uns das Recht vor, die Geschäftsbeziehung unmittelbar zu beenden. Im Falle von Verstössen gegen diesen Kodex steht es auch den Lieferanten und ihren Mitarbeitenden frei, Meldung an eine unabhängige Stelle zu erstatten. Die Kontaktaufnahme mit unserer Integrity-Plattform der Swiss Prime Site kann anonym erfolgen.

#### Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit (OR Art. 964j-k)

- Im Berichtsjahr haben wir keine Konfliktmineralien eingeführt oder bearbeitet.
- Im Berichtsjahr haben die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Insbesondere gab es keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Wir sind daher gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

### **Vorgaben an unsere Lieferanten im Entwicklungs- und Bauprozess**

Neben dem übergeordneten Konzept zur Umweltpolitik bildet die konsequente Zertifizierungsstrategie in Entwicklungsprojekten ein Qualitätssicherungsinstrument (unabhängige Zertifizierungsstelle). Unsere internen Nachhaltigkeitsvorgaben orientieren sich entlang der Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und auch entsprechender Präzisierungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Materialien und Baustoffen (z. B. Ausschlusskriterien Minergie-ECO, regionale Beschaffung). Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir achten darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden (sps.swiss/richtlinien). Unsere Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist in unserem Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

### **Vorgaben für nachhaltiges Betreiben und Bauen**

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 Vorgaben im Betrieb in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Reduktion, Energieeffizienz, lokale Energieproduktion, Wassereffizienz, nachhaltige Mobilitätslösungen (E-Mobilität), Energiebeschaffung, Betriebsvorgaben im Facility Management und in den Green Leases sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie sowie der Kreislaufwirtschaft.

Wir übertragen die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von uns abgenommen werden.

#### Richtlinien und Weisungen

- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions

# Sustainability Key Indicators

**In den folgenden Tabellen verwendete Abkürzungen**

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| N    | Nachhaltigkeitsbericht        |
| CG   | Corporate Governance Bericht  |
| V    | Vergütungsbericht             |
| SKI  | Sustainability Key Indicators |
| N/A  | nicht verfügbar               |
| (ja) | trifft teilweise zu           |

## 1 Umwelt

### CO<sub>2</sub> Emissionen<sup>1</sup>

|  | Einheit                                 | 2021   | 2022   | 2023   | Verweise        |                    |                    |
|--|---|--------|--------|--------|-----------------|--------------------|--------------------|
|  |   |        |        |        | 2021            | 2022               | 2023               |
| <b>Immobilienportfolio</b>   |   |        |        |        |                 |                    |                    |
| Total CO <sub>2</sub> -Emissionen  | tCO <sub>2</sub> e                      | 25 064 | 21 300 | 26 246 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35    |
| Emissionen Scope 1   | tCO <sub>2</sub> e                      | 10 696 | 9 303  | 9 461  | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35    |
| Emissionen Scope 2   | tCO <sub>2</sub> e                      | 3 697  | 3 773  | 5 224  | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35    |
| Emissionen Scope 3   | tCO <sub>2</sub> e                      | 10 671 | 8 224  | 11 561 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35    |
| CO <sub>2</sub> -Intensität  | kg CO <sub>2</sub> e/<br>m <sup>2</sup> | 19.6   | 16.9   | 15.2   | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35    |
| Aktuell prognostizierte<br>CO <sub>2</sub> -Intensität im Jahr 2040                            | kg CO <sub>2</sub> e/<br>m <sup>2</sup> | 7.2    | 2.4    | 3.6    | N 2021<br>S. 14 | N 2022<br>S. 42    | N 2023<br>S. 30    |
| Notwendige Reduzierung der<br>CO <sub>2</sub> -Intensität bis 2040 im<br>Vergleich zu 2019     | %                                       | -66    | -88    | -82    | N 2021<br>S. 14 | N 2022<br>S. 42    | N 2023<br>S. 30    |
| <b>Betriebliche Umweltkennzahlen<br/>der Geschäftsbereiche</b>                                 |   |        |        |        |                 |                    |                    |
| Total CO <sub>2</sub> -Emissionen  | tCO <sub>2</sub> e                      | 2 282  | 2 307  | 12     | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 38    |
| Emissionen Scope 1   | tCO <sub>2</sub> e                      | 294    | 217    | 0      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 38    |
| Emissionen Scope 2   | tCO <sub>2</sub> e                      | 84     | 79     | 1      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 38    |
| Emissionen Scope 3   | tCO <sub>2</sub> e                      | 1 905  | 2 011  | 11     | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 38    |
| CO <sub>2</sub> -Intensität  | kg CO <sub>2</sub> e/<br>FTE            | 1 546  | 1 463  | 41     | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 38    |
| <b>Immobilienportfolio &amp; betriebliche<br/>Umweltkennzahlen der Geschäfts-<br/>bereiche</b> |   |        |        |        |                 |                    |                    |
| Ziele zur Reduzierung der<br>CO <sub>2</sub> -Emissionen                                       |   | Ja     | Ja     | Ja     | N 2021<br>S. 14 | N 2022<br>S. 41-42 | N 2023<br>S. 29-30 |
| Wissenschaftsbasierter Pfad<br>zum 1,5-Grad-Ziel nach CRREM<br>für Immobilienportfolio         |   | Ja     | Ja     | Ja     | N 2021<br>S. 14 | N 2022<br>S. 41-42 | N 2023<br>S. 30    |

<sup>1</sup> Die Methodik der Kohlenstoffbilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.



Energie<sup>1</sup>

|  | Einheit            | 2021    | 2022    | 2023    | Verweise        |                    |                 |
|--|--------------------|---------|---------|---------|-----------------|--------------------|-----------------|
|  |                    |         |         |         | 2021            | 2022               | 2023            |
| <b>Immobilienportfolio</b>                                     |                    |         |         |         |                 |                    |                 |
| Gesamtenergieverbrauch   | MWh                | 206 343 | 217 122 | 245 739 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtenergieintensität Gebäude                                | kWh/m <sup>2</sup> | 173.5   | 177     | 142     | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtelektrizitätsverbrauch                                   | MWh                | 74 987  | 98 868  | 145 667 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Elektrizitätintensität Gebäude                                 | kWh/m <sup>2</sup> | 79.9    | 93.4    | 84.3    | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Energieverbrauch für Gebäude-<br>heizung <sup>2</sup>          | MWh                | 131 356 | 118 254 | 100 072 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtheizölverbrauch  | MWh                | 77 819  | 7 400   | 4 713   | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtgasverbrauch   | MWh                | 71 162  | 53 161  | 45 834  | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtverbrauch an Fernwärme                                   | MWh                | 53 251  | 57 693  | 49 525  | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Energieintensität für Gebäude-<br>heizung                      | kWh/m <sup>2</sup> | 94.8    | 84.1    | 57.9    | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| Gesamtverbrauch an erneuerbarer<br>Energie                     | MWh                | 94 883  | 121 695 | 160 800 | N 2021<br>S. 44 | N 2022<br>S. 46    | N 2023<br>S. 35 |
| <b>Betriebliche Umweltkennzahlen<br/>der Geschäftsbereiche</b> |                    |         |         |         |                 |                    |                 |
| Gesamtenergieverbrauch   | MWh                | 2 595   | 3 032   | 67      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Gesamtenergieintensität Gebäude                                | kWh/m <sup>2</sup> | 41.8    | 43.4    | 91      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Gesamtelektrizitätsverbrauch                                   | MWh                | 923     | 1 394   | 21      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Elektrizitätintensität Gebäude                                 | kWh/m <sup>2</sup> | 14.8    | 20      | 29      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Energieverbrauch für Gebäude-<br>heizung                       | MWh                | 1 673   | 1 638   | 46      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Gesamtverbrauch fossile Energie-<br>träger                     | MWh                | 1 287   | 959     | 46      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Gesamtverbrauch an Fernwärme                                   | MWh                | 386     | 680     | 0       | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |
| Gesamtverbrauch an erneuerbarer<br>Energie                     | MWh                | 814     | 1 357   | 21      | N 2021<br>S. 47 | N 2022<br>S. 62–65 | N 2023<br>S. 38 |

<sup>1</sup> Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt nach der in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

<sup>2</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt.

## Wasser

|  | Einheit                                  | 2021    | 2022    | 2023    | Verweise     |              |              |
|--|--|---------|---------|---------|--------------|--------------|--------------|
|  |  |         |         |         | 2021         | 2022         | 2023         |
| <b>Immobilienportfolio</b>                                 |  |         |         |         |              |              |              |
| Gesamtwasserverbrauch                                      | m <sup>3</sup>                           | 580 564 | 669 566 | 699 932 | N 2021 S. 63 | N 2022 S. 53 | N 2023 S. 35 |
| Wasserintensität Gebäude                                   | Wasser<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0.4     | 0.6     | 0.4     |              |              |              |
| <b>Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche</b> |  |         |         |         |              |              |              |
| Gesamtwasserverbrauch                                      | m <sup>3</sup>                           | 12 510  | 11 105  | 434     | N 2021 S. 63 | N 2022 S. 53 | N 2023 S. 38 |
| Wasserintensität Gebäude                                   | Wasser<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0.2     | 0.2     | 0.6     |              |              |              |

## Abfall

|                               | Einheit | 2021    | 2022    | 2023   | Verweise                          |                                   |                                   |
|-------------------------------|---------|---------|---------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                               |         |         |         |        | 2021                              | 2022                              | 2023                              |
| <b>Immobilienportfolio</b>    |         |         |         |        |                                   |                                   |                                   |
| Abfallmenge <sup>1</sup>      | t       | 7 354   | 13 031  | N/A    |                                   |                                   |                                   |
| Altlastensanierungsaufwand    | CHF     | 600 000 | 650 000 | 90 000 |                                   |                                   |                                   |
| Politik zur Abfallreduzierung |         | Ja      | Ja      | Ja     | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien |

<sup>1</sup> Die Zahlen zu den Abfallmengen liegen erst im Verlauf von 2024 vor. Der Abdeckungsgrad betrug 2022 77% und 2021 49%.

## Gefährdung durch Klimawandel

|                                       | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise                          |                                   |                                   |
|---------------------------------------|---------|------|------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                       |         |      |      |      | 2021                              | 2022                              | 2023                              |
| Klimarisikobewertung                  |         | Ja   | Ja   | Ja   | N 2021<br>S. 85–90                | N 2022<br>S. 73–78                |                                   |
| Klimawandelrichtlinien                |         | Ja   | Ja   | Ja   | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien |
| Verstöße gegen die Umwelt-richtlinien | Anzahl  | 0    | 0    | 0    | N 2021<br>S. 62                   | N 2022<br>S. 83                   | N 2023<br>S. 55                   |

## Zertifizierungen & Ratings

|   | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise          |                   |                    |
|---|---------|------|------|------|-------------------|-------------------|--------------------|
|   |         |      |      |      | 2021              | 2022              | 2023               |
| Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets                                 | Anzahl  | 12   | 111  | 126  | SKI 2021<br>S. 16 | SKI 2022<br>S. 16 | N 2023<br>S. 70–74 |
| Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets (% der gesamten Gebäude/Fläche) | %       | 20   | 73   | 94   | SKI 2021<br>S. 16 | SKI 2022<br>S. 16 | N 2023<br>S. 70–74 |
| Assets mit Energierating  | Anzahl  | 12   | 6    | 8    |                   |                   |                    |
| Assets mit Energierating (% der Gesamtfläche)                                       | %       | 20   | 4    | 6    |                   |                   |                    |
| GRESB Score Standing Investment   |         | 74   | 85   | 89   | N 2021 S. 5       | N 2022 S. 14      | N 2023 S. 32       |
| GRESB Score Development   |         | 78   | 88   | 97   | N 2021 S. 5       | N 2022 S. 14      | N 2023 S. 26       |

## 2 Soziales

### Mitarbeitende

|  | Einheit | 2021  | 2022  | 2023 | Verweise        |                 |                 |
|--|---------|-------|-------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |         |       |       |      | 2021            | 2022            | 2023            |
| Gesamtzahl der Mitarbeitenden  | Anzahl  | 1 667 | 1 779 | 674  | N 2021<br>S. 63 | N 2022<br>S. 61 | N 2023<br>S. 43 |
| Fluktuation der Mitarbeitenden   | %       | 27.1  | 24.3  | 22.7 | N 2021<br>S. 63 | N 2022<br>S. 61 | N 2023<br>S. 46 |
| Kündigung durch Mitarbeitende  | %       | 18.4  | 19.2  | 10.7 |                 |                 |                 |
| Kündigung durch Arbeitgeber  | %       | 2.9   | 5.1   | 12.0 |                 |                 |                 |
| Formale Gründe für die Kündigung   | %       | 5.7   | N/A   | N/A  |                 |                 |                 |
| Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1 000 Mitarbeitende betroffen) |         | nein  | nein  | nein |                 |                 |                 |
| Formalisierte Beschwerde- eskalation/Berichterstattung (Integrity line)  |         | ja    | ja    | ja   | N 2021<br>S. 38 | N 2022<br>S. 55 | N 2023<br>S. 42 |
| Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeiter*innen-zufriedenheit  |         | ja    | ja    | ja   | N 2021<br>S. 9  | N 2022<br>S. 54 | N 2023<br>S. 41 |

### Diversität & Inklusion

|   | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise           |                    |                                   |
|---|---------|------|------|------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
|   |         |      |      |      | 2021               | 2022               | 2023                              |
| Frauen in der Unternehmensleitung                     | %       | 29   | 42.9 | 42.9 | CG 2021<br>S. 7    | CG 2022<br>S. 9    | CG 2023<br>S. 14–17               |
| Frauen in der Konzernleitung                          | %       | 17   | 20   | –    | CG 2021<br>S. 14   | CG 2022<br>S. 15   | CG 2023<br>S. 19–20               |
| Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen | %       | 27   | 23.5 | 12.5 | N 2021<br>S. 64–67 | N 2022<br>S. 62–65 |                                   |
| Frauen in der Belegschaft                             | %       | 60   | 59.2 | 46.8 | N 2021<br>S. 50    | N 2022<br>S. 61    | N 2023<br>S. 44–45                |
| Richtlinie für Chancengleichheit                      |         | ja   | ja   | ja   | NB 2021<br>S. 56   | NB 2022<br>S. 57   | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien |

### Gesundheit & Sicherheit

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise           |                    |                                   |
|--|---------|------|------|------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
|  |         |      |      |      | 2021               | 2022               | 2023                              |
| Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien            |         | (ja) | ja   | ja   | N 2021<br>S. 52    | N 2022<br>S. 55    | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien |
| Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit + Unfälle in %) | %       | 3.6  | 3.9  | 1.8  | N 2021<br>S. 63    | N 2022<br>S. 61    |                                   |
| Verstösse  | Anzahl  | 0    | 0    | 0    | N 2021<br>S. 52–53 | N 2022<br>S. 52–56 | N 2023<br>S. 55                   |

**Arbeits- & Menschenrechte**

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise                  |                           |                           |
|--|---------|------|------|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  |         |      |      |      | 2021                      | 2022                      | 2023                      |
| Unterzeichner des UN Global Compact      |         | nein | nein | nein |                           |                           |                           |
| Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte |         | (ja) | ja   | ja   | www.sps.swiss/richtlinien | www.sps.swiss/richtlinien | www.sps.swiss/richtlinien |
| Verstösse                                | Anzahl  | 0    | 0    | 0    | N 2021 S.62               | N 2022 S.31               | N 2023 S.55               |

**Training & Mitarbeitendenentwicklung**

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise    |                |                |
|--|---------|------|------|------|-------------|----------------|----------------|
|  |         |      |      |      | 2021        | 2022           | 2023           |
| Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten  | %       | 0.8  | 0.7  | 0.8  | N 2021 S.63 | N 2022 S.61    |                |
| Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools) |         | (ja) | ja   | ja   | N 2021 S.54 | N 2022 S.58    | N 2023 S.41    |
| Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm  |         | (ja) | ja   | ja   | N 2021 S.54 | N 2022 S.59    | N 2023 S.41-42 |
| Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme   |         | (ja) | ja   | ja   | N 2021 S.54 | N 2022 S.52-56 | N 2023 S.41-42 |
| Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse   |         | (ja) | ja   | ja   | N 2021 S.55 | N 2022 S.59    | N 2023 S.41    |

**Lieferkette**

|   | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise                  |                           |                           |
|---|------|------|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   |      |      |      | 2021                      | 2022                      | 2023                      |
| Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden | ja   | ja   | ja   | www.sps.swiss/richtlinien | www.sps.swiss/richtlinien | www.sps.swiss/richtlinien |

**Compliance Programme**

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise                          |                                   |                                   |
|--|---------|------|------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  |         |      |      |      | 2021                              | 2022                              | 2023                              |
| Verhaltenskodex  |         | ja   | ja   | ja   | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien | www.sps.<br>swiss/<br>richtlinien |
| Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex                           |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 39                   | N 2022<br>S. 58-59                | N 2023<br>S. 51                   |
| Möglichkeit zur Meldung von Regelwidrigkeiten                                  |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 39                   | N 2022<br>S. 83                   | N 2023<br>S. 53                   |
|  |         |      |      | ja   |                                   |                                   |                                   |
| <b>Korruptionsbekämpfung/Ethik</b>   |         |      |      |      |                                   |                                   |                                   |
| Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung/Antibestechungsmassnahmen                   |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 39                   | N 2022<br>S. 23                   | N 2023<br>S. 52                   |
| Verstösse  | Anzahl  | 0    | 0    | 0    | N 2021<br>S. 39                   | N 2022<br>S. 24                   | N 2023<br>S. 55                   |
| <b>Schutz der Privatsphäre &amp; Datensicherheit</b>                           |         |      |      |      |                                   |                                   |                                   |
| Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien                            |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 61                   | N 2022<br>S. 25                   | N 2023<br>S. 51                   |
| Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen   |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 61                   | N 2022<br>S. 70                   | N 2023<br>S. 51                   |
| <b>Externe Initiativen</b>   |         |      |      |      |                                   |                                   |                                   |
| Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs) |         | ja   | ja   | ja   | N 2021<br>S. 10-18                | N 2022<br>S. 12                   | N 2023<br>S. 23                   |

### 3 Governance

#### Verwaltungsrat

|  | Einheit                | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise      |                 |               |
|--|------------------------|------|------|------|---------------|-----------------|---------------|
|  |                        |      |      |      | 2021          | 2022            | 2023          |
| Verwaltungsratsmitglieder insgesamt                              | Anzahl                 | 7    | 7    | 7    | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| Unabhängigkeit des Verwaltungsrats                               | %                      | 100  | 100  | 100  | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| Amtszeit im Verwaltungsrat                                       | Durchschnitt in Jahren | 5    | 6    | 5    | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| CEO Dualität   |                        | nein | nein | nein | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| Unabhängige*r Vorsitzende*r                                      |                        | ja   | ja   | ja   | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| Ehemalige*r CEO oder gleichwertiges Mitglied des Verwaltungsrats |                        | nein | nein | nein | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 9  |
| Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans  |                        | ja   | ja   | ja   | CG 2021 S. 7  | CG 2022 S. 9 f. | CG 2023 S. 10 |
| Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten                    |                        | ja   | ja   | ja   | CG 2021 S. 39 | CG 2022 S. 8    | CG 2023 S. 12 |

#### Diversität im Verwaltungsrat

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise     |              |                  |
|--|---------|------|------|------|--------------|--------------|------------------|
|  |         |      |      |      | 2021         | 2022         | 2023             |
| Frauen im Verwaltungsrat                         | Anzahl  | 3    | 3    | 3    | CG 2021 S. 7 | CG 2022 S. 8 | CG 2023 S. 14-17 |
| Frauen im Verwaltungsrat                         | %       | 43   | 43   | 43   | CG 2021 S. 7 | CG 2022 S. 8 | CG 2023 S. 14-17 |
| Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder | Jahre   | 56   | 59   | 58   | CG 2021 S. 7 | CG 2022 S. 8 | CG 2023 S. 14-17 |
| Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder       | Jahre   | 70   | 70   | 70   | CG 2021 S. 7 | CG 2022 S. 8 | CG 2023 S. 9     |

#### Nachhaltigkeitsgovernance

|  | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise     |               |               |
|--|------|------|------|--------------|---------------|---------------|
|  |      |      |      | 2021         | 2022          | 2023          |
| Nachhaltigkeitsausschuss                                       | ja   | ja   | ja   | CG 2021 S. 9 | CG 2022 S. 10 | CG 2023 S. 12 |
| Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit | ja   | ja   | ja   | CG 2021 S. 9 | CG 2022 S. 10 | CG 2023 S. 13 |

## Vergütung

|   | Einheit  | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise     |                |                           |
|---|----------|------|------|------|--------------|----------------|---------------------------|
|   |          |      |      |      | 2021         | 2022           | 2023                      |
| Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung | CHF Mio. | 10.1 | 10.1 | 10.1 | V 2021 S. 6  | V 2022 S. 6, 9 | V 2023 S. 7–9             |
| Richtlinie zur Rückforderung  |          | ja   | ja   | ja   | V 2021 S. 7  | V 2022 S. 7    | www.sps.swiss/richtlinien |
| Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken                                      |          | nein | nein | nein |              |                |                           |
| Richtlinie für Lohngleichheit   |          | ja   | ja   | ja   | N 2021 S. 56 | N 2022 S. 57   | www.sps.swiss/richtlinien |
| An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung           |          | (ja) | (ja) | ja   |              |                |                           |

## Eigentum & Kontrolle

|  | Einheit | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise     |               |              |
|--|---------|------|------|------|--------------|---------------|--------------|
|  |         |      |      |      | 2021         | 2022          | 2023         |
| Beherrschender Aktionär  |         | nein | nein | nein |              |               |              |
| Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe | %       | <10  | 10   | 10   | CG 2021 S. 4 | CG 2022 S. 5  | CG 2023 S. 5 |
| Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme           |         | nein | nein | nein | CG 2021 S. 5 | CG 2022 S. 19 | CG 2023 S. 5 |

## Risikomanagement

|  | 2021 | 2022 | 2023 | Verweise        |                 |                 |
|--|------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |      |      |      | 2021            | 2022            | 2023            |
| Das Unternehmen verfügt über Rahmenwerk für das Risikomanagement | ja   | ja   | ja   | N 2021 S. 78–83 | N 2022 S. 73–78 | N 2023 S. 55–60 |
| Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab     | ja   | ja   | ja   | N 2021 S. 78–90 | N 2022 S. 73–78 | N 2023 S. 55–60 |
| Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement           | ja   | ja   | ja   | N 2021 S. 78–83 | N 2022 S. 73–78 | N 2023 S. 55–60 |

## 4 Liegenschaften

|   | Angaben zum Eigentum per 31.12.2023 |                  |   | Energie/Wasser                     |                              |                                |  |                                     | Emissionen   | Zertifikat                          | PV-Anlage                                 |
|---|-------------------------------------|------------------|---|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
|   | Baujahr                             | Letzte Sanierung | Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup> | Heizenergieträger                  | Heizenergieverbrauch [kWh/a] | Elektrizitätsverbrauch [kWh/a] | Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a] | Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a] | Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a] | Zertifikatstyp                      | Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp] |
| Aarau, Bahnhofstrasse 23                              | 1946                                | 1986             | 2 091                                     | Fernwärme                          | 88 093                       | 206 575                        | 141  | 178                                 | 11.9   | BREEAM Bestand                      |   |
| Baar, Grabenstrasse 17, 19                            | 2015                                |                  | 3 944                                     | Erdgas                             | 308 413                      | 295 636                        | 153  | 464                                 | 23.8   | BREEAM Bestand                      |   |
| Baar, Zugerstrasse 57, 63                             | 2009                                |                  | 8 779                                     | Erdgas                             | 689 079                      | 388 064                        | 123  | 3 732                               | 23.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| Baden, Bahnhofstrasse 2                               | 1927                                | 1975             | 902                                       | Erdgas                             | 73 803                       | 195 732                        | 299  | 242                                 | 34.6   | BREEAM Bestand                      |   |
| Baden, Weite Gasse 34, 36                             | 1953                                | 1975             | 1 654                                     | Erdgas                             | 148 162                      | 97 355                         | 148  | 1 041                               | 25.9   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Aeschenvorstadt 2-4                            | 1960                                | 2005             | 6 971                                     | Fernwärme                          | 357 586                      | 513 156                        | 125  | 2 043                               | 11.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Barfüsserplatz 3                               | 1874                                | 2020             | 4 444                                     | Fernwärme                          | 238 851                      | 371 711                        | 137  | 590                                 | 11.6   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Centralbahnplatz 9/10                          | 1870/2005                           | 2005             | 1 543                                     | Fernwärme                          | 121 914                      | 77 008                         | 129  | 4 221                               | 12.8   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Elisabethenstrasse 15                          | 1933                                | 1993             | 4 939                                     | Heizöl                             | 229 432                      | 348 841                        | 117  | 3 332                               | 21.5   | BREEAM Bestand                      | 28  |
| Basel, Freie Strasse 26 / Falknerstrasse 3            | 1854                                | 1980             | 3 119                                     | Fernwärme                          | 177 951                      | 240 123                        | 134  | 1 708                               | 15.0   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Freie Strasse 36                               | 1894                                | 2003             | 2 151                                     | Fernwärme                          | 45 613                       | 186 973                        | 108  | 224                                 | 12.9   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Freie Strasse 68                               | 1930                                | 2015/2016        | 8 126                                     | Fernwärme                          | 315 723                      | 500 796                        | 100  | 4 358                               | 9.8  | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Henric Petri-Strasse 9 / Elisabethenstrasse 19 | 1949                                | 1985             | 7 047                                     | Heizöl                             | 364 426                      | 322 208                        | 97   | 3 324                               | 21.8   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Hochbergerstrasse 40 / Parkhaus                | 1976                                |                  | 29  | Ohne Heizung                       | 3)                           | 3)                             | 3)   | 3)                                  | 3)   | nicht zertifizierbar <sup>1</sup>   |   |
| Basel, Hochbergerstrasse 60 / Gebäude 860             | 1990                                |                  | 978                                       | Fernwärme                          | 73 728                       | 42 225                         | 119  | 54                                  | 12.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Hochbergerstrasse 60 / Stücki Park             | 2008                                |                  | 42 123                                    | Fernwärme                          | 4 993 515                    | 2 195 231                      | 171  | 10 212                              | 14.5   | BREEAM Bestand                      | 160                                       |
| Basel, Hochbergerstrasse 62                           | 2005                                |                  | 186                                       | Ohne Heizung                       | 3)                           | 3)                             | 3)   | 3)                                  | 3)   | nicht zertifizierbar <sup>1</sup>   |   |
| Basel, Hochbergerstrasse 70 / Stücki Park (Shopping)  | 2009                                | 2019-2021        | 74 246                                    | Fernwärme                          | 4 335 998                    | 4 693 870                      | 122  | 28 648                              | 9.7  | BREEAM Bestand                      | 1166                                      |
| Basel, Messeplatz 12 / Messeturm                      | 2003                                |                  | 25 786                                    | Fernwärme                          | 3 418 751                    | 4 379 414                      | 302  | 26 690                              | 19.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Peter Merian-Strasse 80                        | 1999                                |                  | 10 004                                    | Fernwärme                          | 334 443                      | 554 956                        | 89   | 1 123                               | 8.3  | BREEAM Bestand                      |   |
| Basel, Rebgasse 20                                    | 1973                                | 1998             | 11 923                                    | Fernwärme                          | 534 438                      | 1 127 010                      | 139  | 4 002                               | 12.2   | BREEAM Bestand                      | 134                                       |
| Basel, Steinvorstadt 11                               | 1871                                |                  | 989                                       | Fernwärme                          | 3)                           | 3)                             | 3)   | 3)                                  | 3)   | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| Bern, Genfergasse 14                                  | 1905                                | 1998             | 16 680                                    | Fernwärme                          | 833 498                      | 794 102                        | 98   | 3 464                               | 7.9  | BREEAM Bestand                      |   |
| Bern, Mingerstrasse 12-18 / PostFinance-Arena         | 1969/2009                           | 2009             | 47 722                                    | Erdgas                             | 1377 036                     | 2 790 596                      | 87   | 19 058                              | 10.7   | BREEAM Bestand                      |   |
| Bern, Schwarztorstrasse 48                            | 1981                                | 2011             | 9 010                                     | Fernwärme                          | 1 120 428                    | 371 238                        | 166  | 2 728                               | 9.9  | BREEAM Bestand                      |   |
| Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b / Schönburg        | 1970/2020                           | 2020             | 29 925                                    | Fernwärme                          | 1 391 419                    | 1 170 353                      | 86   | 18 205                              | 6.9  | Minergie                            | 112                                       |
| Bern, Wankdorfallée 4 / EspacePost                    | 2014                                |                  | 33 010                                    | Wärmepumpe/<br>Erdgas <sup>4</sup> | 37 480                       | 3 036 780                      | 93   | 7 167                               | 6.8  | DGNB, Minergie                      |   |
| Bern, Weltpoststrasse 5                               | 1975/1985                           | 2013             | 28 466                                    | Erdgas/Heizöl                      | 1 109 412                    | 1 600 263                      | 95   | 3 323                               | 14.1   | BREEAM Bestand                      | 106                                       |



| Angaben zum Eigentum per 31.12.2023                      |           |                  |   | Energie/Wasser                       |                              |                                |  |                                     | Emissionen   | Zertifikat                          | PV-Anlage                                 |
|--|-----------|------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
|  | Baujahr   | Letzte Sanierung | Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup> | Heizenergieträger                    | Heizenergieverbrauch [kWh/a] | Elektrizitätsverbrauch [kWh/a] | Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a] | Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a] | Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a] | Zertifikatstyp                      | Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp] |
| Biel, Solothurnstrasse 122                               | 1961      | 1993             | 3 564                                     | Erdgas                               | 220 007                      | 546 567                        | 215  | 327                                 | 26.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| Brugg, Hauptstrasse 2                                    | 1958      | 2000             | 5 346                                     | Erdgas                               | 263 810                      | 790 528                        | 197  | 2 034                               | 19.8   | SNBS geplant                        |   |
| Buchs SG, St. Gallerstrasse 5                            | 1995      |                  | 1 777                                     | Fernwärme                            | 135 958                      | 73 825                         | 118  | 374                                 | 5.0  | BREEAM Bestand                      |   |
| Buchs ZH, Mülibachstrasse 41                             | 2009/2020 |                  | 9 624                                     | Wärmepumpe gasbetrieben <sup>4</sup> | 132 675                      | 1 009 787                      | 119  | 1 343                               | 16.3   | BREEAM Bestand                      | 199                                       |
| Burgdorf, Industrie Buchmatt                             | 1973      |                  | 11 721                                    | Heizöl                               | 424 901                      | 374 551                        | 68   | 522                                 | 15.7   | BREEAM Bestand                      |   |
| Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44                 | 1956      | 2002             | 39 944                                    | Erdgas/Heizöl                        | 2 179 564                    | 2 851 287                      | 126  | 10 067                              | 19.5   | BREEAM Bestand                      |   |
| Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7                           | 1975      |                  | 3 929                                     | Heizöl                               | 40 183                       | 246 843                        | 73   | 40 183                              | 11.2   | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| Conthey, Route Cantonale 4                               | 2009      |                  | 5 751                                     | Erdgas                               | 135 850                      | 909 913                        | 182  | 813                                 | 17.5   | BREEAM Bestand                      |   |
| Conthey, Route Cantonale 11                              | 2002      |                  | 8 577                                     | Erdgas                               | 281 729                      | 968 039                        | 146  | 1 174                               | 17.5   | BREEAM Bestand                      |   |
| Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24             | 1989      |                  | 2 661                                     | Fernwärme                            | 144 151                      | 195 288                        | 160  | 1 814                               | 26.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| Dübendorf, Bahnhofstrasse 1                              | 1988      |                  | 1 673                                     | Erdgas                               | 144 674                      | 122 906                        | 128  | 264                                 | 6.1  | BREEAM Bestand                      |   |
| Eyholz, Kantonsstrasse 79                                | 1991      |                  | 1 299                                     | Heizöl                               | 89 097                       | 126 628                        | 166  | 52                                  | 23.7   | BREEAM Bestand                      |   |
| Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c                     | 1991      |                  | 8 689                                     | Erdgas                               | 710 359                      | 243 293                        | 110  | 7 845                               | 22.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| Genève, Centre Rhône-Fusterie                            | 1990      |                  | 10 563                                    | Heizöl                               | 1 021 412                    | 2 268 716                      | 311  | 23 479                              | 45.2   | Minergie vorzertifiziert            |   |
| Genève, Place du Molard 2-4                              | 1690      | 2002             | 7 809                                     | Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>      | 21 463                       | 2 149 761                      | 278  | 4 998                               | 11.6   | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| Genève, Route de Malagnou 6 / Rue Michel-Chauvet 7       | 1960/1969 | 1989             | 1 869                                     | Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>      | 209 856                      | 76 208                         | 153  | 7 640                               | 30.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| Genève, Route de Meyrin 49                               | 1987      |                  | 12 838                                    | Fernwärme                            | 996 848                      | 897 004                        | 148  | 2 704                               | 10.1   | SNBS geplant                        |   |
| Genève, Rue de la Croix-d'Or 7 / Rue Neuve-du-Molard 4-6 | 1974/1985 | 1994             | 4 112                                     | Erdgas/Heizöl                        | 317 692                      | 354 484                        | 163  | 3 771                               | 23.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| Genève, Rue des Alpes 5                                  | 1860      |                  | 3 018                                     | Erdgas                               | 341 191                      | 123 856                        | 154  | 1 200                               | 30.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| Genève, Rue du Rhône 48-50                               | 1921      | 2002             | 33 467                                    | Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>      | 97 775                       | 8 769 620                      | 265  | 44 127                              | 11.8   | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 10 / CCL La Praille        | 2002      |                  | 51 238                                    | Erdgas/Heizöl                        | 5 086 848                    | 5 528 882                      | 207  | 30 312                              | 31.4   | BREEAM Bestand                      | 136                                       |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 12                         | 2003      |                  | 15 517                                    | Erdgas/Heizöl                        | 1 044 530                    | 921 787                        | 127  | 22 323                              | 20.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| Heimberg, Gurnigelstrasse 38                             | 2000      |                  | 1 514                                     | Heizöl                               | 37 206                       | 166 199                        | 134  | 1 724                               | 21.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44            | 1972      |                  | 2 524                                     | Heizöl                               | 254 933                      | 299 447                        | 220  | 153                                 | 47.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| Lachen, Seidenstrasse 2                                  | 1993      |                  | 1 562                                     | Fernwärme                            | 177 917                      | 72 091                         | 160  | 614                                 | 8.2  | BREEAM Bestand                      |   |
| Lausanne, Rue de Sébeillon 9 / Sébeillon Centre          | 1930      | 2001             | 11 838                                    | Heizöl                               | 528 666                      | 560 463                        | 92   | 2 028                               | 19.5   | BREEAM Bestand                      |   |
| Lausanne, Rue du Pont 5                                  | 1910      | 2004             | 19 887                                    | Erdgas                               | 1 637 701                    | 4 214 986                      | 294  | 8 204                               | 30.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2                    | 2006      |                  | 3 597                                     | Erdgas                               | 397 119                      | 399 236                        | 221  | 6 537                               | 36.0   | BREEAM Bestand                      |   |

| Angaben zum Eigentum per 31.12.2023                   |           |                  |   | Energie/Wasser                     |                              |                                |  |                                     | Emissionen   | Zertifikat                        | PV-Anlage                                 |
|---|-----------|------------------|---|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------------------|---|
|   | Baujahr   | Letzte Sanierung | Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup> | Heizenergieträger                  | Heizenergieverbrauch [kWh/a] | Elektrizitätsverbrauch [kWh/a] | Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a] | Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a] | Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a] | Zertifikatstyp                    | Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp] |
| Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35                        | 2010      |                  | 9 398                                     | Erdgas                             | 599 072                      | 453 569                        | 112  | 6 779                               | 15.3   | BREEAM Bestand                    |   |
| Luzern, Langensandstrasse 23 / Schönbühl              | 1969      | 2007             | 11 406                                    | Fernwärme                          | 869 019                      | 1 149 859                      | 177  | 5 285                               | 32.5   | BREEAM Bestand                    |   |
| Luzern, Pilatusstrasse 4 / Flora                      | 1979      | 2008             | 10 167                                    | Erdgas                             | 2 545 384                    | 1 177 214                      | 366  | 20                                  | 69.1   | nicht zertifizierbar <sup>1</sup> |   |
| Luzern, Schwanenplatz 3                               | 1958      | 2004             | 1 750                                     | Erdgas                             | 50 427                       | 113 801                        | 94   | 990                                 | 12.5   | BREEAM Bestand                    |   |
| Luzern, Schweizerhofquai 6 / Gotthardgebäude          | 1889      | 2002             | 6 795                                     | Erdgas                             | 355 817                      | 360 280                        | 105  | 593                                 | 18.7   | BREEAM Bestand                    |   |
| Luzern, Weggisgasse 20, 22                            | 1982      |                  | 1 243                                     | Erdgas                             | 68 792                       | 273 915                        | 276  | 87                                  | 27.1   | BREEAM Bestand                    |   |
| Meilen, Seestrasse 545                                | 2008      |                  | 2 376                                     | Erdgas                             | 170 970                      | 129 279                        | 51   | 1 834                               | 3.6  | BREEAM Bestand                    |   |
| Meyrin, Chemin de Riantbosson 19 / Riantbosson Centre | 2018      |                  | 8 477                                     | Fernwärme                          | 732 056                      | 810 444                        | 197  | 2 364                               | 44.6   | Minergie                          | 13  |
| Monthey, Rue de Venise 5-7 / Avenue de la Plantaud 4  | 2021      |                  | 5 965                                     | Fernwärme                          | 134 211                      | 167 018                        | 51   | 3 818                               | 11.0   | Minergie                          | 80  |
| Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1                    | 1795/2003 | 1995             | 1 919                                     | Erdgas                             | 371 260                      | 53 726                         | 221  | 1 228                               | 48.0   | BREEAM Bestand                    |   |
| Münchenstein, Genuastrasse 11                         | 1993      |                  | 11 336                                    | Heizöl                             | 265 480                      | 308 186                        | 126  | 652                                 | 17.2   | BREEAM Bestand                    |   |
| Münchenstein, Helsinkistrasse 12                      | 1998      |                  | 7 327                                     | Heizöl                             | 185 240                      | 223 404                        | 182  | 142                                 | 12.5   | SNBS geplant                      |   |
| Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10              | 1985      | 2006             | 13 849                                    | Erdgas                             | 379 486                      | 1 128 390                      | 109  | 1 012                               | 13.9   | BREEAM Bestand                    |   |
| Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23                       | 1986      |                  | 1 638                                     | Erdgas                             | 173 023                      | 164 442                        | 206  | 130                                 | 36.9   | BREEAM Bestand                    |   |
| Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1    | 2006/2020 | 2020             | 24 020                                    | Fernwärme                          | 497 404                      | 2 672 272                      | 132  | 1 663                               | 12.0   | BREEAM Bestand                    |   |
| Olten, Bahnhofquai 18                                 | 1996      |                  | 6 553                                     | Erdgas                             | 937 739                      | 391 201                        | 203  | 2 269                               | 39.1   | BREEAM Bestand                    |   |
| Olten, Bahnhofquai 20                                 | 1999      |                  | 8 081                                     | Erdgas                             | 597 832                      | 377 017                        | 121  | 2 347                               | 22.2   | BREEAM Bestand                    |   |
| Olten, Frohburgstrasse 1                              | 1899      | 2009             | 1 345                                     | Erdgas                             | 87 080                       | 55 864                         | 106  | 449                                 | 19.0   | BREEAM Bestand                    |   |
| Olten, Frohburgstrasse 15                             | 1961      | 1998             | 2 153                                     | Erdgas                             | 174 319                      | 96 358                         | 126  | 407                                 | 21.6   | BREEAM Bestand                    |   |
| Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4 / Bubenzholz           | 2015      |                  | 7 779                                     | Erdgas                             | 419 401                      | 274 440                        | 89   | 7 542                               | 12.8   | BREEAM Bestand                    | 87  |
| Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16                   | 2009      |                  | 10 377                                    | Wärmepumpe <sup>4</sup>            | -                            | 625 567                        | 60   | 7 327                               | 0.8  | BREEAM Bestand                    | 182                                       |
| Otelfingen, Industriestrasse 19/21                    | 1965      | 2000             | 81 453                                    | Fernwärme                          | 5 920 616                    | 4 723 736                      | 131  | 4 609                               | 5.8  | BREEAM Bestand                    |   |
| Otelfingen, Industriestrasse 31                       | 1986      | 1993             | 12 231                                    | Fernwärme                          | 399 746                      | 585 349                        | 81   | 472                                 | 5.1  | BREEAM Bestand                    |   |
| Payerne, Route de Bussy 2                             | 2006      |                  | 5 515                                     | Erdgas                             | 267 751                      | 238 546                        | 92   | 420                                 | 11.8   | BREEAM Bestand                    |   |
| Petit-Lancy, Route de Chancy 59                       | 1990      |                  | 25 002                                    | Erdgas                             | 773 784                      | 1 966 329                      | 110  | 16 197                              | 12.4   | BREEAM Bestand                    |   |
| Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5                           | 2004      |                  | 11 665                                    | Fernwärme                          | 262 468                      | 326 627                        | 51   | 13 576                              | 4.5  | BREEAM Bestand                    |   |
| Regensdorf, Riedhofstrasse 172-184 / Iseli-Areal      | 1962/2009 |                  | 15 201                                    | Erdgas/Heizöl                      | 444 929                      | 310 453                        | 50   | 990                                 | 8.5  | BREEAM Bestand                    |   |
| Richterswil, Gartenstrasse 7, 17 / Etzelblick         | 2022      |                  | 6 736                                     | Wärmepumpe/<br>Erdgas <sup>4</sup> | -                            | 478 256                        | 71   | 4 311                               | 8.9  | BREEAM Bestand                    |   |
| Romanel, Chemin du Marais 8                           | 1973      | 1995             | 7 720                                     | Erdgas                             | 407 796                      | 1 002 483                      | 183  | 858                                 | 24.5   | BREEAM Bestand                    |   |
| Schlieren, Zürcherstrasse 39 / JED                    | 1992/2003 | 2021             | 28 705                                    | Fernwärme                          | 2 899 701                    | 2 970 700                      | 205  | 5 893                               | 28.9   | BREEAM Bestand                    | 296                                       |
| Spreitenbach, Industriestrasse / Tivoli               | 1974      | 2010             | 1 007                                     | Fernwärme                          | 21 145                       | 62 067                         | 83   | 624                                 | 1.3  | BREEAM Bestand                    |   |
| Spreitenbach, Müslistrasse 44                         | 2002      |                  | 372                                       | Erdgas                             | 32 493                       | 11 533                         | 118  | 328                                 | 24.0   | BREEAM Bestand                    |   |

|  | Angaben zum Eigentum per 31.12.2023 |                  |   | Energie/Wasser     |                              |                                |  |                                     | Emissionen   | Zertifikat                          | PV-Anlage                                 |
|--|-------------------------------------|------------------|---|--------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
|  | Baujahr                             | Letzte Sanierung | Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup> | Heizenergieträger  | Heizenergieverbrauch [kWh/a] | Elektrizitätsverbrauch [kWh/a] | Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a] | Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a] | Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a] | Zertifikatstyp                      | Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp] |
| <b>Spreitenbach</b> , Pfadackerstrasse 6 / Limmatpark                        | 1972                                | 2003             | 39 214                                    | Fernwärme          | 744 334                      | 3 378 085                      | 105  | 10 130                              | 8.6  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>St. Gallen</b> , Zürcherstrasse 462–464 / Shopping Arena                  | 2008                                |                  | 54 116                                    | Erdgas/Heizöl      | 2 702 861                    | 6 270 272                      | 166  | 10 918                              | 19.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Thônex</b> , Rue de Genève 104–108  | 2008                                |                  | 15 172                                    | Erdgas             | 544 754                      | 1 022 194                      | 103  | 8 947                               | 15.7   | BREEAM Bestand                      | 111                                       |
| <b>Thun</b> , Bälliz 67  | 1953                                | 2001             | 3 687                                     | Heizöl             | 225 285                      | 213 665                        | 119  | 1 734                               | 26.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Thun</b> , Götlibachweg 2–2e, 4, 6, 8                                     | 2003                                |                  | 12 100                                    | Erdgas             | 910 691                      | 237 561                        | 95   | 9 023                               | 17.6   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Uster</b> , Poststrasse 10  | 1972                                | 2012             | 1 443                                     | Fernwärme          | 83 599                       | 84 379                         | 116  | 189                                 | 23.3   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Uster</b> , Poststrasse 12  | 1890                                |                  | 789                                       | Erdgas             | 132 663                      | 23 716                         | 198  | 329                                 | 41.1   | SNBS geplant                        |   |
| <b>Uster</b> , Poststrasse 14/20   | 1854                                | 2000             | 4 156                                     | Heizöl             | 246 055                      | 445 933                        | 167  | 2 843                               | 28.4   | SNBS geplant                        |   |
| <b>Vernier</b> , Chemin de l'Etang 72 / Patio Plaza                          | 2007                                |                  | 14 922                                    | Fernwärme          | 305 001                      | 945 185                        | 84   | 2 224                               | 6.8  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Vevey</b> , Rue de la Clergère 1  | 1927                                | 1994             | 3 348                                     | Biogas             | 196 666                      | 172 654                        | 110  | 383                                 | 13.7   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Winterthur</b> , Theaterstrasse 15a–c, 17                                 | 1999/2000/2004                      |                  | 38 175                                    | Fernwärme / Heizöl | 1 137 964                    | 1 869 011                      | 79   | 4 967                               | 6.0  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Winterthur</b> , Untertor 24  | 1960                                | 2006             | 1 239                                     | Fernwärme          | 24 301                       | 55 053                         | 64   | 143                                 | 1.5  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Worblaufen</b> , Alte Tiefenastrasse 6                                    | 1999                                |                  | 33 518                                    | Fernwärme / Heizöl | 873 425                      | 1 666 457                      | 76   | 3 413                               | 7.8  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zollikofen</b> , Industriestrasse 21                                      | 2003                                | 2016             | 7 671                                     | Heizöl             | 184 832                      | 84 274                         | 35   | 946                                 | 8.0  | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zollikon</b> , Bergstrasse 17, 19   | 1989                                | 2004             | 2 225                                     | Erdgas             | 178 245                      | 106 593                        | 128  | 704                                 | 23.5   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zollikon</b> , Forchstrasse 452–456                                       | 1984/1998                           |                  | 2 544                                     | Erdgas             | 150 145                      | 31 283                         | 71   | 1 242                               | 15.1   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zuchwil</b> , Dorfackerstrasse 45 / Birchi-Center                         | 1997                                |                  | 14 545                                    | Erdgas/Heizöl      | 336 763                      | 1 453 901                      | 123  | 3 002                               | 15.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zug</b> , Zählerweg 4, 6 / Dammstrasse 19 / Landis+Gyr-Strasse 3 / Opus 1 | 2002                                |                  | 17 627                                    | Erdgas             | 160 230                      | 1 239 575                      | 79   | 2 408                               | 7.9  | Minergie                            |   |
| <b>Zug</b> , Zählerweg 8, 10 / Dammstrasse 21, 23 / Opus 2                   | 2003                                |                  | 21 884                                    | Erdgas             | 631 113                      | 1 165 774                      | 82   | 3 269                               | 12.3   | Minergie                            |   |
| <b>Zürich</b> , Affolternstrasse 52 / MFO-Gebäude                            | 1889                                | 2012             | 2 633                                     | Fernwärme          | 58 414                       | 112 361                        | 65   | 41                                  | 7.6  | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| <b>Zürich</b> , Affolternstrasse 54, 56 / Cityport                           | 2001                                |                  | 22 981                                    | Fernwärme          | 2 074 861                    | 2 058 203                      | 180  | 7 774                               | 16.0   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Albisriederstrasse 203, 207, 243                             | 1942–2003                           |                  | 14 270                                    | Erdgas             | 2 452 502                    | 1 342 904                      | 266  | 5 812                               | 44.7   | DGNB geplant                        |   |
| <b>Zürich</b> , Albisriederstrasse / Rütliwiesweg / YOND                     | 2019                                |                  | 20 677                                    | Fernwärme          | 1 081 256                    | 1 592 944                      | 129  | 10 133                              | 21.4   | BREEAM Bestand                      | 228                                       |
| <b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 42  | 1968                                | 1990             | 2 083                                     | Erdgas             | 205 022                      | 273 382                        | 230  | 702                                 | 29.4   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 69  | 1898                                | 2007             | 1 299                                     | Erdgas             | 92 946                       | 82 677                         | 135  | 258                                 | 20.6   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 106   | 1958                                |                  | 1 251                                     | Erdgas             | 78 933                       | 76 045                         | 124  | 2 008                               | 19.2   | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup> |   |
| <b>Zürich</b> , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24                     | 1966–1968                           | 2013–2016        | 6 319                                     | Fernwärme          | 875 884                      | 321 744                        | 190  | 2 438                               | 12.0   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Brandschenkestrasse 25                                       | 1910                                | 2015–2017        | 14 356                                    | Erdgas             | 1 398 703                    | 282 378                        | 117  | 5 940                               | 20.1   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Carl-Spitteler-Strasse 68/70                                 | 1993                                |                  | 15 634                                    | Erdgas             | 1 292 743                    | 507 869                        | 115  | 17 063                              | 17.2   | BREEAM Bestand                      |   |
| <b>Zürich</b> , Etzelstrasse 14  | 2017                                |                  | 2 312                                     | Erdgas             | 219 572                      | 215 348                        | 188  | 2 892                               | 23.0   | BREEAM Bestand                      |   |

| Angaben zum Eigentum per 31.12.2023                                       |                  |   | Energie/Wasser    |                                       |                                |  |                                     | Emissionen   | Zertifikat     | PV-Anlage                                 |           |
|---|------------------|---|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|----------------|---|-----------|
| Baujahr   | Letzte Sanierung | Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup> | Heizenergieträger | Heizenergieverbrauch [kWh/a]          | Elektrizitätsverbrauch [kWh/a] | Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a] | Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a] | Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a] | Zertifikatstyp | Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp] |           |
| Zürich, Flurstrasse 55 / Medienpark                                       | 1979             | 2013–2015                                 | 34 329            | Fernwärme                             | 1 725 142                      | 1 707 986  | 100                                 | 4 167  | 11.3           | Minergie                                  |           |
| Zürich, Flurstrasse 89  | 1949             | 2003                                      | 3 675             | Erdgas                                | 165 970                        | 102 394  | 73                                  | 959  | 12.6           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Fraumünsterstrasse 16   | 1901             | 2017                                      | 9 496             | Fernwärme                             | 654 191                        | 563 199  | 128                                 | 4 458  | 11.0           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Giesshübelstrasse 15  | 1956             | 1999                                      | 3 245             | Erdgas                                | 234 811                        | 245 083  | 148                                 | 2 061  | 20.2           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Hagenholzstrasse 60 / SkyKey                                      | 2014             |   | 44 585            | Fernwärme                             | 4 736 698                      | 7 688 378  | 279                                 | 8 327  | 18.7           | LEED                                      | 100       |
| Zürich, Hardstrasse 201 / Prime Tower                                     | 2011             |   | 54 532            | Wärmepumpe/<br>Fernwärme <sup>4</sup> | 544 446                        | 6 822 552  | 135                                 | 22 368   | 6.7            | LEED, Minergie                            |           |
| Zürich, Hardstrasse 219 / Eventblock Maag                                 | 1929–1978        |   | 10 608            | Fernwärme                             | 1 079 175                      | 742 435  | 172                                 | 3 862  | 12.1           | SNBS geplant                              |           |
| Zürich, Josefstrasse 53, 59   | 1962/1972        | 2001                                      | 12 686            | Erdgas                                | 830 392                        | 676 594  | 119                                 | 3 704  | 20.8           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Juchstrasse 3 / West-Log  | 2021             |   | 16 970            | Fernwärme                             | 676 445                        | 624 662  | 77                                  | 1 627  | 9.6            | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Jupiterstrasse 15 / Böcklinstrasse 19                             | 1900/1995        | 1996                                      | 1 296             | Erdgas                                | 242 640                        | 84 236   | 252                                 | 1 675  | 38.9           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Kappenbühlweg 9, 11 / Holbrigstrasse 10 / Regensdorferstrasse 18a | 1991             |   | 11 916            | Erdgas                                | 1 197 095                      | 663 726  | 156                                 | 14 939   | 21.5           | BREEAM Bestand                            | 191       |
| Zürich, Maagplatz 1 / Plattform   | 2011             |   | 21 733            | Wärmepumpe/<br>Fernwärme <sup>4</sup> | 712 845                        | 625 548  | 62                                  | 10 701   | 2.0            | BREEAM Bestand                            | 156       |
| Zürich, Manessestrasse 85   | 1985             | 2012                                      | 10 552            | Erdgas                                | 639 353                        | 714 862  | 128                                 | 1 504  | 17.0           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Müllerstrasse 16, 20  | 1980             |   | 15 801            | Fernwärme                             | 3)                             | 3)   | 3)                                  | 3)   | 3)             | SNBS, Minergie vorzertifiziert            |           |
| Zürich, Nansenstrasse 5/7   | 1985             |   | 6 934             | Fernwärme                             | 872 785                        | 638 833  | 218                                 | 3 701  | 21.7           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Ohmstrasse 11, 11a  | 1927             | 2007                                      | 7 134             | Fernwärme                             | 847 549                        | 2 275 477  | 438                                 | 2 628  | 24.8           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Pfingstweidstrasse 51, Fifty-One                                  | 2011             |   | 23 953            | Fernwärme                             | 3)                             | 3)   | 3)                                  | 3)   | 3)             | LEED                                      |           |
| Zürich, Querstrasse 6   | 1927             | 1990                                      | 667               | Fernwärme                             | 36 655                         | 21 510   | 87                                  | 445  | 9.9            | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Restelbergstrasse 108   | 1936             | 1997                                      | 688               | Erdgas                                | 83 182                         | 39 746   | 179                                 | 962  | 25.3           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Seidengasse 1 / Jelmoli   | 1898             | 2010                                      | 41 374            | Erdgas                                | 867 674                        | 6 662 153  | 182                                 | 11 390   | 6.8            | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Siewerdstrasse 8  | 1981             |   | 4 234             | Fernwärme                             | 882 313                        | 206 605  | 257                                 | 715  | 28.2           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Sihlstrasse 24 / St. Annagasse 16                                 | 1885             | 2007                                      | 2 973             | Erdgas                                | 205 162                        | 142 867  | 117                                 | 708  | 19.7           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Steinmühleplatz 1 / St. Annagasse 18 / Sihlstrasse 20             | 1957             | 1999                                      | 7 185             | Erdgas                                | 844 957                        | 713 665  | 217                                 | 1 059  | 30.4           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Steinmühleplatz / Jelmoli Parkhaus                                | 1972             | 2009                                      | 593               | Ohne Heizung                          | –                              | 421 751  | 711                                 | 1 397  | 12.8           | nicht zertifizierbar <sup>1</sup>         |           |
| Zürich, Talacker 21, 23   | 1965             | 2008                                      | 5 716             | Fernwärme                             | 1 521 680                      | 454 073  | 346                                 | 1 281  | 74.7           | BREEAM Bestand                            |           |
| Zürich, Vulkanstrasse 126   | 1942/1972/1979   |   | 2 542             | Erdgas                                | 33 267                         | 52 395   | 34                                  | 1 448  | 5.3            | BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>       |           |
| <b>Total (144 Liegenschaften)</b>   |                  |   |                   |                                       | <b>100 071 938</b>             | <b>145 666 886</b>                                   | <b>142</b>                          | <b>699 932</b>   | <b>15.2</b>    | <b>126</b>                                | <b>18</b> |

<sup>1</sup> Tankstellen, Parkhäuser und Minderheitsbeteiligungen (STWE)

<sup>2</sup> Nach Aquisition/Abschluss Bauprojekt

<sup>3</sup> Von der Bilanzierung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen (weniger als 1 Kalenderjahr in Betrieb oder spezielle Eigentumsverhältnisse)

<sup>4</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt

# Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

## Organisatorische Abgrenzung (Scope der Umweltkennzahlen)

Die Systemgrenze der Umweltkennzahlen werden für Swiss Prime Site entlang der beiden Segmente Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien AG «SPSI») und Asset Management (Swiss Prime Site Solutions AG «SPSS») gelegt.

Für Swiss Prime Site Solutions werden im Bericht nur diejenigen Immobilienprodukte genannt, für welche Swiss Prime Site Solutions über die direkte operative Kontrolle verfügt (Anlagegefässe, die der FINMA-Lizenz von SPSS unterliegen). Namentlich sind dies aktuell der Akara Swiss Diversity Property Fund PK «Akara» und der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial «IFC». Ausgenommen sind die Swiss Prime Anlagestiftung, welche über einen eigenen und unabhängigen Stiftungsrat verfügt, sowie die Drittmandate aus dem Bereich Asset Management Services.

Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based». Wenn möglich wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (Tenant-/Landlord-Controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Daraus resultiert die folgende Berücksichtigung von Umweltkennzahlen im Nachhaltigkeitsreport von Swiss Prime Site:

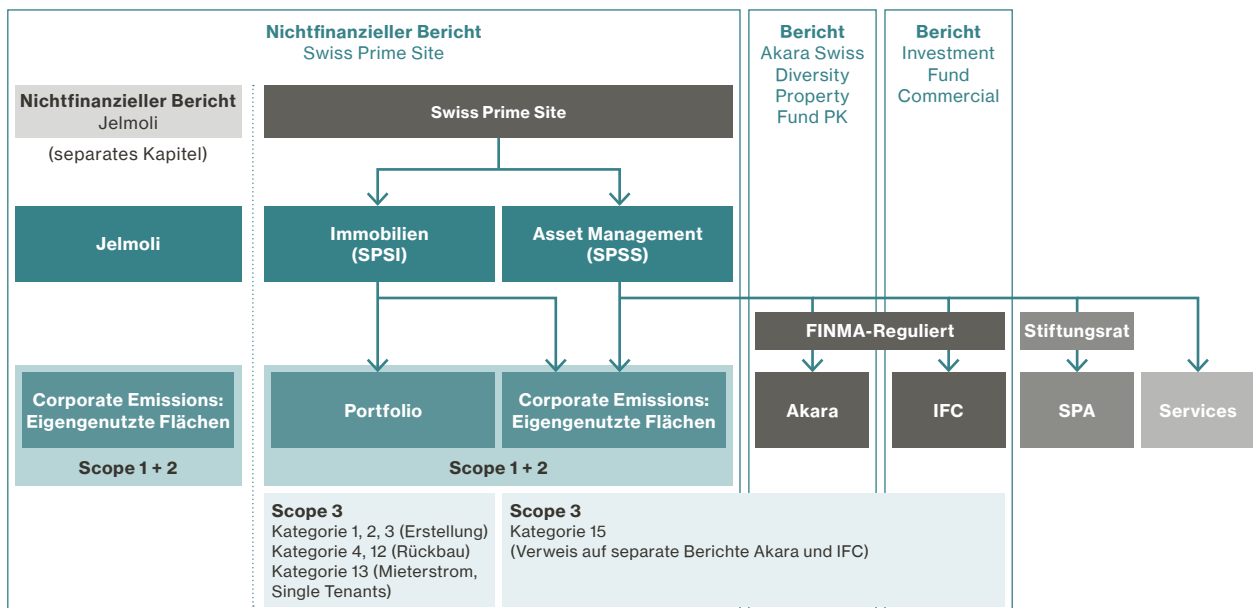
### Scope 1 und 2

Gesamtes gehaltenes Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen (inkl. angemietete Flächen) werden für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions berücksichtigt.

Jelmoli wird aufgrund der Geschäftsaufgabe per Ende 2024 als aufgegebenen Geschäftsbereich in Anlehnung an die Finanzberichterstattung separat rapportiert. Jelmoli wird im Immobilienportfolio als Mieter behandelt und ausgewiesen.

### Scope 3.13

Kategorie 13, Mieterstrom: vermietete oder verleaste Sachanlagen; bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietende (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fliessen als Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein. Informationen zur Entwicklung weiterer Kategorien innerhalb von Scope 3 finden sich nachfolgend im separaten Kapitel Umgang mit Scope 3-Emissionen.



### **Methodik Umweltkennzahlen (Offenlegung von Umweltkennzahlen im Berichtsjahr)**

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Offenlegung der Umweltkennzahlen für das Berichtsjahr. Sie bilden gleichzeitig auch die Ausgangslage für die Prognose der Emissionen im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Die ergänzenden Rahmenbedingungen zum Absenkpfad sind im Folgekapitel Erläuterungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beschrieben.

### **Liegenschaften/Portfolio**

Die Umweltkennzahlen beinhalten alle Liegenschaften, welche sich am Ende des Berichtsjahres im Eigentum von Swiss Prime Site Immobilien befanden oder durch die Swiss Prime Site genutzt wurden (Objektinventar Bestand per 31.12.; vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Sustainability Key Indicators). Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site Immobilien nicht die volle operative Kontrolle hat (z. B. Minderheitsbeteiligungen im Stockwerkeigentum).

### **Referenzflächen**

Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind in Einzelfällen die Energiebezugsflächen für den Berichtszeitraum nicht vorhanden, werden diese in Anlehnung an die methodischen Grundlagen zum CO<sub>2</sub>e-Report von Real Estate Investment Date Association (REIDA) mit den entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermieteten Flächen aus dem Objektinventar umgerechnet.

### **Zuordnung nach Nutzungsarten**

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der Umweltkennzahlen spezifisch gemäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungsarten wie folgt zugordnet; sowie Retail = Verkauf Hotel/Gastro, Office = Büro, Wohnen = Wohnen im Alter, Andere = Logistik, Übrige.

### **Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten**

Die Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten werden auf jährlicher Basis erhoben und, sofern nicht anders vermerkt, pro Kalenderjahr ausgewiesen (z. B. Liegenschaftszugänge im Verlauf des Berichtsjahrs).

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Energiemanagementsystem e3m direkt entnommen. Die Erfassung erfolgt jeweils durch die in den Liegenschaften verbauten Zähler (automatisch) oder über vorhandene Abrechnungen (manuell). Ebenfalls werden Daten bei Energielieferanten oder Verbrauchern (insb. Mieternden) direkt eingefordert (Green Leases).

Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzungen basieren auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten.

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 380/4 auf Grundlage der vermietbaren Fläche.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten (bzw. intern/extern angemieteten) Flächen. Darin enthalten sind sämtliche zugekauften Energieträger wie Strom, Brennstoffe, Fernwärme und Wasser sowie der mittels Photovoltaikanlagen produzierte Strom.

Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Verbrauch für die Bereitstellung von Wärme und Kälte, den Betrieb von technischen Anlagen (z. B. für Belichtung, Belüftung, Aufzugsanlagen sowie für den Allgemein- und Eigentümerstrom, zum Beispiel in Parkgaragen) sowie den Stromverbrauch der Mietenden.

Der eigenproduzierte und verbrauchte Solarstrom (Eigenverbrauch) wird auf den jeweiligen Verbraucher (Eigentümer oder Mietender) zugewiesen und ihm angerechnet. Die Zahlen werden nicht anhand von Heizgradtagen (HGT) oder anderen Methoden witterungsbereinigt.

### **Emissionsfaktoren**

Die Treibhausgasemissionsfaktoren entstammen den Ökobilanzdaten im Baubereich KBOB / ecobau / IPB 2009 / 1:2022 (Treibhausgasemissionen CO<sub>2</sub>-eq). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemixes ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>) und Stickstofftrifluorid (NF<sub>3</sub>).

**Schnittstelle Mietender / Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 und 3**

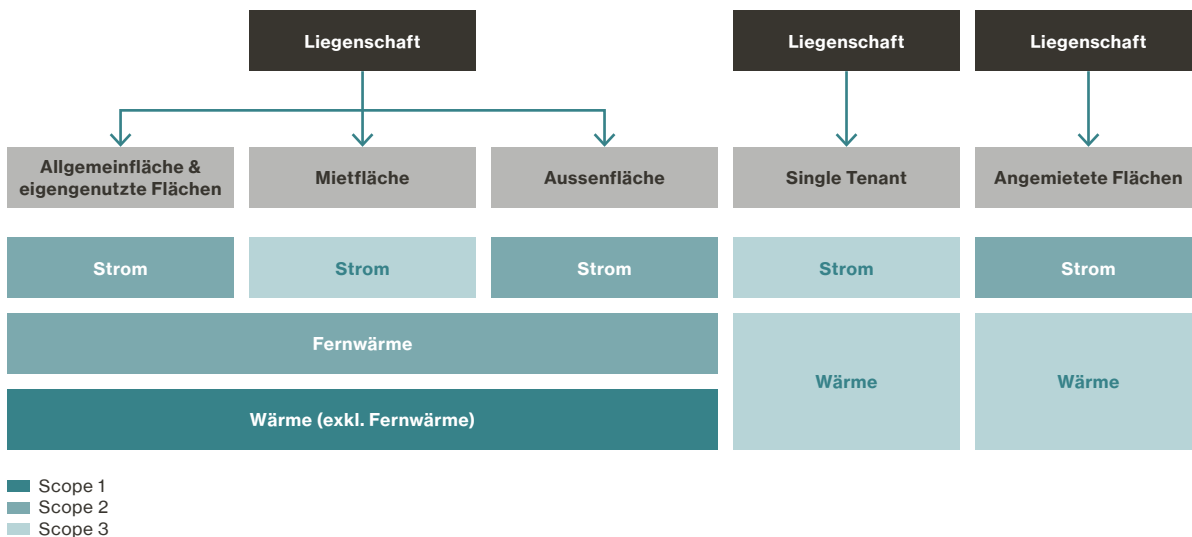
Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem GHG Protocol und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Verbräuchen/Emissionen.

Eigentümerkontrollierte Verbräuche/Emissionen (insbesondere Wärmeerzeugung, Allgemiestrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Für mieterkontrollierte Emissionen (ins-

besondere bei Mieterstrom oder Single Tenant), bei welchen die Vertragsbeziehung und die Abrechnung direkt zwischen Energieversorger und Mietendem bestehen, werden die Emissionen dem Scope 3, Kategorie 13 zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der gleichen Logik wird der eingekaufte Strom bei angemieteten Flächen (andere Eigentümer der Liegenschaften) dem Scope 2 zugeordnet und die bezogene Wärme dem Scope 3.

**1: Aufteilung der Emissionen nach Flächen und Scopes**



**Berechnung der spezifischen Kennzahlen**

Für die Berechnung der spezifischen Kennzahlen (insbesondere Energie, Wasser und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümer- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften durch die Energiebezugsfläche geteilt.

**Abfalldaten**

Wir erheben die Abfalldaten in unseren Liegenschaften anhand von Umfragen bei den Abfallentsorgern selbst resp. bei der Hauswartung / beim FM Provider. Es werden dabei folgende Abfallfraktionen jährlich erhoben oder, wo nicht vorhanden, über Volumen und Entleerungsfrequenz abgeschätzt: Hauskehricht, Grüngut, Karton/Papier, Glas, Metalle, PET.

### **Erläuterungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Prognose zur Entwicklung der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen)**

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und berichtet seither jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung über die Fortschritte und Massnahmen (abrufbar unter: [sps.swiss/berichterstattung](https://www.sps.swiss/berichterstattung)). Bei der Zielsetzung werden die CO<sub>2</sub>-Intensität der Scope 1- und 2-Emissionen sowie die Scope 3-Emissionen (Kategorie 13: Mieterstrom) auf Objektebene betrachtet.

### **Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels**

Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) abgebildet.

### **Berücksichtigte Liegenschaften**

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.).

### **Referenzflächen (Annahme zur Entwicklung)**

Grundlage für den simulierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bilden die Umweltkennzahlen des Berichtsjahrs und die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebene Systemgrenze (Umgang mit An- und Verkauf). Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden bzw. über ein volles Kalenderjahr in Betrieb sind (Verfügbarkeit Verbrauchsdaten). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12.

### **Referenzjahr**

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für unsere Klimaziele verwendet.

### **Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)**

Die Treibhausgasemissionsfaktoren für künftige Energieträgerwechsel werden auf Basis der im Berichtsjahr geltenden Emissionsfaktoren je Energieträger (Market-based-Ansatz) berücksichtigt und jährlich angepasst. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemixes ermittelt (vgl. Kapitel Methodik Umweltkennzahlen).

Für die Treibhausgasemissionsfaktoren von Strom und Fernwärme (Scope 2) wird auf Grundlage der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 zusätzlich prognostiziert, dass die nationalen Klimaziele – Netto-Null bis 2050 – zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Treibhausgasemissionsfaktoren für Fernwärme und Strom führen (Annahme lineare Abnahme bis 2050 bzw. sofern kantonale Ziele darüber hinausgehen, früher).

### **Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen**

Der vor Ort produzierte und genutzte Strom (Eigenverbrauch) wird als solcher gemessen und führt zu einem reduzierten Stromeinkauf. Sofern möglich, werden die produzierten Herkunftsnachweise (HKN) nicht verkauft, sondern in der Bilanzgruppe behalten. Für die Prognose werden nur die bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen und deren Produktionsmengen berücksichtigt.

### **Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)**

Eine Reduktion der Verbrauchsdaten aufgrund von Effizienzmassnahmen (Gebäudehüllsaniierungen, Betriebsoptimierungen etc.) werden nicht vorweggenommen (keine prognostizierten Annahmen).

### **Like-for-like-Werte (LfL)**

Die «Like-for-like»-Betrachtung umfasst jeweils diejenigen Liegenschaften, welche sowohl im Berichtsjahr wie auch im Referenzjahr in den Umweltkennzahlen berücksichtigt sind.

### **Umgang mit Scope 3-Emissionen**

Im Bereich der Scope 3-Emissionen sind für Swiss Prime Site (exkl. Jelvoli) nachfolgende Kategorien als besonders wesentlich identifiziert:

#### **Erstellung von Gebäuden «embodied carbon»**

- Kategorie 1 und 2, Einge kaufte Güter und Dienstleistungen sowie Investitionsgüter: beziehen sich insbesondere auf unsere Bautätigkeit (Ressourcen, Material, Bauteile etc.) sowie die damit verbundenen Upstream-Emissionen aus eingekauften Materialien und Gütern
- Kategorie 3, Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten): beziehen sich auf vor- und nachgelagerte Emissionen der Energie- und Brennstoffe aus Scope 1 und 2



### Rückbau und Entsorgung

#### (Scope 3-Kategorien 9 und 12) «embodied carbon»

- Kategorie 9, Transport und Verteilung (nachgelagert); Transport bei Rückbau von Gebäuden
- Kategorie 12, Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende; Rückbau von Gebäuden

### Mieterstrom (Scope 3-Kategorie 13)

#### «operational carbon»

- Kategorie 13, Vermietete oder verleaste Sachanlagen: bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietter (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fliessen als einzige Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein.

### Anlagegefässe Geschäftsbereich Asset Management (Scope 3-Kategorie 15)

- Kategorie 15, Investitionen (auch finanzielle Dienstleistungen): bezieht sich auf die beiden Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions (IFC/Akara), wobei deren Umweltkennzahlen in separaten Berichten offengelegt werden.

Swiss Prime Site hat die GHG-Scope 3-Kategorien 1, 2 und 3 (Erstellung) sowie Kategorie 9 und 12 (Rückbau) im Verlaufe des Geschäftsjahres 2023 evaluiert und die internen Prozesse sowie Datengrundlagen überprüft. Swiss Prime Site hat nach sorgfältiger Prüfung entschieden, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Emissionsdaten über GHG Scope 3, Kategorien 1, 2, 3, 9 und 12 per 31.12.2023 veröffentlicht werden. Der Grund besteht darin, dass die Datengrundlagen teilweise unvollständig sind und noch nicht in der gewünschten Qualität vorliegen. Swiss Prime Site wird im nächsten Jahr alle GHG-Scope 3-Kategorien weiterhin evaluieren mit dem Ziel, die Datenqualität weiter zu erhöhen und weitere GHG-Scope 3-KPIs in zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattungen offenzulegen.

### Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2022

Im Berichtsjahr wurde die Gruppengesellschaft Wincasa an Implenia verkauft sowie entschieden, die Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaft Jelmoli per Ende 2024 einzustellen. Die entsprechenden Kennzahlen sind somit nicht mehr Teil der Berichterstattung.

Aufgrund der neuen Struktur sowie zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienportfolios wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen überarbeitet und präzisiert.

### Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen (Berichtszeitraum)

- Absenkpfad wird differenziert nach Scope 1 und 2 sowie Scope 3 dargestellt
- Referenzfläche bezieht sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)
- Vereinfachung der Berechnungsmethodik für spezifische Kennzahlen (neu Summe Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen/Energiebezugsfläche)
- Verzicht auf die Ausweisung von Scope 3-Emissionen für Geschäftsreisen, Mobiliar/EDV, Büromaterial etc.) aufgrund des unwesentlichen Anteils an den Gesamtemissionen (vgl. dazu Nachhaltigkeitsberichterstattung der letzten Jahre, abrufbar unter: [sps.swiss/berichterstattung](https://sps.swiss/berichterstattung))

### Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (limited assurance) über ausgewählte Indikatoren durchgeführt, einschliesslich des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks von Swiss Prime Site (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 103 ff).

# TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)

Seit dem Geschäftsjahr 2019 berichten wir nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf unsere Geschäftstätigkeit und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Seitdem sind wir bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Zudem aktualisieren wir regelmässig die Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

## Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns 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. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammensetzt und direkt an den Gesamtverwaltungsrat berichtet, ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die Geschäftssegmente in Form von übergeordneten Policies und Zielen verantwortlich.

Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats ist in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der ESG-Berichterstattung inkl. der Key Performance Indicators / des Zahlenteils zuständig und beaufsichtigt auch das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.

Der Head Group Sustainability ist für die operative Umsetzung unserer gruppenweiten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden. Dabei wird der Head Group Sustainability durch den Project Manager Sustainability bei Swiss Prime Site Immobilien und durch den Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions unterstützt.

## Strategie

### Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

#### Physische Risiken

- Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden
- Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen

#### Übergangsrisiken

- Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels:
- negative Auswirkungen auf die Gesundheit und die mortalitätsrate von Personen
  - Orientierung der Kunden hin zu Produkten und Dienstleistungen, die verantwortungsbewusst hergestellt werden
- Regulatorische Veränderungen:
- Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz
  - Anforderungen an die Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)
- Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen:
- Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussieren wir uns auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

### **Strategische Handlungsfelder**

#### **Investments im Einklang mit dem CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel**

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und strebt ein eigenes, 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 Umwelt, 1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, d. h. es wurden CO<sub>2</sub>-Absenkpfade mit einem Klimaneutralitätsziel 2050 entwickelt.

#### **Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize**

Dem Thema Klimawandel messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Management mit unseren Mitarbeitenden 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 gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

Darüber hinaus haben wir seit 2022 nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

### **Innovationsmanagement**

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir 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 Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. So haben wir uns im Berichtsjahr als Erstunterzeichnerin aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta für kreislaforientiertes Bauen beteiligt und Innovationsworkshops zu den Themen «Urban Mining» und «Placemaking» durchgeführt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

### **Austausch mit Stakeholdern**

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Auch der Stakeholderdialog im September 2023 widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 5.2 STAKEHOLDERDIALOG](#)

### Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind integraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwenden wir einerseits eventbasierte Szenarioanalysen und andererseits wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilen wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand von qualitativen Szenarien sowie auf Basis von verfügbaren Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). 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 Risiko- beurteilung berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. 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 Immobilien 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. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

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

## Physische Risiken

| Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse  | Auswirkungen auf Swiss Prime Site   | Massnahmen |         |          |  |
|--|---|------------|---------|----------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommer-temperaturen</li> <li>– Zunahme der Hitzetage</li> <li>– Langanhaltende Hitzeperioden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung</li> <li>– Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete)</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie)</li> <li>– Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik</li> <li>– Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen</li> </ul> <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"> <li>● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen</li> <li>● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)</li> <li>● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte</li> <li>● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen</li> <li>● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)</li> <li>● Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch Total</li> <li>– Energieverbrauch Kühlung</li> </ul> |
| 1 Jahr   | 3 Jahre   | 10 Jahre   |         |          |  |
| <p>Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Standortqualität</li> <li>– Erhöhte Versicherungskosten</li> <li>– Schäden an Bausubstanz</li> <li>– Hohe Anforderungen an die Bauqualität</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand</li> <li>– Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängel an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> </ul> <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"> <li>● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte</li> <li>● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung</li> <li>● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden</li> <li>● Analyse Gebäudestruktur und Beständigkeit</li> <li>● Überprüfung Versicherungsdeckung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> </ul>  |
| 1 Jahr   | 3 Jahre   | 10 Jahre   |         |          |  |

● Massnahmen lanciert    ● Massnahmen teilweise adressiert    ● Noch keine Massnahmen lanciert

## Übergangsrisiken

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

● Massnahmen lanciert      ● Massnahmen teilweise adressiert      ● Noch keine Massnahmen lanciert

**Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse**

**Auswirkungen auf Swiss Prime Site**

**Massnahmen**

**Regulatorische Veränderungen**

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

- 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)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen
- 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

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- 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

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten
- Lieferantenmanagement
- Orientierung an und Umsetzung der Charta kreislauforientiertes Bauen

Metriken:

- im Aufbau

**Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen**

Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- 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 kurzfristiger 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

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- 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

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

# Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli

Der Bericht über nichtfinanzielle Belange von Swiss Prime Site enthält im Grundsatz Informationen zu allen konsolidierten Gruppengesellschaften und fokussiert derweil auf die Berichterstattung des neu auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells, in dessen Zentrum Immobilien stehen. Bewusst ausgeklammert wurde die Jelmoli AG, da Swiss Prime Site das operative Geschäft nur noch bis Ende 2024 betreiben wird. Entsprechend wurde die zukunftsgerichtete strategische Nachhaltigkeitsarbeit bei Jelmoli im Berichtsjahr nicht mehr weiter vorangetrieben.

Swiss Prime Site sieht ihre Hauptverantwortung darin, bei Jelmoli die Einstellung der Geschäftstätigkeit transparent und mit grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die Belegschaft abzuwickeln. Deshalb wird in diesem Annex-Bericht vor allem auf die zwei zentralen nichtfinanziellen Aspekte in Zusammenhang mit Jelmoli eingegangen: den verantwortungsvollen Umgang mit den Mitarbeitenden im Rahmen der Geschäftsaufgabe sowie die Erfüllung von Sorgfaltspflichten in der Lieferkette.

## **Immobilie wird weiterentwickelt und neu ausgerichtet**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien haben beschlossen, die traditionsreiche Liegenschaft an der Zürcher Bahnhofstrasse umzubauen und weiterzuentwickeln. Der Gebäudekomplex wird ab Anfang 2025 während voraussichtlich zwei Jahren umgebaut. Danach werden im Erd- und Untergeschoss neu gestaltete, hochwertige Retailflächen mit rund 10 000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, die – ganz im Sinne des fokussierten Geschäftsmodells von Swiss Prime Site – vermietet werden sollen. Dafür kommen sowohl bestehende Mietende als auch neue Marken und Formate in Frage. Die darüberliegenden Geschosse werden zu Büroflächen transformiert und um öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Fitness oder Gastronomie ergänzt. Swiss Prime Site beabsichtigt, rund 130 Millionen Franken in das Entwicklungsprojekt zu investieren. Die Wiedereröffnung des Hauses ist für Mitte 2027 geplant.

## **Warenhaus neuen Marktbedürfnissen anpassen**

Der Entscheid, das Jelmoli-Gebäude umzubauen, wurde nach 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 und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führte Swiss Prime Site eine gründliche Marktsondierung durch, mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten nicht zum erwünschten Erfolg. Entsprechend hat Swiss Prime Site Anfang 2023 entschieden, das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 an die neuen Marktgegebenheiten anzupassen und ab 2027 mit deutlich reduzierter Retailfläche auf dem Markt neu zu positionieren sowie nicht mehr selbst weiterzubetreiben.

## **Unterstützung für Jelmoli Mitarbeitende**

Der Umgang mit den Mitarbeitenden von Jelmoli steht in Hinsicht auf die Geschäftsaufgabe im Vordergrund. Swiss Prime Site war sich der Tragweite des Entscheids bewusst, hat ihn nach sorgfältiger Prüfung gefällt und kommunizierte diesen frühzeitig. Dadurch erhalten die rund 500 Mitarbeitenden Zeit für eine berufliche Neuorientierung.

Gleich nach Bekanntgabe des Entscheides erstellte Jelmoli in Zusammenarbeit mit der Arbeitnehmerkommission einen Sozialplan mit folgenden Schwerpunkten:

- Alle Mitarbeitenden werden bei ihrer Neuorientierung unterstützt. Dazu wird mit einer externen Firma zusammengearbeitet, welche auf Outplacement spezialisiert ist.
- Kündigungen sind sozialverträglich zu gestalten. Das heisst, abhängig vom Alter und Dienstalter werden zwischen 0.5 Monatslöhnen und 4 Monatslöhnen ausbezahlt, sollte es seitens Jelmoli zu einer Kündigung kommen.
- Mitarbeitenden über 60 Jahre erhalten finanzielle Unterstützung.
- Bei Härtefällen wird eine Entschädigung entrichtet.
- Der Geschäftsbetrieb wird bis Dezember 2024 in Form von Retentionsprämien für Schlüsselpersonen (115 Mitarbeitende) und Durchhalteprämie für alle anderen Mitarbeitenden sichergestellt.



Neben den im Sozialplan vereinbarten Massnahmen hat Jelmoli Kontakte zu Mitbewerbern intensiviert, um Möglichkeiten für Anschlusslösungen für möglichst viele Mitarbeitende anbieten zu können. Als weiteres Zeichen der Anerkennung wird per 1. April 2024 eine letzte Lohnerhöhungsrunde vorgenommen.

Die Fluktuation hat im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent erwartungsgemäss zugenommen. Alle Positionen, welche weiterhin benötigt werden, werden durch Mitarbeitende mit einem befristeten Vertrag bis Ende 2024 besetzt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Fluktuation weiter zunimmt, dürfte die Retentions- und Durchhalteprämie dazu beitragen, den Weggang von Mitarbeitenden zu bremsen und das Warenhaus planmässig bis Ende 2024 zu betreiben.

Trotz des Entscheides, Jelmoli per Ende 2024 zu schliessen, wurde das 190-jährige Jubiläum im Berichtsjahr anlässlich eines Firmenfestes und weiterer Anlässe angemessen gefeiert. Auch erhielten die Mitarbeitenden zusätzliche Rabatte, kleine Geschenke und weitere Zeichen der Wertschätzung.

### Minimierung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette

Swiss Prime Site hat gruppenweit gültige Richtlinien in Bezug auf die Umweltpolitik und einen Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien). In den letzten Jahren hat sich Jelmoli deshalb schrittweise darauf vorbereitet, Umwelt- und Sozialaspekte in der Lieferkette zu managen, um damit verbundene Risiken zu minimieren. Voraussetzung für die Zusammenarbeit von Lieferanten mit Jelmoli ist, dass diese den Verhaltenskodex für Lieferanten von Swiss Prime Site akzeptieren. Zusätzlich muss von Markenlieferanten der amfori Code of Conduct unterzeichnet werden. Bei Markenlieferanten setzt Jelmoli darüber hinaus Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Marken- und Produktebene voraus. Jelmoli hatte bereits 2021 für Lieferanten Nachhaltigkeitskriterien und Zertifikate definiert und prüft, ob entsprechende Zertifikate vorliegen.

Im Hinblick auf die Geschäftsaufgabe werden alle Vertragsbeziehungen mit Lieferanten bis Ende 2024 beendet. Deshalb wurde ein weiterer Ausbau des Risiko- und Auswirkungsmanagements in der Lieferkette nicht mehr vorgenommen.

### Altersstruktur der Mitarbeitenden

|  | 2022       |            |            | 2023       |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|  | Männer     | Frauen     | Total      | Männer     | Frauen     | Total      |
| <b>Altersverteilung<sup>1, 2</sup></b> |            |            |            |            |            |            |
| Mitarbeitende < 25 Jahre               | 48         | 91         | 139        | 56         | 66         | 122        |
| Mitarbeitende 25–35 Jahre              | 48         | 89         | 137        | 42         | 68         | 110        |
| Mitarbeitende 36–45 Jahre              | 43         | 58         | 101        | 35         | 51         | 86         |
| Mitarbeitende 46–55 Jahre              | 38         | 81         | 119        | 27         | 69         | 96         |
| Mitarbeitende > 55 Jahre               | 33         | 58         | 91         | 31         | 56         | 87         |
| <b>Total</b>                           | <b>210</b> | <b>377</b> | <b>587</b> | <b>191</b> | <b>310</b> | <b>501</b> |

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

# Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des Nichtfinanziellen Berichts 2023 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat diesen Nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2023 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser Nichtfinanzielle Bericht 2023 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

| Artikel gemäss OR                                 | Inhaltliche Anforderung                             | Wesentliche Themen  | Kapitel des nicht-finanziellen Berichts                |
|---|---|---|--|
| Art. 964b, Absatz 1<br>(nichtfinanzielle Belange) | Umweltbelange                                       | Nachhaltiges Entwickeln und Bauen<br>Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb<br>Kreislaufwirtschaft<br>Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette<br>Integriertes Risikomanagement | Umwelt<br>Umwelt<br>Umwelt<br>Governance<br>Governance |
|   | Sozialbelange                                       | Mietende<br>Community-Engagement<br>Nachhaltiges Entwickeln und Bauen<br>Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb  | Soziales<br>Soziales<br>Umwelt<br>Umwelt               |
|   | Arbeitnehmerbelange                                 | Mitarbeitende   | Soziales   |
|   | Achtung der Menschenrechte                          | Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette   | Governance   |
|   | Bekämpfung der Korruption                           | Verantwortungsvolle Unternehmensführung   | Governance   |
| Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1                      | Geschäftsmodell                                     | –   | Review im Geschäftsbericht                             |
| Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5                    | Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren | –   | Berichterstattung zu den wesentlichen Themen           |

Zug, 6. Februar 2024



Ton Büchner  
Präsident des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass  
Mitglied des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter  
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Christopher M. Chambers  
Mitglied des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach  
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walther  
Mitglied des Verwaltungsrats



Reto Conrad  
Mitglied des Verwaltungsrats

# GRI-Index



CONTENT INDEX  
ESSENTIALS SERVICE

2024

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stake-

holder zugänglich sind.<sup>1</sup> Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 8. Februar 2024 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

**Verwendeter GRI 1**    **GRI 1: Grundlagen 2021**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Anwendbarer GRI-Branchenstandard</b> | <b>Keiner</b> |
|---|---------------|

**Allgemeine Angaben**

| <b>GRI-Standard/<br/>andere Quelle</b>                       | <b>Angabe</b>   | <b>Verweis/Information</b>   | <b>Auslassung</b> |
|--|---|--|-------------------|
| <b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b> |   |  |                   |
| GRI 2: Allgemeine Angaben 2021                               | 2-1 Organisationsprofil   | Corporate Governance, S. 4   |                   |
|  | 2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden | Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung |                   |
|  | 2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle  | Nachhaltigkeit, S. 89  |                   |
|  | 2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen   | Nachhaltigkeit, S. 79  |                   |
|  | 2-5 Externe Prüfung   | Nachhaltigkeit, S. 103   |                   |
| <b>Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen</b>                     |   |  |                   |
| GRI 2: Allgemeine Angaben 2021                               | 2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen                              | Review, S. 20–23   |                   |
|  | 2-7 Angestellte   | Nachhaltigkeit, S. 43–46   |                   |
|  | 2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind  | Nachhaltigkeit, S. 43  |                   |

<sup>1</sup> GRI Report Services bestätigen, dass sich die Tabelle auf Seiten 94 und 95 an den veralteten GRI-Standards 2016 orientiert – so wie es die berichtende Organisation benötigt, um die Anforderungen der EPRA für ihr internes Scoring-System zu erfüllen. Solange EPRA ihre Tabelle nicht aktualisiert, wird diese Ausnahme bei den Prüfungen für EPRA-Mitglieder akzeptiert.

| GRI-Standard/<br>andere Quelle              | Angabe  | Verweis/Information  | Auslassung |
|---|---|--|------------|
| <b>Unternehmensführung</b>                  |   |  |            |
| GRI 2: Allgemeine<br>Angaben 2021           | 2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung  | Corporate Governance, S. 9–17  |            |
|   | 2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans                        | Corporate Governance, S. 9–13  |            |
|   | 2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans                                  | Corporate Governance, S. 9   |            |
|   | 2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen     | Nachhaltigkeit, S. 16  |            |
|   | 2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen           | Corporate Governance, S. 10  |            |
|   | 2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung | Nachhaltigkeit, S. 16  |            |
|   | 2-15 Interessenkonflikte  | Nachhaltigkeit, S. 51 ff.  |            |
|   | 2-16 Übermittlung kritischer Anliegen   | Corporate Governance, S. 20  |            |
|   | 2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans                             | Corporate Governance, S. 13  |            |
|   | 2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans                         | Vergütung, S. 12   |            |
|   | 2-19 Vergütungspolitik  | Vergütung, S. 7–8  |            |
|   | 2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung                                     | Vergütung, S. 6–8  |            |
|   | 2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung                                       | Vergütung, S. 9  |            |
| <b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b> |   |  |            |
| GRI 2: Allgemeine<br>Angaben 2021           | 2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung              | Review, S. 4–5   |            |
|   | 2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen                 | Nachhaltigkeit, S. 24 ff.  |            |
|   | 2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtung                                     | Nachhaltigkeit, S. 25, 42, 51, 60, 61  |            |
|   | 2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen                           | Nachhaltigkeit, S. 9   |            |
|   | 2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen   | Nachhaltigkeit, S. 52–53   |            |
|   | 2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen                                   | Nachhaltigkeit, S. 55  |            |
|   | 2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen                          | Verband Immobilien Schweiz (VIS),<br>Entwicklung Schweiz, Greater Zurich<br>Area, Avenir Suisse  |            |
| <b>Einbindung von Stakeholdern</b>          |   |  |            |
| GRI 2: Allgemeine<br>Angaben 2021           | 2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern                                 | Nachhaltigkeit, S. 20–21   |            |
|   | 2-30 Tarifverträge  | Für die Mitarbeitenden von<br>Swiss Prime Site gelten keine<br>Gesamtarbeitsverträge.<br>Die Anstellungsbedingungen<br>der Mitarbeitenden unterscheiden<br>sich von Gruppengesellschaft<br>zu Gruppengesellschaft. |            |

## Wesentliche Themen

| GRI-Standard/<br>andere Quelle | Angabe   | Verweis/Information   | Auslassung |
|--------------------------------|--|-----------------------|------------|
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021 | 3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen | Nachhaltigkeit, S. 18 |            |
|                                | 3-2 Liste der wesentlichen Themen                | Nachhaltigkeit, S. 19 |            |

## Umwelt

### Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

|                                     |  |                          |  |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--|
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021      | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 24–28 |  |
| GRI 413: lokale Gemeinschaften 2016 | 413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften  | Nachhaltigkeit, S. 24    |  |
| GRI G4: Bau- und Immobiliensektor   | CRE8 Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierungs-, Bewertungs-, und Kennzeichnungssysteme für Neubau, Verwaltung, Nutzung und Sanierungsmassnahmen | Nachhaltigkeit, S. 27    |  |

### Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

|                                   |  |                          |  |
|-----------------------------------|--|--------------------------|--|
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021    | 3-3 Management von wesentlichen Themen                             | Nachhaltigkeit, S. 28–38 |  |
| GRI 302: Energie 2016             | 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation                  | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 302-3 Energieintensität  | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs                           | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen | Nachhaltigkeit, S. 30    |  |
| GRI 305: Emissionen 2016          | 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)                             | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)           | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)                  | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 305-4 Intensität der THG-Emissionen                                | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
|                                   | 305-5 Senkung der THG-Emissionen                                   | Nachhaltigkeit, S. 35–38 |  |
| GRI 303: Wasser und Abwasser 2018 | 303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource                      | Nachhaltigkeit, S. 31    |  |
|                                   | 303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung           | Nachhaltigkeit, S. 31    |  |
|                                   | 303-5 Wasserverbrauch  | Nachhaltigkeit, S. 35    |  |

### Kreislaufwirtschaft

|                                   |  |                          |  |
|-----------------------------------|--|--------------------------|--|
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021    | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 39–40 |  |
| GRI 306: Abfall 2020              | 306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen  | Nachhaltigkeit, S. 39–40 |  |
|                                   | 306-3 Angefallener Abfall  | Nachhaltigkeit, S. 64    |  |
| GRI G4: Bau- und Immobiliensektor | CRE5 Sanierte und sanierungsbedürftige Flächen für bestehende oder vorgesehene Bodennutzung gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen | Nachhaltigkeit, S. 64    |  |

| GRI-Standard/<br>andere Quelle                          | Angabe   | Verweis/Information      | Auslassung |
|---|--|--------------------------|------------|
| <b>Soziales</b>   |  |                          |            |
| <b>Mitarbeitende</b>                                    |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                          | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 41–47 |            |
| GRI 401: Beschäftigung 2016                             | 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation   | Nachhaltigkeit, S. 46    |            |
|   | 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden | keine                    |            |
| GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018 | 403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz   | Nachhaltigkeit, S. 42    |            |
|   | 403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter   | Nachhaltigkeit, S. 42    |            |
|   | 403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen   | Nachhaltigkeit, S. 46    |            |
|   | 403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen  | Nachhaltigkeit, S. 46    |            |
| GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016                    | 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten   | Nachhaltigkeit, S. 41    |            |
|   | 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe   | Nachhaltigkeit, S. 41    |            |
|   | 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten   | Nachhaltigkeit, S. 41    |            |
| GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016          | 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten   | Nachhaltigkeit, S. 44    |            |
|   | 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern   | Nachhaltigkeit, S. 95    |            |
| GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016                     | 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen   | Nachhaltigkeit, S. 46    |            |
| <b>Mietende</b>   |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                          | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 47–48 |            |
| <b>Community Engagement</b>                             |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                          | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 49–50 |            |
| GRI 203: indirekte ökonomische Auswirkungen 2016        | 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen   | Nachhaltigkeit, S. 49    |            |

| GRI-Standard/<br>andere Quelle                 | Angabe   | Verweis/Information      | Auslassung |
|--|--|--------------------------|------------|
| <b>Governance</b>                              |  |                          |            |
| <b>Verantwortungsvolle Unternehmensführung</b> |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 51–55 |            |
| GRI 205: Antikorruption 2016                   | 205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung                                    | Nachhaltigkeit, S. 52    |            |
|  | 205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen   | Nachhaltigkeit, S. 55    |            |
| GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016    | 206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung                                | Nachhaltigkeit, S. 55    |            |
| GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016           | 418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten                        | Nachhaltigkeit, S. 55    |            |
| <b>Integriertes Risikomanagement</b>           |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 55–60 |            |
| <b>Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette</b> |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 60–61 |            |
| <b>Wirtschaft</b>                              |  |                          |            |
| <b>Starke Finanzierungsbasis</b>               |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Review, S. 23            |            |
| GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016         | 201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert  | Finanzen, S. 4–7         |            |
|  | 201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen | Nachhaltigkeit, S. 80–85 |            |
|  | 201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand   | Nachhaltigkeit, S. 31    |            |
| <b>Finanzielle Performance</b>                 |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Review, S. 23            |            |
| <b>Investor Relations</b>                      |  |                          |            |
| GRI 3: Wesentliche Themen 2021                 | 3-3 Management von wesentlichen Themen   | Nachhaltigkeit, S. 22    |            |

# EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

| Code        | Leistungsmessung  | GRI-Standard<br>und CRES-<br>Angabe | Masseinheit(en)  | 2023            |
|-------------|---|-------------------------------------|--|-----------------|
| Elec-Abs    | Gesamtelektrizitätsverbrauch  | 302-1                               | kWh pro Jahr   | 145 666 886     |
| Elec-LfL    | Gesamter Elektrizitätsverbrauch<br>auf vergleichbarer Basis         | 302-1                               | kWh pro Jahr   | - 8 175 777     |
| DH&C-Abs    | Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte                             | 302-1                               | kWh pro Jahr   | 49 525 000      |
| DH&C-LfL    | Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte<br>auf vergleichbarer Basis | 302-1                               | kWh pro Jahr   | 1 137 792       |
| Fuels-Abs   | Gesamttreibstoffverbrauch   | 302-1                               | kWh pro Jahr   | 50 547 000      |
| Fuels-LfL   | Gesamttreibstoffverbrauch<br>auf vergleichbarer Basis               | 302-1                               | kWh pro Jahr   | - 22 236 151    |
| Energy-Int  | Energieintensität der Gebäude                                       | CRE1                                | kWh/angemessener Nenner  | 142             |
| GHG-Dir-Abs | Gesamte direkte<br>Treibhausgasemissionen (THG)                     | 305-1                               | jährliche metrische<br>Tonnen CO <sub>2</sub> e                      | 9 461           |
| GHG-Dir-Abs | Gesamte indirekte<br>Treibhausgasemissionen (THG)                   | 305-2                               | jährliche metrische<br>Tonnen CO <sub>2</sub> e                      | 16 785          |
| GHG-Int     |   | CRE3                                | Tonnen CO <sub>2</sub> e/<br>angemessener Nenner                     | 15.2            |
| Water-Abs   | Gesamtwasserverbrauch   | 303-1                               | Kubikmeter pro Jahr (m <sup>3</sup> )                                | 699 932         |
| Water-LfL   | Gesamtwasserverbrauch auf vergleichbarer Basis                      | 303-1                               | Kubikmeter pro Jahr (m <sup>3</sup> )                                | - 181 517       |
| Water-Int   | Wasserintensität Gebäude  | CRE2                                | m <sup>3</sup> /angemessener Nenner                                  | 0.4             |
| Waste-Abs   | Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg                       | 306-2                               | metrische Tonnen<br>pro Jahr und Anteil<br>nach Entsorgungsweg       | N 2023<br>S. 64 |
| Waste-LfL   | Vergleichbares Gesamtgewicht der Abfälle<br>nach Entsorgungsweg     | 306-2                               | metrische Tonnen<br>pro Jahr und Anteil<br>nach Entsorgungsweg       | N/A             |
| Cert-Tot    | Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets                 | CRE8                                | Gesamtzahl nach<br>Zertifizierungs-/Rating-/<br>Kennzeichnungssystem | 126             |



### EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

| Code          | Leistungsmessung   | GRI-Standard und CRES-<br>Angabe | Masseinheit(en)   | 2023                                    |
|---------------|--|----------------------------------|---|---|
| Diversity-Emp | Gender Diversity (Geschlechterdiversität) der Mitarbeitenden                   | 405-1                            | Prozentsatz der Mitarbeitenden  |   |
|               | VR (SPS AG) inkl. VRP  |                                  |   | 43%                                     |
|               | VR ohne VRP  |                                  |   | 50%                                     |
|               | KL (keine Frauen, daher Null)  |                                  |   | 0%                                      |
|               | Kader (inkl. GL) Mitarbeiter   |                                  |   | 35%                                     |
| Diversity-Pay | Geschlechtsspezifisches Lohnverhältnis   | 405-2                            | Verhältnis  |   |
|               | VR (SPS AG) inkl. VRP  |                                  |   | 139%                                    |
|               | VR ohne VRP  |                                  |   | 104%                                    |
|               | KL (keine Frauen, daher Null)  |                                  |   | 0%                                      |
|               | Kader (inkl. GL) Mitarbeiter   |                                  |   | 108%                                    |
| Emp-Training  | Ausbildung und Weiterbildung der Mitarbeitenden                                | 404-1                            | Durchschnittliche Stundenzahl   | 5.2                                     |
|               | Emp-Dev  |                                  |   | Leistungsbeurteilung der Mitarbeitenden |
| Emp-Turnover  | Neueinstellungen und Fluktuation   | 401-1                            | Gesamtzahl und Anteil   |   |
|               | Neuanstellungen  |                                  |   | 31                                      |
|               | Neuanstellungsrate   |                                  |   | 3.2%                                    |
| H&S-Emp       | Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden                                   | 403-2                            | Verletzungsrate, Abwesenheitsquote Quote und Anzahl der arbeitsbedingten Todesfälle |   |
|               | Unfallrate   |                                  |   | 0.1%                                    |
|               | Absenzzrate  |                                  |   | 1.8%                                    |
| H&S-Asset     | Todesfälle   |                                  |   | 0                                       |
|               | Bewertungen der Gesundheit und Sicherheit von Assets                           | 416-1                            | Prozentsatz der Assets  | 66                                      |
| H&S-Comp      | Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften für Assets             | 416-2                            | Anzahl Zwischenfälle  | 0                                       |
| Comty-Eng     | Engagement für die Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme | 413-1                            | Prozentsatz der Assets  | 47                                      |

### EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

| Code      | Leistungsmessung  | GRI-Standard und CRES-<br>Angabe | Masseinheit(en)      | 2023            |
|-----------|---|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Gov-Board | Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans                     | 2-9 (102-22)                     | Gesamtzahl           | 7               |
| Gov-Selec | Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans | 2-10 (102-24)                    | Narrativ zum Prozess | CG 2023 S. 9-13 |
| Gov-Col   | Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten                   | 2-15 (102-25)                    | Narrativ zum Prozess | N 2023 S. 51    |

## Erläuterungen zu den EPRA Kennzahlen

### EPRA Übergreifende Empfehlungen

#### 1 Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79). Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based».

#### 2 Umfang

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79).

#### 3 Schätzung des von den Vermietern erfassten Verbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten. 28.8% der rapportierten Energieverbräuche (landlord controlled, Scope 1 und 2) sind in dieser Form hochgerechnet.

#### 4 Externe Prüfung

Siehe Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 79.

#### 5 Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten sowie der Wasserverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiterführende Informationen können dem Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79) entnommen werden.

#### 6 Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Quadratmeter für das gesamte Gebäude berechnet.

#### 7 Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie usw.)

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der spezifischen Umweltkennzahlen gemäss den Anforderungen von ISS ESG, werden die Nutzungsarten wie folgt zugeordnet; Retail = Verkauf, Office = Büro, Wohnen = Wohnen im Alter, Andere = Hotel, Gastro, Logistik, Übrige.

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die Mehrheit der Liegenschaften (78%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 46% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken mit einem Anteil von 20%.

#### 8 Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermieter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat ausgewiesen (Vgl. S. 38).

# ISS ESG

## Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

|                                   | Einheit                            | 2019     | 2020     | 2021     | 2022      | 2023      |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| <b>Bodenfläche</b>                |                                    |          |          |          |           |           |
| Gesamtgeschossfläche aller Assets | m <sup>2</sup>                     | 1377 921 | 1549 743 | 1590 270 | 1 604 846 | 2 474 405 |
| Retail-Liegenschaften             | m <sup>2</sup>                     | 284 507  | 412 232  | 423 690  | 428 716   | 662 813   |
| Büroimmobilien                    | m <sup>2</sup>                     | 717 086  | 660 190  | 667 991  | 677 118   | 1 158 768 |
| Wohnimmobilien                    | m <sup>2</sup>                     | 27 648   | 142 576  | 164 594  | 163 525   | 216 749   |
| Sonstige Liegenschaften           | m <sup>2</sup>                     | 348 680  | 334 744  | 333 995  | 335 487   | 436 075   |
| <b>Energie</b>                    |                                    |          |          |          |           |           |
| Energienutzung                    |                                    |          |          |          |           |           |
| Retail-Liegenschaften             | MWh                                | 52 220   | 67 772   | 69 868   | 74 099    | 78 965    |
| Büroimmobilien                    | MWh                                | 87 660   | 68 120   | 73 825   | 81 456    | 113 887   |
| Wohnimmobilien                    | MWh                                | 2 640    | 16 283   | 18 619   | 17 387    | 14 601    |
| Sonstige Liegenschaften           | MWh                                | 50 390   | 41 462   | 44 030   | 44 181    | 38 286    |
| Energieintensität                 |                                    |          |          |          |           |           |
| Retail-Liegenschaften             | kWh/m <sup>2</sup>                 | 183.5    | 164.4    | 165      | 198.5     | 190.5     |
| Büroimmobilien                    | kWh/m <sup>2</sup>                 | 122.2    | 103.2    | 111      | 168.4     | 140.8     |
| Wohnimmobilien                    | kWh/m <sup>2</sup>                 | 95.6     | 114.2    | 113      | 136       | 101       |
| Sonstige Liegenschaften           | kWh/m <sup>2</sup>                 | 144.5    | 123.9    | 132      | 185.7     | 106.1     |
| <b>Emissionen</b>                 |                                    |          |          |          |           |           |
| GHG Emissionen                    |                                    |          |          |          |           |           |
| Retail-Liegenschaften             | tCO <sub>2</sub> -eq               | 7 438    | 8 778    | 8 730    | 7 433     | 8 461     |
| Büroimmobilien                    | tCO <sub>2</sub> -eq               | 15 806   | 11 682   | 8 586    | 7 178     | 12 132    |
| Wohnimmobilien                    | tCO <sub>2</sub> -eq               | 584      | 2 642    | 2 764    | 2 412     | 1 950     |
| Sonstige Liegenschaften           | tCO <sub>2</sub> -eq               | 7 401    | 7 280    | 4 984    | 4 277     | 3 704     |
| Kohlenstoffintensität             |                                    |          |          |          |           |           |
| Retail-Liegenschaften             | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 26.1     | 21.8     | 20.6     | 17.6      | 20.4      |
| Büroimmobilien                    | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 22       | 17.3     | 12.9     | 15.2      | 15        |
| Wohnimmobilien                    | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 21.1     | 17.6     | 16.8     | 16        | 14        |
| Sonstige Liegenschaften           | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 21.2     | 22.6     | 14.9     | 20        | 10        |
| <b>Wasser</b>                     |                                    |          |          |          |           |           |
| Intensität der Trinkwassernutzung |                                    |          |          |          |           |           |
| Retail-Liegenschaften             | l/m <sup>2</sup>                   | 540      | 418      | 376      | 400       | 462       |
| Büroimmobilien                    | l/m <sup>2</sup>                   | 380      | 285      | 251      | 300       | 307       |
| Wohnimmobilien                    | l/m <sup>2</sup>                   | 1003     | 913      | 840      | 900       | 842       |
| Sonstige Liegenschaften           | l/m <sup>2</sup>                   | 800      | 382      | 345      | 1400      | 384       |

# SASB

## Mapping

### Energiemanagement

| Bilanzierungsmetrik  | Kategorie              | Code         | GRI-Offenlegung   | Verweise           |
|--|------------------------|--------------|---|--------------------|
| Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche, nach Immobiliensektoren  | Quantitativ            | IF-RE-130a.1 | N/A   | N 2023<br>S. 100   |
| (1) Gesamtenergieverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenabdeckung,<br>(2) Anteil Netzelektrizität und (3) Anteil erneuerbare Energien, nach Immobiliensektoren | Quantitativ            | IF-RE-130a.2 | 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation<br>302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation | N 2023<br>S. 62–64 |
| Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren                       | Quantitativ            | IF-RE-130a.3 | 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation<br>302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation | N 2023<br>S. 62–64 |
| Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das (1) über eine Energiebewertung verfügt und (2) nach ENERGY STAR zertifiziert ist, nach Immobiliensektoren | Quantitativ            | IF-RE-130a.4 | CRE 8   | N 2023<br>S. 62–64 |
| Erläuterung, wie Überlegungen zum Energiemanagement von Gebäuden in die Analyse von Immobilieninvestitionen und in die Betriebsstrategie einbezogen werden       | Diskussion und Analyse | IF-RE-130a.5 | 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs  | N 2023<br>S. 28    |

### Wassermanagement

| Bilanzierungsmetrik   | Kategorie              | Code         | GRI-Offenlegung  | Verweise   |
|---|------------------------|--------------|--|--|
| Erfassungsgrad der Wasserentnahmedaten in Prozent (1) der gesamten Bodenfläche und (2) der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobiliensektor | Quantitativ            | IF-RE-140a.1 | N/A  | Das gesamte Portfolio von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz. Keine der Anlagen/ Assets befindet sich in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress. Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt. |
| (1) Gesamtwasserentnahme nach Portfoliogeieten mit Datenerfassung und (2) Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobilien-Teilsektoren           | Quantitativ            | IF-RE-140a.2 | 303-5 Wasserverbrauch                                      | N 2023<br>S. 62–64   |
| Prozentuale Veränderung des Wasserverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren   | Quantitativ            | IF-RE-140a.3 | 303-5 Wasserverbrauch                                      | N 2023<br>S. 62–64   |
| Darstellung der wasserwirtschaftlichen Risiken und Erörterung von Strategien und Praktiken zur Abschwächung dieser Risiken  | Diskussion und Analyse | IF-RE-140a.4 | 303-1 Wechselwirkungen mit Wasser als gemeinsame Ressource | Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.  |

## Umgang mit Auswirkungen durch Vermieter

| Bilanzierungsmetrik   | Kategorie              | Code         | GRI-Offenlegung | Verweise  |
|---|------------------------|--------------|-----------------|---|
| (1) Prozentsatz der neuen Pachtverträge, die eine Kostendeckungsklausel für ressourceneffiziente Kapitalverbesserungen und<br>(2) zugehörige gemietete Nutzfläche, nach Immobilien-Teilsektoren       | Quantitativ            | IF-RE-410a.1 | N/A             | Da diese Daten derzeit weder wesentlich noch leicht verfügbar sind, verzichtet Swiss Prime Site auf die Offenlegung dieser Daten. |
| Prozentualer Anteil der Mieter, die einen separaten Zähler oder Unterzähler für<br>(1) Netzelektrizitätsverbrauch und elektrizitätsverbrauch und<br>(2) Wasserentnahme, nach Teilsektor der Immobilie | Quantitativ            | IF-RE-410a.2 | N/A             | Der Berechnungsansatz ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.  |
| Diskussion des Ansatzes zur Messung, Anreizsetzung und Verbesserung der Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Mietern   | Diskussion und Analyse | IF-RE-410a.3 | N/A             | N 2023<br>S. 20   |

## Anpassung an den Klimawandel

| Bilanzierungsmetrik  | Kategorie              | Code         | GRI-Offenlegung | Verweise                             |
|--|------------------------|--------------|-----------------|--------------------------------------|
| Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten, nach Teilsektor der Immobilien   | Quantitativ            | IF-RE-450a.1 | N/A             | N 2023<br>S. 102                     |
| Erläuterung der Risikoexpositionsanalyse gegenüber dem Klimawandel, Grad der systematischen Risikoexposition des Portfolios, und Strategien zur Abschwächung der Risiken | Diskussion und Analyse | IF-RE-450a.2 | N/A             | N 2023<br>S. 80–85<br>(TCFD Bericht) |

## Leistungsmetriken

|  | Kategorie   | Code        | GRI-Offenlegung | Verweise  |
|--|-------------|-------------|-----------------|---|
| Anzahl Assets, nach Immobiliensektoren                                     | Quantitativ | IF-RE-000.A | N/A             | N 2023<br>S. 70–74  |
| Vermietbare Fläche, nach Immobiliensektoren                                | Quantitativ | IF-RE-000.B | N/A             | N 2023<br>S. 70–74  |
| Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets, nach Immobiliensektor | Quantitativ | IF-RE-000.C | N/A             | N 2023<br>S. 102  |
| Durchschnittlicher Vermietungsgrad nach Immobiliensektoren                 | Quantitativ | IF-RE-000.D | N/A             | Die Leerstandsquote ist auf S. 60 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 zu finden. |

**Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen SASB-Anforderungen**

|  | Einheit | 2022   | 2023    |
|--|---------|--------|---------|
| <b>Energiemanagement</b>   |         |        |         |
| Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche   |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  | %       | >80    | >80     |
| Büroimmobilien   | %       | >80    | >80     |
| Wohnimmobilien   | %       | >80    | >80     |
| Sonstige Liegenschaften  | %       | >80    | >80     |
| Gesamtenergieverbrauch im Portfoliobereich mit Datenabdeckung  |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  | MWh     | 74 099 | 78 965  |
| Büroimmobilien   | MWh     | 81 456 | 113 887 |
| Wohnimmobilien   | MWh     | 17 387 | 14 601  |
| Sonstige Liegenschaften  | MWh     | 44 181 | 38 286  |
| Elektrizitätszusammensetzung   |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  |         |        |         |
| Anteil Netzelektrizität, CH-Mix  | %       | 3      | 32.4    |
| Anteil an erneuerbarer Elektrizität  | %       | 97     | 67.6    |
| Büroimmobilien   |         |        |         |
| Anteil Netzelektrizität, CH-Mix  | %       | 0.9    | 29.2    |
| Anteil an erneuerbarer Elektrizität  | %       | 99.1   | 70.8    |
| Wohnimmobilien   |         |        |         |
| Anteil Netzelektrizität, CH-Mix  | %       | 0      | 16      |
| Anteil an erneuerbarer Elektrizität  | %       | 100    | 84      |
| Sonstige Liegenschaften  |         |        |         |
| Anteil Netzelektrizität, CH-Mix  | %       | 8.9    | 27.2    |
| Anteil an erneuerbarer Elektrizität  | %       | 91.1   | 72.8    |
| Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliobereich mit Datenerfassung |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  | %       | 1.7    | -17.8   |
| Büroimmobilien   | %       | 9.8    | -8.9    |
| Wohnimmobilien   | %       | -0.2   | -10.5   |
| Sonstige Liegenschaften  | %       | -7.9   | -4.3    |
| Prozentsatz des qualifizierten Portfolios mit Energiebewertung   |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  | %       | 48.2   | 89.1    |
| Büroimmobilien   | %       | 86     | 95      |
| Wohnimmobilien   | %       | 90.7   | 99.4    |
| Sonstige Liegenschaften  | %       | 69.8   | 93.2    |
| Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das nach ENERGY STAR zertifiziert ist (einschliesslich GEAK)    |         |        |         |
| Retail-Liegenschaften  | %       | 10.2   | 15.8    |
| Büroimmobilien   | %       | 0.5    | 3.5     |
| Wohnimmobilien   | %       | 2.3    | 1.4     |
| Sonstige Liegenschaften  | %       | 3.8    | 4.3     |

|   | Einheit        | 2022    | 2023    |
|---|----------------|---------|---------|
| <b>Wassermanagement</b>   |                |         |         |
| Daten zur Wasserentnahme in Prozent der Gesamtbodenfläche   |                |         |         |
| Retail-Liegenschaften   | %              | >80     | >80     |
| Büroimmobilien  | %              | >80     | >80     |
| Wohnimmobilien  | %              | >80     | >80     |
| Sonstige Liegenschaften   | %              | >80     | >80     |
| Erfassungsgrad der Wasserverbrauchsdaten als Prozentsatz der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress           |                |         |         |
| Retail-Liegenschaften   | %              | 0       | 0       |
| Büroimmobilien  | %              | 0       | 0       |
| Wohnimmobilien  | %              | 0       | 0       |
| Sonstige Liegenschaften   | %              | 0       | 0       |
| Gesamtwasserverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Retail-Liegenschaften)  |                |         |         |
|   | m <sup>3</sup> | 180 426 | 191 399 |
| Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Retail-Liegenschaften)                                     | %              | 0       | 0       |
| Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Büroimmobilien)  |                |         |         |
|   | m <sup>3</sup> | 183 142 | 248 026 |
| Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Büroimmobilien)  | %              | 0       | 0       |
| Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Wohnimmobilien)  |                |         |         |
|   | m <sup>3</sup> | 152 862 | 122 033 |
| Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Wohnimmobilien)  | %              | 0       | 0       |
| Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (sonstige Liegenschaften)   |                |         |         |
|   | m <sup>3</sup> | 153 136 | 138 474 |
| Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (sonstige Liegenschaften)                                   | %              | 0       | 0       |
| Prozentuale Veränderung der Wasserentnahme auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren |                |         |         |
| Retail-Liegenschaften   | %              | -47.8   | -6.1    |
| Büroimmobilien  | %              | -18.9   | -11.2   |
| Wohnimmobilien  | %              | -15.6   | -4.7    |
| Sonstige Liegenschaften   | %              | 91.6    | -59.3   |

|  | Einheit        | 2022   | 2023   |
|--|----------------|--------|--------|
| <b>Anpassung an den Klimawandel</b>                                  |                |        |        |
| Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten       |                |        |        |
| Retail-Liegenschaften  | m <sup>2</sup> | 50 190 | 87 579 |
| Büroimmobilien   | m <sup>2</sup> | 52 398 | 52 150 |
| Wohnimmobilien   | m <sup>2</sup> | 0      | 0      |
| Sonstige Liegenschaften  | m <sup>2</sup> | 28 205 | 58 565 |
| <b>Betriebsmessdaten</b>   |                |        |        |
| Anzahl Assets  |                |        |        |
| Retail-Liegenschaften  | Anzahl         | 51     | 34     |
| Büroimmobilien   | Anzahl         | 56     | 66     |
| Wohnimmobilien   | Anzahl         | 18     | 20     |
| Sonstige Liegenschaften  | Anzahl         | 28     | 19     |
| Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets nach Bodenfläche |                |        |        |
| Retail-Liegenschaften  | %              | 19.5   | 10.0   |
| Büroimmobilien   | %              | 5.4    | 5.9    |
| Wohnimmobilien   | %              | 85.7   | 72.4   |
| Sonstige Liegenschaften  | %              | 22.9   | 12.6   |



# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren  
2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 an den Verwaltungsrat der

Swiss Prime Site AG,

Zug

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG und seinen konsolidierten Gesellschaften ("SPS") für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

## Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 des Nachhaltigkeitsberichtes 2023 von SPS (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen). Folgende ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO2-Emissionen Swiss Prime Site", wie sie auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht sind, sind Gegenstand der Prüfung ("ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren"):

- Energie;
  - Gesamtenergieverbrauch (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
  - Elektrizität (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
  - Wärme (Heizöl, Gas, inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar und Fernwärme inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar); und
  - Energieintensität (Elektrizitätsintensität und Wärmeintensität).
- Emissionen;
  - CO2-Emissionen Scope 1;
  - CO2-Emissionen Scope 2;
  - CO2-Emissionen Scope 3; und
  - CO2-Intensität.
- Wasser;
  - Wasserverbrauch

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Nachhaltigkeitsindikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

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

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

### Kriterien

Die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurden durch den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG auf Basis der Grundlagen im Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" auf den Seiten 75-79 (integrierter Bestandteil des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von SPS) erstellt, in welcher die Grundsätze, Prozesse sowie die Datensammlung- und Reporting der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschreibt und definiert ("geeigneten Kriterien"). Diese Grundlagen wurden anhand der GRI Sustainability Reporting Standards, veröffentlicht von Global Reporting Initiative (GRI), Version 2021 und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet.

### Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus ist die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen mit einer inhärenten Unsicherheit behaftet, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der Werte, die zur Kombination, z.B. der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien gelesen werden.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien, der Berichterstattungsansatz und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

### Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Swiss Prime Site AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

### Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.



Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. 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, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

#### Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung des Abschnitts "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" einschließlich der Kriterien für deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern zu den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Verfahren;
- Wiederholung der relevanten Berechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Zusätzliche Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweise, die wir als notwendig erachten (z. B. stichprobenartige Prüfung der Nachweise mittels Belegeinsicht); und
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes 2023, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche fehlerhafte Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht 2023 (sonstige Informationen) zu identifizieren.

Wir haben ausser den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für 2023 und dem oben erwähnten Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" keine weiteren Prüfarbeiten durchgeführt.

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

#### Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 der Swiss Prime Site AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" auf den Seiten 75-79 erstellt worden sind.

#### Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den geeigneten Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber



irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Remo Satta

Zürich, 8 Februar 2024

*Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrats; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" (geeigneten Kriterien) aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.*







# CORPORATE GOVERNANCE



- 4 Governance
- 5 Aktionariat
- 7 Kapitalstruktur
- 9 Verwaltungsrat
- 18 Gruppenleitung
- 21 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 23 Revisionsstelle und Informationspolitik



#### **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

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

#### **Gliederung der Berichterstattung**

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

# Governance

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.

## 1 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 803 838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2023 betrug CHF 6 893.2 Mio. [CHF 6 149.0 Mio.].

## 2 Segmente

Swiss Prime Site besteht aus vier Segmenten: Immobilien, Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services. Die Beteiligungen zu diesen Segmenten sind wie folgt zugeordnet:

### Immobilien

- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug
- Zimmermann Vins SA, Carouge

### Asset Management

- Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
- Akara Property Development AG, Zug

### Retail

- Jelmoli AG, Zürich

### Corporate & Shared Services

- Swiss Prime Site AG, Zug
- Swiss Prime Site Management AG, Zug

### Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

|  | Tätigkeitsbereich      | 31.12.2022<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % | 31.12.2023<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % |
|--|------------------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Akara Property Development AG, Zug     | Asset Management       | 100  | 100.0                          | 100  | 100.0                          |
| Jelmoli AG, Zürich                     | Detailhandel           | 6 600                                      | 100.0                          | 6 600                                      | 100.0                          |
| streamnow ag, Zürich <sup>1</sup>      | Immobilienleistungen   | 100  | 100.0                          | n.a.                                       | n.a.                           |
| Swiss Prime Site Finance AG, Zug       | Finanzdienstleistungen | 100 000                                    | 100.0                          | 100 000                                    | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich | Immobilien             | 50 000                                     | 100.0                          | 50 000                                     | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Management AG, Zug    | Dienstleistungen       | 100  | 100.0                          | 100  | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Solutions AG, Zug     | Asset Management       | 1 500                                      | 100.0                          | 1 500                                      | 100.0                          |
| Wincasa AG, Winterthur <sup>1</sup>    | Immobilienleistungen   | 1 500                                      | 100.0                          | n.a.                                       | n.a.                           |
| Zimmermann Vins SA, Carouge            | Immobilien             | 350  | 100.0                          | 350  | 100.0                          |

<sup>1</sup> Verkauf der Wincasa AG und streamnow ag per 04.05.2023

### Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

|                                 | Tätigkeitsbereich    | 31.12.2022<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % | 31.12.2023<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % |
|---------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| INOVIL SA, Lausanne             | Parkhaus             | 5 160                                      | 27.1                           | 5 160                                      | 27.1                           |
| Parkgest Holding SA, Genève     | Parkhaus             | 4 750                                      | 38.8                           | 4 750                                      | 38.8                           |
| Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich | Bürodienstleistungen | 124  | 27.2                           | 124  | 27.2                           |



# Aktionariat

## Aktionariat per 31.12.2023

| Anzahl Aktien                              | Eingetragene Aktionäre Anzahl | Eingetragene Aktionäre in % | Eingetragene Aktien Anzahl | Eingetragene Aktien in % <sup>1</sup> |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1 bis 1 000                                | 9 895                         | 85.1                        | 2 531 338                  | 3.3                                   |
| 1 001 bis 10 000                           | 1 398                         | 12.0                        | 3 831 868                  | 5.0                                   |
| 10 001 bis 100 000                         | 257                           | 2.2                         | 8 215 597                  | 10.7                                  |
| 100 001 bis 1 000 000                      | 64                            | 0.6                         | 17 997 072                 | 23.5                                  |
| 1 000 001 und mehr                         | 6                             | 0.1                         | 10 755 826                 | 14.0                                  |
| <b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b> | <b>11 620</b>                 | <b>100.0</b>                | <b>43 331 701</b>          | <b>56.5</b>                           |
| Dispobestand                               |                               |                             | 33 386 903                 | 43.5                                  |
| <b>Total ausgegebene Aktien</b>            |                               |                             | <b>76 718 604</b>          | <b>100.0</b>                          |

<sup>1</sup> In % der ausgegebenen Aktien

| Länder/Regionen                            | Eingetragene Aktionäre Anzahl | Eingetragene Aktionäre in % | Eingetragene Aktien Anzahl | Eingetragene Aktien in % |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Schweiz                                    | 10 775                        | 92.8                        | 34 893 110                 | 80.5                     |
| Europa (ohne Schweiz)                      | 724                           | 6.2                         | 5 881 666                  | 13.6                     |
| Andere Länder                              | 121                           | 1.0                         | 2 556 925                  | 5.9                      |
| <b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b> | <b>11 620</b>                 | <b>100.0</b>                | <b>43 331 701</b>          | <b>100.0</b>             |

| Aktionärskategorien                        | Eingetragene Aktionäre Anzahl | Eingetragene Aktionäre in % | Eingetragene Aktien Anzahl | Eingetragene Aktien in % |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Natürliche Personen                        | 10 622                        | 91.4                        | 6 822 916                  | 15.7                     |
| Juristische Personen                       | 372                           | 3.2                         | 9 033 257                  | 20.8                     |
| Pensionskassen                             | 171                           | 1.5                         | 7 721 210                  | 17.8                     |
| Versicherungen                             | 30                            | 0.3                         | 1 900 225                  | 4.4                      |
| Fonds                                      | 246                           | 2.1                         | 16 008 258                 | 37.0                     |
| Übrige                                     | 179                           | 1.5                         | 1 845 835                  | 4.3                      |
| <b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b> | <b>11 620</b>                 | <b>100.0</b>                | <b>43 331 701</b>          | <b>100.0</b>             |

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

## **1 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,  $33\frac{1}{3}$ , 50 oder  $66\frac{2}{3}$  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.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html](http://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html)).

## **2 Kreuzbeteiligungen**

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

# Kapitalstruktur

## 1 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.

## 2 Kapitalband

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3a der geltenden Statuten über ein Kapitalband zwischen CHF 145 765 348.00 (untere Grenze) und CHF 168 780 928.00 (obere Grenze). Die obere und untere Grenze des Kapitalbands sind bei 110% bzw. 95% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals festgesetzt. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands das Aktienkapital einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder herabzusetzen oder Aktien direkt oder indirekt zu erwerben oder zu veräussern. Die Kapitalerhöhung oder -herabsetzung kann durch Ausgabe von bis zu 7 671 860 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 bzw. Vernichtung von bis zu 3 835 930 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 oder durch eine Erhöhung bzw. Herabsetzung der Nennwerte der bestehenden Namenaktien im Rahmen des Kapitalbands erfolgen.

## 3 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3b der geltenden Statuten über ein bedingtes Kapital. Das bedingte Kapital besteht aus 6 227 745 Namenaktien im Betrag von CHF 12 455 490.00 oder 8.1% des bestehenden Aktienkapitals.

Bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands darf die Gesamtzahl der neu ausgegebenen Aktien, die (i) aus dem Kapitalband gemäss Artikel 3a der geltenden Statuten unter Beschränkung oder Aufhebung der Bezugsrechte und (ii) aus dem bedingten Aktienkapital gemäss Artikel 3b der geltenden Statuten unter Beschränkung oder Aufhebung der Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechte ausgegeben werden, 7 671 860 neue Aktien nicht überschreiten.

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 Kapitalband und bedingten Kapital kann den Artikeln 3a und 3b der Statuten der Swiss Prime Site AG (abrufbar auf [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) unter Governance) entnommen werden.

## 4 Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutzniesser ins Aktienregister eintragen lassen. Die Statuten stehen auf der Website [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) unter Governance zum Download zur Verfügung. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Nutzniesser 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. Die Aufhebung dieser Vinkulierung kann die Generalversammlung gemäss Artikel 12 Absatz 3 der Statuten (abrufbar auf [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) unter Governance) mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen beschliessen.

Nicht meldepflichtige Aktienbestände von Nominees und Treuhändern werden ohne Stimmrecht eingetragen.

### Kapitalstruktur per 31.12.2023

| Kapital                                      | Namenaktien<br>Anzahl | Nominal<br>pro Aktie<br>in CHF | Total<br>in CHF 1 000 |
|--|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Aktienkapital                                | 76 718 604            | 2.00                           | 153 437               |
| Obergrenze Kapitalband und bedingtes Kapital | 7 671 860             | 2.00                           | 15 344                |

### Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

| Veränderungen                                    | Namenaktien<br>Anzahl | Nominal<br>pro Aktie<br>in CHF | Aktienkapital<br>in CHF 1 000 |
|--|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 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                       |
| Aktienkapital per 31.12.2023                     | 76 718 604            | 2.00                           | 153 437                       |

### Wandelanleihen

|                                  |                 | CHF 250 Mio.<br>2023  | CHF 300 Mio.<br>2025  | CHF 275 Mio.<br>2030 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Emissionsvolumen, nominal        | CHF Mio.        | 250.000               | 300.000               | 275.000              |
| Nominalwert per 31.12.2023       | CHF Mio.        | 0.000                 | 296.630               | 275.000              |
| <b>Bilanzwert per 31.12.2023</b> | <b>CHF Mio.</b> | <b>0.000</b>          | <b>296.130</b>        | <b>286.799</b>       |
| Bilanzwert per 31.12.2022        | CHF Mio.        | 247.026               | 295.652               | 0.000                |
| Wandelpreis                      | CHF             | 104.07                | 100.35                | 85.16                |
| Zinssatz                         | %               | 0.25                  | 0.325                 | 1.625                |
| Laufzeit                         | Jahre           | 7                     | 7                     | 7                    |
| Fälligkeit                       | Datum           | 16.06.2023            | 16.01.2025            | 31.05.2030           |
| Valorennummer                    |                 | 32 811 156<br>(SPS16) | 39 764 277<br>(SPS18) | XS2627116176         |

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.

## 1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

| Name, Jahrgang                | Funktion       | Nationalität | Mitglied seit |
|-------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Ton Büchner, 1965             | Präsident      | CH/NL        | 2020          |
| Thomas Studhalter, 1969       | Vize-präsident | CH           | 2018          |
| Christopher M. Chambers, 1961 | Mitglied       | CH/UK        | 2009          |
| Barbara A. Knoflach, 1965     | Mitglied       | AT           | 2021          |
| Reto Conrad, 1966             | Mitglied       | CH           | 2023          |
| Gabrielle Nater-Bass, 1968    | Mitglied       | CH           | 2019          |
| Brigitte Walter, 1959         | Mitglied       | DE           | 2022          |

### Austritte in der Berichtsperiode

Mario F. Seris per 21. März 2023

### Eintritte in der Berichtsperiode

Reto Conrad per 21. März 2023

Der Verwaltungsrat hat zurzeit vier Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss, Anlageausschuss sowie Nachhaltigkeitsausschuss), die nachfolgend näher beschrieben werden.

## 2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen ausserhalb der Gruppe nicht mehr als zehn weitere Mandate wahrnehmen, wovon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb desselben Konzerns sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. 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. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

## 3 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.

## 4 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](http://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 einen Nachhaltigkeitsausschuss 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 einen nicht ständigen Ausschuss zur Begleitung eines Projektes 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 neun Sitzungen statt, davon drei mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine mittels Videokonferenz und fünf Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

## 5 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 der Nachhaltigkeitsausschuss 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 der Nachhaltigkeitsausschuss 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 Risikoreportings 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 Revisions-tätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss.

## 6 Prüfungsausschuss

**Vorsitz: Thomas Studhalter**

**Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad**

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 sieben Sitzungen des Prüfungsausschusses statt, davon drei mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine Sitzung mittels Videokonferenz und drei 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.

## 7 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 Aktienrecht und der dahin überführten Bestimmungen der früheren Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sowie den geltenden 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 Nominierungen 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 eine Sitzung mit physischer Präsenz aller Mitglieder und drei 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.

## 8 Anlageausschuss

**Vorsitz: Barbara A. Knoflach**

**Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad**

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 fünf Sitzungen des Anlageausschusses statt, davon drei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.

## 9 Nachhaltigkeitsausschuss

**Vorsitz: Ton Büchner**

**Mitglied: Barbara A. Knoflach**

Der Nachhaltigkeitsausschuss nimmt sich übergeordneten, gruppenweiten Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nachhaltigkeitsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nachhaltigkeitsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich nachhaltige Geschäftsführung sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Nachhaltigkeitsexpertise bedingen. Der Nachhaltigkeitsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nachhaltigkeitsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. In der Berichtsperiode fanden insgesamt drei Sitzungen des Nachhaltigkeitsausschusses mit physischer Präsenz aller Mitglieder statt.

## 10 Sitzungen und Evaluation

| Ausschuss                   | Sitzungen | Dauer<br>(Durchschnitt) | Anwesenheit |
|-----------------------------|-----------|-------------------------|-------------|
| Verwaltungsrat              | 9         | 5:27 Stunden            | 100%        |
| Prüfung                     | 7         | 2:58 Stunden            | 100%        |
| Nomination<br>und Vergütung | 4         | 1:45 Stunden            | 100%        |
| Anlage                      | 5         | 1:56 Stunden            | 100%        |
| Nachhaltigkeit              | 3         | 2:03 Stunden            | 100%        |

Jedes einzelne Mitglied war an allen der vorgesehenen Sitzungen anwesend.

Im Jahr 2023 führte der Verwaltungsrat wiederum die alljährliche 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.

Zusätzlich zu seiner Selbstevaluierung, lässt der Verwaltungsrat eine regelmässige, unabhängige Evaluierung seiner Kompetenz und Effektivität von einem anerkannten, externen Berater durchführen. Die letzte unabhängige Evaluierung fand im Jahr 2020 durch das Unternehmen Russel Reynolds statt. Der Verwaltungsrat sieht die nächste externe Evaluierung für 2024 vor.

## 11 Vermeidung von Interessenskonflikten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung haben ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse so zu ordnen, dass Interessenkonflikte mit der Gesellschaft vermieden werden. Tritt trotzdem ein Interessenkonflikt auf, so benachrichtigt das betroffene Mitglied des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung den Verwaltungsratspräsidenten und tritt in den Ausstand.

Interessenskonflikte von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.



## 12 Nominierung und Kompetenz- übersicht Verwaltungsrat

Die Nominierung und Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats orientiert sich an Persönlichkeiten mit mehrdimensionalen Kompetenzen, aufgeführt in untenstehender Liste. Die aktuellen Mitglieder des Verwaltungsrats decken dabei die Kompetenzen in voller Breite und weiter Tiefe ab.

### Kompetenzen

|                                 | T. Büchner | T. Studhalter | G. Nater-Bass | C. Chambers | B. Knoflach | B. Walter | R. Conrad |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| Führung                         | ●          | ●             |               | ●           | ●           | ●         | ●         |
| Strategie                       | ●          | ●             | ●             | ●           | ●           | ●         | ●         |
| ESG                             | ●          |               |               |             | ●           |           | ●         |
| Verkauf & Marketing             | ●          |               |               |             |             |           |           |
| Betrieb                         | ●          |               |               |             |             |           |           |
| M&A                             | ●          | ●             | ●             | ●           | ●           |           | ●         |
| Risikomanagement                | ●          | ●             | ●             | ●           | ●           | ●         | ●         |
| Forschung und<br>Entwicklung    | ●          |               |               |             |             |           |           |
| Digitalisierung                 | ●          | ●             |               |             |             |           | ●         |
| Finanzwesen                     |            | ●             |               | ●           | ●           | ●         | ●         |
| Personalwesen                   |            | ●             | ●             |             |             |           |           |
| Recht                           |            | ●             | ●             |             |             |           |           |
| IT/Cybersecurity                |            |               | ●             |             |             |           | ●         |
| Immobilien                      |            |               |               | ●           | ●           | ●         | ●         |
| Asset- und Fonds-<br>management |            |               |               | ●           | ●           | ●         | ●         |
| Regulatorik                     |            |               |               |             |             | ●         |           |



### **Ton Büchner**

1965, Altendorf

#### **Funktion**

Präsident des Verwaltungsrats,  
unabhängiges Mitglied seit 2020

#### **Ausschüsse**

Nachhaltigkeit: 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 börsen-  
notierte Sulzer AG, von 2007 bis 2011 als deren CEO.  
Zwischen 2012 und 2017 war er CEO und Vorstands-  
vorsitzender der in den Niederlanden börsenkotierten  
AkzoNobel NV.

#### **Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwal-  
tungsrats der Novartis AG, Basel; Präsident des  
Verwaltungsrats der Burckhardt Compression AG,  
Winterthur

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Berater von  
Ammega; Mitglied von Adviescommissie Maatwerkaf-  
spraken Verduurzaming Industry (AMVI), Ministerium für  
Wirtschaft und Klima, Niederlande

#### **Kernkompetenzen**

Führung, Strategie, ESG, Verkauf & Marketing, Betrieb,  
M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung,  
Digitalisierung



### **Thomas Studhalter**

1969, Horw

#### **Funktion**

Vizepräsident 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 Verwal-  
tungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Delegierter des  
Verwaltungsrats der BDO AG, Zürich; Mitglied des  
Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg;  
Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftungen,  
Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung,  
Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranika,  
Hergiswil), sowie Präsident des Verwaltungsrats der  
Eisner Holding AG, Hergiswil, und Präsident des  
Verwaltungsrats deren Tochtergesellschaft Inhag AG,  
Hergiswil

#### **Kernkompetenzen**

Führung, Strategie, Finanzwesen, M&A, Risikomanage-  
ment, Digitalisierung, Personalwesen



**Christopher M. Chambers**

1961, London, UK

**Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats,  
unabhängiges Mitglied seit 2009

**Ausschüsse**

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 Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK

**Kernkompetenzen**

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



**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 Immobilien-transaktionen.

**Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Homburger AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der LGT Bank AG und der LGT Bank (Schweiz) AG; Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Arbitration Centre AG

**Kernkompetenzen**

Recht, M&A, Risikomanagement, Strategie, IT/Cybersecurity, Personalwesen



### **Barbara A. Knoflach**

1965, Hofheim, DE

#### **Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats,  
unabhängiges Mitglied seit 2021

#### **Ausschüsse**

Anlage: Vorsitz  
Nomination und Vergütung: Mitglied  
Nachhaltigkeit: 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 ist unter anderem Mitglied des Präsidiums des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) in Berlin und 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, Happy House und tinyBE.

#### **Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Börsenkotierte Unternehmen: Chairwoman und Senior Independent Member CTP NV, Amsterdam; Independent Non Executive Director of the Board of Lendlease Group, Sydney, Australien

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden; Geschäftsführerin LifeWorkSpace GmbH, Hofheim am Taunus und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Frankfurt am Main; Mitglied im Aufsichtsrat Landmarken AG, Aachen; Mitglied im Beirat der Wöhr + Bauer GmbH, München

#### **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 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



### **Reto Conrad**

1966, Binningen (BL)

#### **Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats,  
unabhängiges Mitglied seit 2023

#### **Ausschüsse**

Prüfung: Mitglied

Anlage: Mitglied

#### **Ausbildung**

Lic. oec., Universität St. Gallen; dipl. Wirtschaftsprüfer

#### **Berufliche Tätigkeit**

Reto Conrad war ab 2001 Mitglied der Führungsgremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Zuletzt leitete er bei der Coop Gruppe die Direktion Informatik, Produktion und Services (2016–2022) und war davor CFO (2012–2016) des Unternehmens. Während dieser gesamten Zeit war er zudem Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse.

#### **Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: keine

#### **Kernkompetenzen**

Führung, Strategie, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, ESG, Digitalisierung, IT/Cybersecurity

# 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 des Aktienrechts (OR).

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.

## 1 Zusammensetzung der Gruppenleitung

| Name, Jahrgang           | Funktion                                    | Nationalität | 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          |

### Austritte in der Berichtsperiode

Oliver Hofmann, CEO Wincasa per 4. Mai 2023

Nina Müller, CEO Jelmoli AG per 30. Juni 2023

### Eintritte in der Berichtsperiode

Keine

## 2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe nicht mehr als fünf weitere Mandate wahrnehmen, wovon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. 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. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

## 3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

## 4 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 Vergütungsbericht auf Seite 14 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 Dezennum 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 Implenla, zuerst in der Führung der Implenla 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 Implenla 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; Zimmermann Vins AG, Carouge

#### **Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Aufsichtsrats der Branicks Group 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 Strategieberater 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; Zimmermann Vins AG, Carouge; Akara Property Development AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Minderheitsbeteiligungen von Swiss Prime Site: Superlab Suisse AG, Zürich; Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich; Urban Connect 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 Fach-  
verantwortung für die schweizweite Vermarktung über-  
nahm.

#### **Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site**

Keine

## **5 Übermittlung kritischer Anliegen**

Die Gruppenleitung orientiert den Verwaltungsrat an jeder  
Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die Abweichun-  
gen vom Budget, wichtige Geschäftsvorfälle und wichtige  
Entwicklungsprojekte.

Nach Abschluss der jeweiligen Berichtsperiode hat die Grup-  
penleitung 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 ver-  
fasst 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 schriftli-  
chen Schlussbericht.

Die Gruppenleitung kann die Berichterstattung ganz oder  
zum Teil dem Vorsitzenden der Gruppenleitung (Chief Exe-  
cutive Officer, CEO) oder Mitgliedern der Gruppenleitung für  
ihren Bereich übertragen.

Der CEO und bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied  
der Gruppenleitung informieren den Verwaltungsratspräsi-  
denten 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 Vizeprä-  
sident entscheidet umgehend, wann und wie der gesamte  
Verwaltungsrat zu informieren ist.



# Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website [www.sps.swiss](http://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 27 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

## 1 Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

- «<sup>1</sup> Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Wird nach dem ersten Wahlgang die Mindestzahl Verwaltungsratsmitglieder nicht erreicht, ordnet der Vorsitzende einen zweiten Wahlgang an, in dem das relative Mehr der abgegebenen Stimmen entscheidet.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2024 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 5. März 2024 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 6. März bis und mit 19. März 2024 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

## 2 Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszwecks;
- b) die Zusammenlegung von Aktien;
- c) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- d) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien und die Aufhebung einer solchen Beschränkung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder durch Verrechnung mit einer Forderung und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
- g) die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
- h) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
- i) den Wechsel der Währung des Aktienkapitals;
- j) eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
- k) die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
- l) die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
- m) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- n) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- o) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- p) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- q) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- r) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. o, p und q vorstehend.»

### 3 Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

- «<sup>1</sup> Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- <sup>2</sup> Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der gemäss Art. 37 dieser Statuten vorgesehenen Form zu erfolgen. In der Einberufung sind bekanntzugeben:
- 1) Datum, Beginn, Art und Ort der Generalversammlung;
  - 2) Verhandlungsgegenstände;
  - 3) Anträge des Verwaltungsrats samt kurzer Begründung;
  - 4) gegebenenfalls Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung;
  - 5) Name und Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters.
- <sup>3</sup> 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 Sonderuntersuchung. 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.
- <sup>4</sup> Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.
- <sup>5</sup> Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Bericht über nichtfinanzielle Belange, der Revisionsbericht sowie der Konzernrevisionsbericht zugänglich zu machen.»

### 4 Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die zusammen über mindestens 0.25% des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung verlangen. Ein solches Gesuch muss mindestens vierzig Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und des Antrags oder der Anträge angebracht werden.

### 5 Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

- «<sup>1</sup> Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, 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.
- <sup>2</sup> Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, dass sie diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben, dass keine Vereinbarung über die Rücknahme oder die Rückgabe entsprechender Aktien besteht und dass sie das mit den Aktien verbundene wirtschaftliche Risiko tragen. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.
- <sup>5</sup> 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.»

### 6 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Gemäss Artikel 13 Absatz 1 der Statuten wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Wiederwahl ist zulässig. 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.

# Revisionsstelle und Informationspolitik

## 1 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.

## 2 Revisionsstelle

### Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit 2023 die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in dieser Funktion.

### Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare für gesetzliche Prüfungen im Umfang von CHF 0.416 Mio. [CHF 0.520 Mio.] sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen (insbesondere Dienstleistungen betreffend dem Halbjahres- und Nachhaltigkeitsbericht) von CHF 0.176 Mio. [CHF 0.467 Mio.] durch die Revisionsstelle in Rechnung gestellt. Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht [CHF 0.021 Mio.].

### 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.

### 3 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 Finanzmarktinfrastukturgesetz (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](http://www.sps.swiss) unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) unter Medien, Abo-service, abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss).

Kontaktadresse:  
Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug  
Telefon +41 58 317 17 17  
E-Mail [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)  
[www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)

### 4 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.

### 5 Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





# VERGÜTUNG



#### **4 Vorwort**

#### **5 Governance**

- Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung
- Nominations- und Vergütungsausschuss
- Methode der Festsetzung der Vergütung
- Vergütung des Verwaltungsrats

#### **9 Vergütung der Gruppenleitung**

- Vergütungssystem Gruppenleitung
- Neue Gewichtung der Vergütungselemente der maximalen Gesamtvergütung
- Jährliches Basisgehalt
- Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median
- Short-term Incentive
- Long-term Incentive mit ESG-Kennzahlen
- Rückleistung des Bonus (Clawback-Klausel)
- Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)
- Zusammensetzung der Gruppenleitung
- Mitglieder der Gruppenleitung, die das Unternehmen verlassen haben
- Erläuterung zur Vergütungstabelle

#### **14 Weitere vergütungsrelevante Informationen**

#### **18 Bericht der Revisionsstelle**



#### **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

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

#### **Gliederung der Berichterstattung**

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

# Focusing keeps us moving

Die Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilien und die damit verbundene Straffung der Gruppenleitung standen im Geschäftsjahr 2023 im Mittelpunkt. Damit einhergehend wurde das Kompensationsmodell für die Gruppenleitung erneut geschärft und die strategierelevanten KPIs weiter präzisiert. Da sich die Gruppenleitung neu aus drei Mitgliedern zusammensetzt, kann an der Generalversammlung vom 19. März 2024 die zu beantragende Gesamtvergütung von bisher CHF 8.3 Mio. auf CHF 5.5 Mio. gesenkt werden. Der Anteil der langfristigen Vergütungskomponente (Long-Term Incentive, LTI) wurde von bisher 37.5% auf 47.5% des Basisgehalts deutlich angehoben.

Um die gesamte Unternehmenssteuerung noch mehr mit unseren ESG-Zielen in Einklang zu bringen und unsere diesbezüglichen Ambitionen zu stärken, haben wir überdies Nachhaltigkeitsziele im LTI verankert. Mit dem zu Grunde liegenden Regelwerk von GRESB ist zeitgleich auch ein Peervergleich möglich, an welchem die Gruppenleitung gemessen wird.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat sich der Nominations- und Vergütungsausschuss dazu entschieden, das GRESB-Modell zusätzlich mit dem ökologischen Fussabdruck in Form eines Key Performance Indicators (KPI) zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad zu ergänzen. Swiss Prime Site unterschreitet den angewandten Pfad gemäss des CRREM -1.5-Grad-Ziel laufend; das vom Bund angestrebte Netto-Null Ziel bis im Jahr 2050 möchte Swiss Prime Site bereits 2040 erreichen.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss ist der Überzeugung, ein modernes, markt- und leistungsorientiertes Vergütungsmodell zu verfolgen, welches bereits in den vergangenen Jahren mit einer Rückleistungs-Klausel oder Richtlinien zum Mindestbestand an Aktien ergänzt wurde. Die durch das unabhängige Beratungsunternehmen Mercer durchgeführte Benchmarkstudie mit vergleichbaren (börsenkotierten) Unternehmen zeigt, dass wir hinsichtlich der Gewichtung der einzelnen Vergütungselemente marktkonform positioniert sind. Für den Verwaltungsrat von Swiss Prime Site ist ein neues Benchmarking für das Jahr 2024 vorgesehen.

Swiss Prime Site darf sich neu mit der Auszeichnung «Great Place to Work» schmücken. Mit einer sehr hohen Rücklaufquote von 88% attestierten die Mitarbeitenden, dass Swiss Prime Site als Arbeitgeberin sehr viel zu bieten hat. In der Gesamtbewertung der Arbeitskultur (Trust Index) liegen wir bei 81% (CH-Durchschnitt 61%). Bei der allgemeinen Zufriedenheit haben wir den sehr hohen Wert von 87% erreicht (CH-Durchschnitt 67%).

Als Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses freue ich mich über die Agilität und Schaffenskraft von Swiss Prime Site, welche auf einer sehr gesunden Unternehmenskultur gründen.

Gabrielle Nater-Bass



# Governance

Der Vergütungsbericht wird nach dem ab 1. Januar 2023 geltenden Aktienrecht (die «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) wurde darin integriert), 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 2023 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung prospektiv den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungsgrundsätze 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 Zielerreichung und die effektive Vergütung werden im Vergütungsbericht ausgewiesen. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein starkes 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.

## 1 Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens ([www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) > Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

|   |  |
|---|--|
| <b>Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats</b><br>Artikel 27               | 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 in bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.   |
| <b>Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung</b><br>Artikel 29 und 30         | 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 in bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden. |
| <b>Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre</b><br>Artikel 31            | 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. Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.    |
| <b>Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung</b><br>Artikel 31 Abs. 3 | 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.   |

## 2 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 von Swiss Prime Site und den Gruppengesellschaften, 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 Nachfolgemanagement sowie der Themenvielfalt und Integration
- Weitere Tätigkeiten, die ihm durch das Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtet als vorberatendes 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 «Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten» dargestellt.

2023 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss vier Sitzungen ab. Er 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             |

## 3 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).

## 4 Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen und enthält keine Leistungsbestandteile. 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 volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Die Sitzverlegung von Olten nach Zug erforderte ein neues Spesenreglement. Die Pauschalspesen belaufen sich neu auf CHF 2 000 (Vorjahr CHF 6 000). Die dadurch reduzierte Entschädigung wurde durch eine moderate Erhöhung der Honorare ausgeglichen, welche aber immer noch deutlich unterhalb der beantragten Gesamtvergütung von CHF 1.8 Mio. liegt.

### Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder 2023

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Präsident des Verwaltungsrats     | CHF 455 000 |
| Vizepräsident des Verwaltungsrats | CHF 195 000 |
| Mitglied des Verwaltungsrats      | CHF 185 000 |

|   |            |
|---|------------|
| Zusatzhonorar für Vorsitz des Prüfungsausschusses | CHF 10 000 |
| Spesepauschale                                    | CHF 2 000  |

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.617 Mio. [2022: CHF 1.575 Mio.] und somit unter der bei der Generalversammlung vom 21. März 2023 beantragten Maximalvergütung. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrats ist ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

**01.01.–31.12.2023**

| in CHF 1 000  | Vergütung<br>in bar | Aktien-<br>bezogene<br>Vergütung <sup>1</sup> | Übrige<br>Vergütungs-<br>komponenten <sup>2</sup> | Arbeitgeber-<br>beiträge<br>AHV/IV | Brutto-<br>vergütung | Spesen-<br>pauschale |
|---|---------------------|---|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ton Büchner,<br>Verwaltungsratspräsident                                      | 228                 | 208   | 6   | 24                                 | 466                  | 2                    |
| Thomas Studhalter,<br>Verwaltungsratsvizepräsident                            | 101                 | 93  | 6   | 6                                  | 206                  | 2                    |
| Mario F. Seris,<br>Verwaltungsratsmitglied <sup>3</sup>                       | 22                  | 19  | 5   | 2                                  | 48                   | –                    |
| Christopher M. Chambers,<br>Verwaltungsratsmitglied                           | 93                  | 84  | 6   | –                                  | 183                  | 2                    |
| Barbara A. Knoflach,<br>Verwaltungsratsmitglied                               | 93                  | 84  | 1   | –                                  | 178                  | 2                    |
| Gabrielle Nater-Bass,<br>Verwaltungsratsmitglied                              | 93                  | 84  | 6   | 6                                  | 189                  | 2                    |
| Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied                                      | 93                  | 84  | –   | 17                                 | 194                  | 2                    |
| Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied <sup>4</sup>                             | 72                  | 66  | 6   | 9                                  | 153                  | 2                    |
| <b>Total Vergütungen an die Verwaltungs-<br/>ratsmitglieder 2023 (brutto)</b> | <b>795</b>          | <b>722</b>                                    | <b>36</b>   | <b>64</b>                          | <b>1617</b>          | <b>14</b>            |
| <b>Von der Generalversammlung<br/>genehmigte Vergütung</b>                    |                     |   |   |                                    | <b>1800</b>          |                      |

<sup>1</sup> Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

<sup>2</sup> Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements oder Vielflieger Status, brutto)

<sup>3</sup> Bis 21.03.2023

<sup>4</sup> Seit 21.03.2023

**01.01.–31.12.2022**

| in CHF 1 000  | Vergütung<br>in bar | Aktien-<br>bezogene<br>Vergütung <sup>1</sup> | Übrige<br>Vergütungs-<br>komponenten <sup>2</sup> | Arbeitgeber-<br>beiträge<br>AHV/IV | Brutto-<br>vergütung | Spesen-<br>pauschale |
|---|---------------------|---|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ton Büchner,<br>Verwaltungsratspräsident                                      | 225                 | 203   | 6   | 25                                 | 460                  | 6                    |
| Mario F. Seris,<br>Verwaltungsratsvizepräsident                               | 95                  | 86  | 5   | 9                                  | 194                  | 6                    |
| Christopher M. Chambers,<br>Verwaltungsratsmitglied                           | 90                  | 81  | 6   | –                                  | 177                  | 6                    |
| Barbara Frei-Spreiter,<br>Verwaltungsratsmitglied <sup>3</sup>                | 21                  | 19  | 6   | 2                                  | 47                   | 1                    |
| Barbara A. Knoflach,<br>Verwaltungsratsmitglied                               | 90                  | 81  | 6   | –                                  | 177                  | 6                    |
| Gabrielle Nater-Bass,<br>Verwaltungsratsmitglied                              | 90                  | 81  | 6   | 5                                  | 182                  | 6                    |
| Thomas Studhalter,<br>Verwaltungsratsmitglied                                 | 95                  | 86  | 6   | 5                                  | 192                  | 6                    |
| Brigitte Walter,<br>Verwaltungsratsmitglied <sup>4</sup>                      | 69                  | 62  | –   | 13                                 | 144                  | 5                    |
| <b>Total Vergütungen an die Verwaltungs-<br/>ratsmitglieder 2022 (brutto)</b> | <b>775</b>          | <b>700</b>                                    | <b>41</b>   | <b>59</b>                          | <b>1575</b>          | <b>42</b>            |
| <b>Von der Generalversammlung<br/>genehmigte Vergütung</b>                    |                     |   |   |                                    | <b>1800</b>          |                      |

<sup>1</sup> Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

<sup>2</sup> Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

<sup>3</sup> Bis 23.03.2022

<sup>4</sup> Seit 23.03.2022

# Vergütung der Gruppenleitung

## 1 Vergütungssystem Gruppenleitung

Die Gesamtvergütung 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, falls erforderlich, ein SBB-Generalabonnement der 1. Klasse.

## 2 Neue Gewichtung der Vergütungselemente der maximalen Gesamtvergütung

Für das Jahr 2023 hat der Nominations- und Vergütungsausschuss ein überarbeitetes Gehaltsmodell für die Gruppenleitung implementiert. Die prozentuale Gewichtung des LTI wurde im Rahmen der Gesamtvergütung deutlich angehoben. Das Modell präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

|                      | Bisher bis 2022 | Neu ab 2023 |
|----------------------|-----------------|-------------|
| Basisgehalt          | 100%            | 100%        |
| Max. STI             | 62.5%           | 62.5%       |
| Max. LTI             | 37.5%           | 47.5%       |
| Max. Gesamtvergütung | 200%            | 210%        |

Die vom unabhängigen Beratungsunternehmen Mercer im Oktober 2023 durchgeführte Benchmarkstudie zeigt, dass die Gewichtung der einzelnen Vergütungselemente absolut marktkonform ist. Der Long-term Incentive enthält neben der bisherigen Kennzahl Gewinn pro Aktie (EPS) neu eine ESG-Komponente. Diese berechnet sich anhand des GRESB-Development- und GRESB-Standing Investment-Scores gegenüber der relevanten Peer-Gruppe. Durch die Allokation von ESG-Metriken im LTI unterstreicht Swiss Prime Site die Wichtigkeit der Nachhaltigkeit in ihrem Tun.

## 3 Jährliches Basisgehalt

Die Höhe des Basisgehalts bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds.

## 4 Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median

Das Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden (CEO René Zahnd) zum Median der Löhne im Kerngeschäft beläuft sich auf ein Verhältnis von 1:9,75.

## 5 Short-term Incentive

Der Short-term Incentive ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar, die sich auf maximal 62.5% des Basisgehaltes 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 maximalen STI des jeweiligen Zieles und unterstreicht die restriktive Vergütungspolitik. Somit kann der maximale Bonus nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden.

Die individuellen Ziele enthalten typischerweise Messgrößen aus dem eigenen Geschäftsbereich, die kennzeichnend für die Leistung innerhalb der Branche sind. Sie können nebst der bereits im LTI allozierten Messgrösse von GRESB weitere ESG-Ziele enthalten.

Die Profitabilitäts- und Wachstumsziele umfassen unter anderem den EBIT oder EBITDA sowie eine weitere unternehmensspezifisch relevante Kennzahl wie beispielsweise den FFO I oder das Wachstum der Assets under Management die auf nachhaltiges, erfolgreiches Wirtschaften ausgelegt sind.

## 6 Long-term Incentive mit ESG-Kennzahlen

Der Long-term Incentive ist als Anrecht auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU), ausgestaltet. Er beträgt neu maximal 47.5% (Vorjahr 37.5%) des Basisgehalts. Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen VWAP des Vorjahrs per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Period).

Als Leistungskennzahlen kommen der EPS als umfassendste finanzielle Messgrösse für langfristige Ziele sowie die beiden GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung. Dadurch wird die gemeinschaftliche Leistung des Gremiums für die Gruppe reflektiert und der Unternehmenszweck zur nachhaltigen Wertschaffung auch im Vergütungssystem verankert. Mit den GRESB-Scores hat man ein unabhängiges Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds gewählt. Die beiden GRESB-Kennzahlen, je hälftig gewichtet, ermöglichen einen Peer-Vergleich. 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 in Nachhaltigkeitsfragen für die Immobilienwirtschaft beiträgt.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die LTI-Leistungskennzahlen durch eine zusätzliche Kennzahl betreffend die Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades ergänzt, was das ambitionierte Netto-Null Ziel im Jahr 2040 von Swiss Prime Site untermauert.

## 7 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 Rückleistungen bis zur Höhe des letzten Bonus zu verlangen. Dies kann geltend gemacht werden falls durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller oder Reputations-Schaden entstanden ist oder schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder das Unternehmen eine bedeutende Beeinträchtigung seiner Kapitalbasis oder Ertragslage erfahren hat.

### Schematische Darstellung der Gesamtvergütung und des Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)

| Maximale Gesamtvergütung 210% des Basisgehaltes  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Basisgehalt 100%</b><br>Basierend auf Kompetenzen, Erfahrung, Marktwert & Verantwortung | Leistungsbasierte, variable Vergütung maximal 110% des Basisgehalts                                    |  |
|  | <b>STI 62.5% des Basisgehalts</b><br>25% Individuelle Ziele<br>75% Profitabilitäts- und Wachstumsziele | <b>LTI 47.5% des Basisgehalts (Erhöhung ggü. Vorjahr)</b><br>75% EPS<br>25% GRESB Kennzahlen |

## Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)



## 8 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. 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 ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

## 9 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2023 aus drei Mitgliedern zusammen. René Zahnd amtet in einer Doppelrolle als Group CEO und CEO von Swiss Prime Site Immobilien, Marcel Kucher ist ebenfalls in einer Doppelrolle als Group CFO und CFO der SPS Immobilien tätig und Anastasius Tschopp ist CEO der SPS Solutions AG.

Oliver Hofmann, CEO Wincasa, gehört seit dem Verkauf von Wincasa (erfolgtes Closing am 4. Mai 2023) nicht mehr zur Gruppenleitung. Nina Müller (CEO Jelmoli) hat sich per Ende Juni 2023 für eine berufliche Neuorientierung entschieden. Reto Brägger, der bis zur Schliessung von Jelmoli als CEO agiert, rapportiert an René Zahnd, ist aber nicht Teil der Gruppenleitung.

## 10 Mitglieder der Gruppenleitung, die das Unternehmen verlassen haben

Im Berichtsjahr 2023 sind Nina Müller (CEO Jelmoli) und Oliver Hofmann (CEO Wincasa) aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Vergütungsausschuss hat sichergestellt, dass die arbeitsvertraglichen Ansprüche und/oder Change of Control Klauseln korrekt erfüllt wurden und konform sind mit dem neuen Aktienrecht. Es wurden keine Abgangsentschädigungen entrichtet. Beide Mitglieder der Gruppenleitung sind als «good leaver» zu qualifizieren und haben Anspruch auf Vestings von in Vorjahren zugeteilten PSU, sofern die entsprechenden Ziele von Swiss Prime Site erreicht werden.

## 11 Erläuterung zur Vergütungstabelle

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2023 ausgerichtete Vergütung von CHF 5.526 Mio. [2022: CHF 7.287 Mio.] liegt unterhalb des durch die Generalversammlung am 21. März 2023 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

Aufgrund der verschlankten Gruppenleitung wird an der Generalversammlung vom 19. März 2024 ein tieferer Gesamtbetrag für die Gruppenleitung von maximal CHF 5.5 Mio. beantragt.

### 01.01.–31.12.2023

| in CHF 1000  | Total<br>Gruppenleitung | davon<br>René Zahnd (CEO) <sup>1</sup> |
|--|-------------------------|--|
| Fixe Vergütung in bar (brutto)                               | 2 842                   | 779                                    |
| Variable Vergütung in bar (brutto)                           | 1 119                   | 385                                    |
| Aktienbezogene variable Vergütung <sup>2</sup>               | 914                     | 369                                    |
| Übrige Vergütungskomponenten <sup>3</sup>                    | 25                      | 6                                      |
| Altersvorsorgeleistungen                                     | 362                     | 89                                     |
| Übrige Sozialleistungen                                      | 264                     | 76                                     |
| <b>Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2023 (brutto)</b> | <b>5 526</b>            | <b>1 704</b>                           |
| Pauschalspesen   | 73                      | 18                                     |
| <b>Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung</b>       | <b>8 300</b>            |  |

<sup>1</sup> Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung inkl. Erhöhung ab 1.1.2023

<sup>2</sup> Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

<sup>3</sup> Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

### 01.01.–31.12.2022

| in CHF 1000  | Total<br>Gruppenleitung | davon<br>René Zahnd (CEO) <sup>1</sup> |
|--|-------------------------|--|
| Fixe Vergütung in bar (brutto)                               | 3 371                   | 750                                    |
| Variable Vergütung in bar (brutto)                           | 1 648                   | 351                                    |
| Aktienbezogene variable Vergütung <sup>2</sup>               | 1 313                   | 281                                    |
| Übrige Vergütungskomponenten <sup>3</sup>                    | 38                      | 6                                      |
| Altersvorsorgeleistungen                                     | 554                     | 89                                     |
| Übrige Sozialleistungen                                      | 363                     | 91                                     |
| <b>Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2022 (brutto)</b> | <b>7 287</b>            | <b>1 568</b>                           |
| Pauschalspesen   | 102                     | 18                                     |
| <b>Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung</b>       | <b>8 300</b>            |  |

<sup>1</sup> Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

<sup>2</sup> Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

<sup>3</sup> Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)



## Zielgewichtung und Zielerreichung 2023

|                                | Total variable Vergütung, maximal 110% des Basisgehalts |                            |           |  |  |
|--------------------------------|---|----------------------------|-----------|--|--|
|                                | 62.5% Short-term  |                            |           | 47.5% Long-term  |  |
|                                | 25% individuelle Ziele <sup>1</sup>                     | 75% geschäftsrelevante KPI |           | Zielerreichung in % der max. variablen Vergütung für den STI | Anzahl PSU, basierend auf VWAP 2020 <sup>3</sup> |
| CEO                            | 25%   | 60% EBIT                   | 40% FFO I | 79%  | 100% EPS <sup>2</sup>                            |
| CFO                            | 25%   | 60% EBIT                   | 40% FFO I | 83%  | 100% EPS <sup>2</sup>                            |
| CEO Swiss Prime Site Solutions | 25%   | 50% EBITDA SPSS            | 50% AuM   | 88%  | 100% EPS <sup>2</sup>                            |

<sup>1</sup> Typischerweise Kennzahlen aus dem eigenen Geschäftsbereich wie auch ESG-Ziele

<sup>2</sup> Swiss Prime Site Gruppe vor Neubewertungen und latenten Steuern

<sup>3</sup> Vesting LTI 2021

### Zielerreichung der Gruppenleitung

Die Zielerreichungsgrade 2023 für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite zwischen 79% und 88%. Die Zielerreichung des 2023 fälligen Long-term Incentive (LTI)-Plans betrug 103.20% (Auszahlungsfaktor: 100%). Die EPS-Zielerreichung belief sich für das Jahr 2023 auf 103.06%.

# Weitere vergütungsrelevante Informationen

## 1 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.

## 2 Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 22 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.

### 3 Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

| Anzahl Aktien   | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Verwaltungsrat</b>   |                |                |
| Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident   | 9 305          | 13 420         |
| Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident                                   | 5 234          | 6 481          |
| Mario F. Seris <sup>1</sup>   | 17 265         | n.a.           |
| Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied                                  | 45 655         | 46 793         |
| Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied                                      | 1 789          | 2 927          |
| Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied                                     | 3 855          | 4 993          |
| Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied  | 818            | 1 956          |
| Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied <sup>2</sup>                                 | n.a.           | 873            |
| <b>Gruppenleitung</b>   |                |                |
| René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)   | 17 067         | 20 308         |
| Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)                                      | 5 150          | 6 650          |
| Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG | 581            | 581            |
| Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG <sup>3</sup>           | 3 285          | n.a.           |
| Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmolli AG <sup>4</sup>             | –              | n.a.           |
| <b>Total Aktienbesitz</b>   | <b>110 004</b> | <b>104 982</b> |

<sup>1</sup> Bis 21.03.2023

<sup>2</sup> Seit 21.03.2023

<sup>3</sup> Bis 04.05.2023

<sup>4</sup> Bis 30.06.2023

## 4 Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Ton Büchner</b>             | <p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Novartis AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats</li> <li>– Burckhardt Compression AG, Winterthur, Präsident des Verwaltungsrats</li> </ul> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tonality Holding AG, Altendorf, Mitglied des Verwaltungsrates und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Bandinnera GmbH &amp; Great Apes Aviation GmbH, Altendorf</li> </ul>  |
| <b>Thomas Studhalter</b>       | <p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Datacolor AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats</li> </ul> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– BDO AG, Zürich, CEO &amp; Delegierter des Verwaltungsrates, inklusive Zeichnungsberechtigung bei Wertim, Aktiengesellschaft für Wertschriften- und Immobilienverwaltungen, Altdorf (UR)</li> <li>– Bataillard AG, Rothenburg, Mitglied des Verwaltungsrats</li> <li>– Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaika, Hergiswil), Mitglied des Stiftungsrates</li> <li>– Eisner Holding AG, Hergiswil, Präsident des Verwaltungsrats sowie Präsident des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaft Inhag AG, Hergiswil</li> </ul> |
| <b>Christopher M. Chambers</b> | <p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leonteq AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats</li> </ul> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK, Präsident des Verwaltungsrats</li> </ul>   |
| <b>Gabrielle Nater-Bass</b>    | <p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Homburger AG, Zürich, Partnerin &amp; Mitglied des Verwaltungsrates</li> <li>– LGT Bank AG, Mitglied des Verwaltungsrates</li> <li>– LGT Bank (Schweiz) AG, Mitglied des Verwaltungsrates</li> <li>– Swiss Arbitration Center AG, Mitglied des Verwaltungsrates</li> </ul>   |
| <b>Brigitte Walter</b>         | <p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– TME Associates GmbH, München, Beirat</li> </ul>  |
| <b>Reto Conrad</b>             | <p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Conrad Consulting, Binningen, Inhaber</li> </ul>   |
| <b>Barbara Knoflach</b>        | <p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– CTP NV, Amsterdam, Chairwoman &amp; Senior Independent Member</li> <li>– Lendlease Group, Sydney, Australien, Independent Non Executive Director of the Board</li> </ul> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aareal Bank AG, Wiesbaden, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats</li> <li>– LifeWorkSpace GmbH und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Hofheim am Taunus, Geschäftsführerin</li> <li>– Landmarken AG, Aachen, Mitglied im Aufsichtsrat</li> <li>– Wöhr + Bauer GmbH, München, Mitglied im Beirat</li> </ul>   |

## 5 Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>René Zahnd</b>         | Börsenkotierte Unternehmen:<br>– Branicks Group AG, Frankfurt, Mitglied des Aufsichtsrates   |
| <b>Marcel Kucher</b>      | Mitglied des Verwaltungsrates der Minderheitsbeteiligungen von Swiss Prime Site AG:<br>Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich, Urban Connect AG, Zürich, Superlab Suisse AG, Zürich |
| <b>Anastasius Tschopp</b> | – Börsenkotierte Unternehmen: Keine<br>– Nicht börsenkotierte Unternehmen: Keine   |

## 6 Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2023 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen oder Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2023 ausstehend.

## 7 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 2023 waren auch keine solchen ausstehend.

## 8 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 2023 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 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütung des Verwaltungsrats», «Vergütung der Gruppenleitung», «Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung», «Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen», «Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen», «Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung» und «Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen Personen» auf den Seiten 7 bis 17 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 7 bis 17) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### 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.

### Sonstiger Sachverhalt

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

### 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.

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

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

### 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 gemäss Art. 734a-734f OR 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 Prüfung 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.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



3 Swiss Prime Site AG | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



# FINANZEN





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



#### **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

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

#### **Gliederung der Berichterstattung**

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

# Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

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

# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

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

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzernbilanz

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerngeldflussrechnung

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerneigenkapitalnachweis

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# Anhang der Konzernrechnung

## 1 Einleitung

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

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

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

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

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

- Performance; erläutert unsere Leistung je Aktie
- Segmente; zeigt unsere Bilanz und Erfolgsrechnung nach den Segmenten auf
- Immobilien; gibt Aufschluss über unsere Rendite- und Betriebsliegenschaften
- Finanzierung; legt die Information zu unserer Kapitalstruktur offen
- Plattformkosten; umfasst die Themen Löhne, übrige Aufwände und Steuern
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

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

## 2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

### 2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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



## 2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Die Einführung der neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen hat zu keinen wesentlichen Änderungen im Abschluss geführt.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen treten erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet.

| Standard/Interpretation | Titel  | Inkraftsetzung | Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site |
|-------------------------|--|----------------|---|
| IAS 1 rev.              | Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig        | 01.01.2024     | Geschäftsjahr 2024                        |
| IFRS 16 rev.            | Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion | 01.01.2024     | Geschäftsjahr 2024                        |
| IAS 7 rev./IFRS 7 rev.  | Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen                         | 01.01.2024     | Geschäftsjahr 2024                        |
| IAS 21 rev.             | Mangel an Umtauschbarkeit                                      | 01.01.2025     | Geschäftsjahr 2025                        |

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

## 2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Finanzberichten in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und die möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

### 2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren, ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

#### Fair Value-Hierarchien

|         |   |
|---------|---|
| Stufe 1 | Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.   |
| Stufe 2 | Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein. |
| Stufe 3 | Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.  |

Bei der Fair Value-Bewertung können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei klassieren wir die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

### 2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

### 2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindestheldauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der Bewertungsdifferenz von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

## 3 Performance

### 3.1 Kennzahlen pro Aktie

#### Gewinn pro Aktie

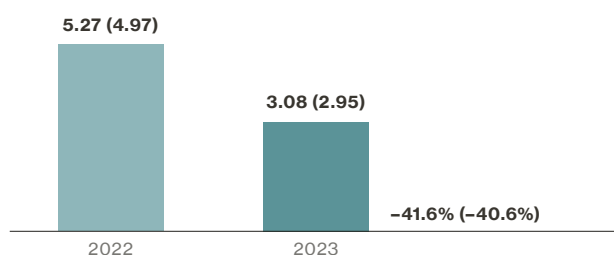
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

#### NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

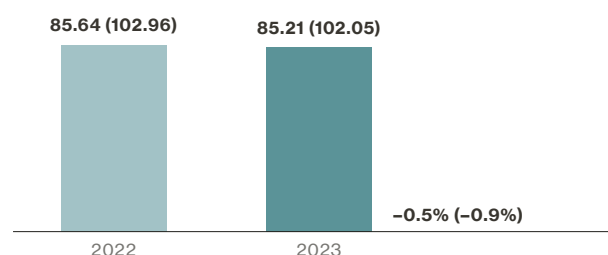
#### Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



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

in CHF bzw. %



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

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

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

#### Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

| in CHF 1000   | 01.01.–<br>31.12.2022 | 01.01.–<br>31.12.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen   | 397 072               | 86 694                |
| Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte                         | 3 096                 | 2 199                 |
| <b>Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b> | <b>400 168</b>        | <b>88 893</b>         |
| Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG  | 404 429               | 236 018               |
| Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte                         | 3 096                 | 2 199                 |
| <b>Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>                                      | <b>407 525</b>        | <b>238 217</b>        |

### Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

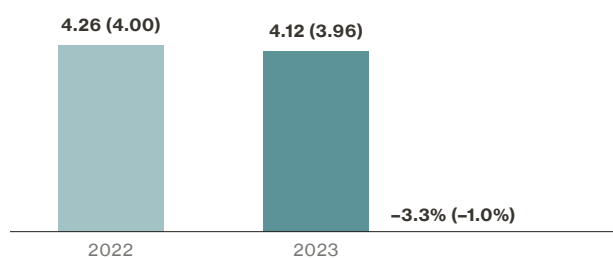
|  | 01.01.–<br>31.12.2022 | 01.01.–<br>31.12.2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ausgegebene Aktien per 01.01.  | 75 970 364            | 76 718 604            |
| Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022                      | 739 926               | – 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

### 3.2 Funds From Operations (FFO)

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

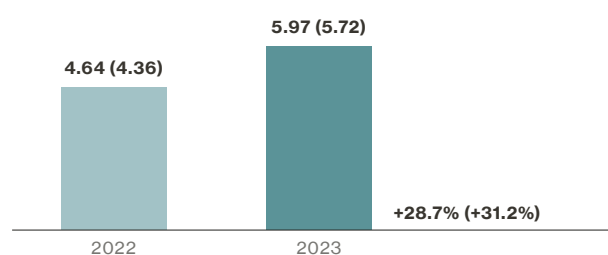
#### FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



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

in CHF bzw. %



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

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

## 4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

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

### Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2023

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

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

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

**Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2023**

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

### Bilanzpositionen per 31.12.2023

| in CHF 1000                               | Segment<br>Immobilien | Segment<br>Asset<br>Management | Segment<br>Retail | Segment<br>Corporate &<br>Shared<br>Services | Total<br>Segmente | Elimina-<br>tionen | 31.12.2023<br>Total<br>Konzern |
|---|-----------------------|--------------------------------|-------------------|--|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| Immobilienportfolio (ohne Leasing)        | 13 074 599            | –                              | –                 | –  | 13 074 599        | –                  | 13 074 599                     |
| Nutzungsrechte Leasing                    | 250 508               | 426                            | 2 580             | 1 341  | 254 855           | –                  | 254 855                        |
| Übrige Aktiven                            | 96 779                | 218 349                        | 44 304            | 223 686                                      | 583 118           | –134 307           | 448 811                        |
| <b>Total Aktiven</b>                      | <b>13 421 886</b>     | <b>218 775</b>                 | <b>46 884</b>     | <b>225 027</b>                               | <b>13 912 572</b> | <b>–134 307</b>    | <b>13 778 265</b>              |
| Finanzverbindlichkeiten<br>(ohne Leasing) | 5 312 980             | 124 676                        | –                 | –  | 5 437 656         | –                  | 5 437 656                      |
| Leasingverbindlichkeiten                  | 250 508               | 429                            | 2 600             | 1 349  | 254 886           | –                  | 254 886                        |
| Übrige Verbindlichkeiten                  | 1547 483              | 12 154                         | 75 774            | 47 237                                       | 1 682 648         | –134 307           | 1 548 341                      |
| <b>Total Verbindlichkeiten</b>            | <b>7 110 971</b>      | <b>137 259</b>                 | <b>78 374</b>     | <b>48 586</b>                                | <b>7 375 190</b>  | <b>–134 307</b>    | <b>7 240 883</b>               |
| <b>Total Eigenkapital</b>                 | <b>6 310 915</b>      | <b>81 516</b>                  | <b>–31 490</b>    | <b>176 441</b>                               | <b>6 537 382</b>  | <b>–</b>           | <b>6 537 382</b>               |
| Total Investitionen<br>ins Anlagevermögen | 485 549               | –                              | 125               | –  | 485 674           | –                  | 485 674                        |

### Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2022

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

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



**Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2022**

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

**Bilanzpositionen per 31.12.2022**

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

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

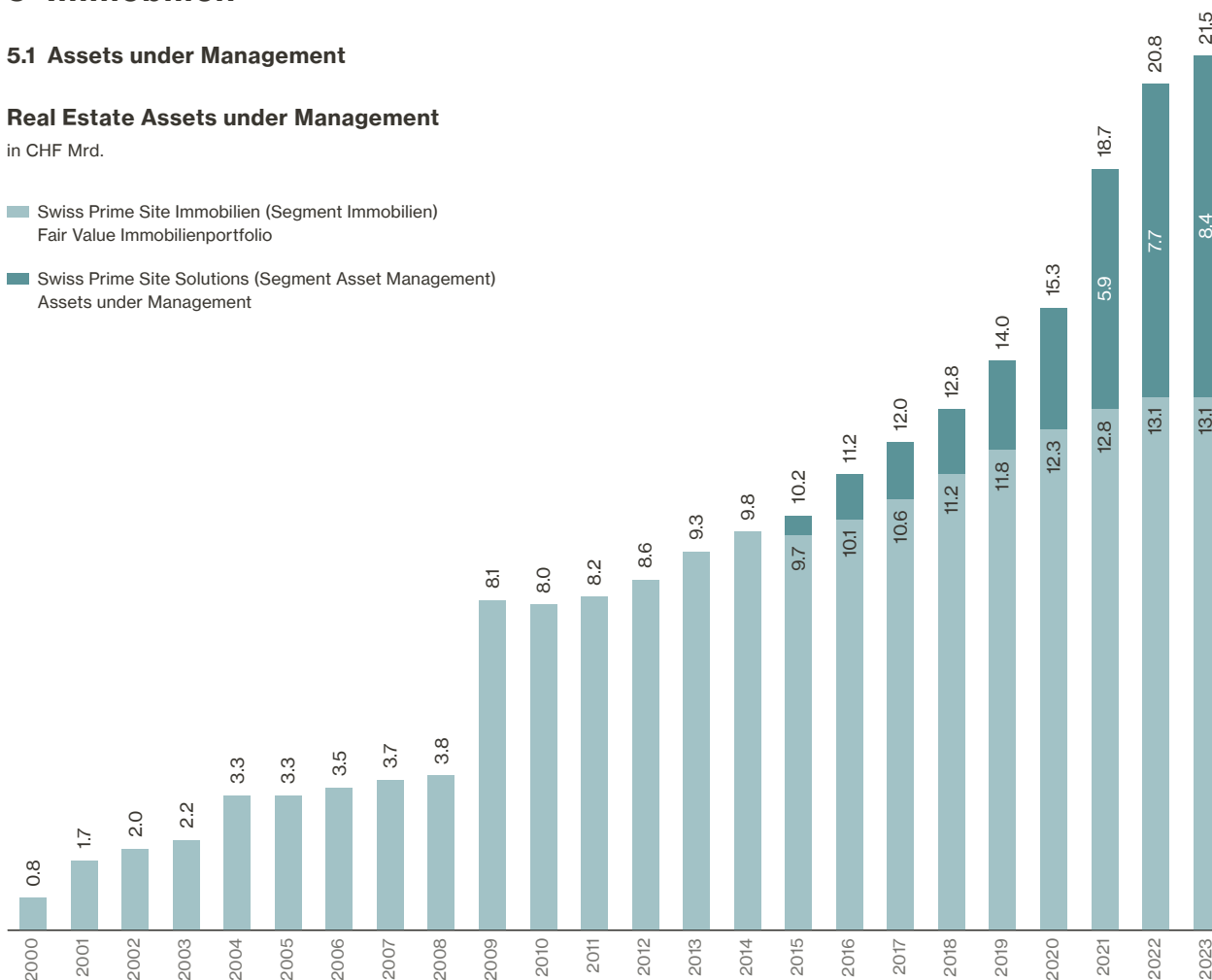
## 5 Immobilien

### 5.1 Assets under Management

#### Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

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



### 5.2 Liegenschaften

#### Bewertungsansatz

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Inputfaktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkenntnis festgelegt. Wir selbst treffen keine Annahmen zu den verwendeten Inputfaktoren. Diese werden jedoch von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner.

#### Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

#### Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

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

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

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

### **Betriebsliegenschaften**

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

### **Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften**

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

### **Zum Verkauf bestimmte 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 über einen Zeitraum gemäss IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

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

### **Nutzungsrechte aus Leasing**

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

### **Aktiviert Zinsen**

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

## Veränderung der Liegenschaften

| in CHF 1 000                                      | Bestands-<br>liegenschaften<br>(inkl.<br>Bauland) | Liegen-<br>schaften im<br>Bau/Ent-<br>wicklungs-<br>areale | Total<br>Rendite-<br>liegenschaften | Betriebs-<br>liegenschaften | Zum<br>Verkauf<br>gehaltene<br>Liegen-<br>schaften | Zum Verkauf<br>bestimmte<br>Entwick-<br>lungsliegen-<br>schaften | Total<br>Portfolio |
|---|---|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|--|--------------------|
|   | IAS 40  | IAS 40   |                                     | IAS 16                      | IFRS 5   | IAS 2  |                    |
| <b>Total per 01.01.2022<br/>(gemäss Bewerter)</b> | <b>11 044 259</b>                                 | <b>848 040</b>   | <b>11 892 299</b>                   | <b>597 611</b>              | <b>250 124</b>                                     | <b>53 466</b>  | <b>12 793 500</b>  |
| Nutzungsrechte aus Leasing                        | 238 702   |  | 238 702                             |                             |  |  | 238 702            |
| <b>Total Buchwert per 01.01.2022</b>              | <b>11 282 961</b>                                 | <b>848 040</b>   | <b>12 131 001</b>                   | <b>597 611</b>              | <b>250 124</b>                                     | <b>53 466</b>  | <b>13 032 202</b>  |
| Käufe   | 19 529  | 41 695   | 61 224                              | –                           | –  | –  | 61 224             |
| Investitionen                                     | 115 120   | 161 039  | 276 159                             | 2 863                       | 17 167   | 16 838   | 313 027            |
| Aktiviert Bauzinsen                               | –   | 4 046  | 4 046                               | –                           | 427  | –  | 4 473              |
| Umklassierungen                                   | 26 518  | –51 280  | –24 762                             | –36 199                     | 43 709   | 17 252   | –                  |
| Abgänge aus Verkauf                               | –50 356   | –  | –50 356                             | –                           | –201 740   | –13 597  | –265 693           |
| Positive Fair Value-Anpassung                     | 212 990   | 54 351   | 267 341                             | –                           | 140  | –  | 267 481            |
| Negative Fair Value-Anpassung                     | –79 384   | –14 529  | –93 913                             | –                           | –754   | –  | –94 667            |
| <b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>           | <b>133 606</b>                                    | <b>39 822</b>  | <b>173 428</b>                      | <b>–</b>                    | <b>–614</b>  | <b>–</b>   | <b>172 814</b>     |
| Abschreibung Betriebsliegenschaften               |   |  |                                     | –1 119                      |  |  | –1 119             |
| Neubewertung Betriebs-<br>liegenschaften, netto   |   |  |                                     | 9 489                       |  |  | 9 489              |
| <b>Total per 31.12.2022<br/>(gemäss Bewerter)</b> | <b>11 288 676</b>                                 | <b>1 043 362</b>   | <b>12 332 038</b>                   | <b>572 645</b>              | <b>109 073</b>                                     | <b>73 959</b>  | <b>13 087 715</b>  |
| Nutzungsrechte aus Leasing                        | 255 196   |  | 255 196                             |                             |  |  | 255 196            |
| <b>Total Buchwert per 31.12.2022</b>              | <b>11 543 872</b>                                 | <b>1 043 362</b>   | <b>12 587 234</b>                   | <b>572 645</b>              | <b>109 073</b>                                     | <b>73 959</b>  | <b>13 342 911</b>  |
| Käufe   | 191 014   | –  | 191 014                             | –                           | –  | –  | 191 014            |
| Investitionen                                     | 70 682  | 179 940  | 250 622                             | 5 672                       | 1 050  | 29 906   | 287 250            |
| Aktiviert Bauzinsen                               | –   | 6 309  | 6 309                               | –                           | –  | –  | 6 309              |
| Umklassierungen                                   | 332 255   | –397 619   | –65 364                             | –18 171                     | 152 074  | –68 539  | –                  |
| Abgänge aus Verkauf                               | –124 306  | –  | –124 306                            | –                           | –83 945  | –33 433  | –241 684           |
| Positive Fair Value-Anpassung                     | 23 211  | 23 814   | 47 025                              | –                           | –  | –  | 47 025             |
| Negative Fair Value-Anpassung                     | –288 397  | –4 376   | –292 773                            | –                           | –1 618   | –  | –294 391           |
| <b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>           | <b>–265 186</b>                                   | <b>19 438</b>  | <b>–245 748</b>                     | <b>–</b>                    | <b>–1 618</b>                                      | <b>–</b>   | <b>–247 366</b>    |
| Abschreibung Betriebsliegenschaften               |   |  |                                     | –1 068                      |  |  | –1 068             |
| Neubewertung Betriebs-<br>liegenschaften, netto   |   |  |                                     | –7 571                      |  |  | –7 571             |
| <b>Total per 31.12.2023<br/>(gemäss Bewerter)</b> | <b>11 493 135</b>                                 | <b>851 430</b>   | <b>12 344 565</b>                   | <b>551 507</b>              | <b>176 634</b>                                     | <b>1 893</b>   | <b>13 074 599</b>  |
| Nutzungsrechte aus Leasing                        | 250 508   |  | 250 508                             |                             |  |  | 250 508            |
| <b>Total Buchwert per 31.12.2023</b>              | <b>11 743 643</b>                                 | <b>851 430</b>   | <b>12 595 073</b>                   | <b>551 507</b>              | <b>176 634</b>                                     | <b>1 893</b>   | <b>13 325 107</b>  |

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

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

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

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

### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2023

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

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

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2022

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

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

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die den Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 17 [12] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei drei dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Vier Liegenschaften sind Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei einer Liegenschaft sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

### Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2023

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

### Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2022

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

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

| Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit | 31.12.2022       | Anteil       | 31.12.2023       | Anteil       |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
|   | in CHF 1 000     | in %         | in CHF 1 000     | in %         |
| Bis 12 Monate                                       | 398 700          | 17.9         | 419 500          | 18.1         |
| 1-2 Jahre   | 354 600          | 15.8         | 367 100          | 15.8         |
| 2-3 Jahre   | 294 300          | 13.1         | 310 000          | 13.3         |
| 3-4 Jahre   | 244 600          | 10.9         | 238 900          | 10.3         |
| 4-5 Jahre   | 178 900          | 8.0          | 200 800          | 8.6          |
| Über 5 Jahre  | 767 700          | 34.3         | 788 700          | 33.9         |
| <b>Total</b>  | <b>2 238 800</b> | <b>100.0</b> | <b>2 325 000</b> | <b>100.0</b> |

- Der Mietertrag beinhaltet den Nettomiet- und Baurechtszinsertrag der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) für die unkündbare Mietlaufzeit der bestehenden Verträge.

### Grösste externe Mieter

| in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags | 31.12.2022  | 31.12.2023  |
|---|-------------|-------------|
| Tertianum   | 6.5         | 5.7         |
| Swisscom  | 3.5         | 4.6         |
| Coop  | 5.1         | 4.5         |
| Magazine zum Globus   | 4.6         | 4.5         |
| Zurich Insurance Group  | 2.5         | 2.5         |
| <b>Total</b>  | <b>22.2</b> | <b>21.8</b> |

## Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

### Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park

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

### Basel, Steinenvorstadt 5

|                     |   |
|---------------------|---|
| Projektbeschreibung | Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 52 Mio. |
| Projektstand        | In Planung  |
| Stand Vermietung    | Zwischenvermietung  |
| Fertigstellung      | 2026  |

### Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

| in CHF 1000   | 01.01.–<br>31.12.2022 | 01.01.–<br>31.12.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)            | 2 866                 | 11 185                |
| Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)           | –                     | – 6 388               |
| Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften              | 48 011                | 10 208                |
| Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften             | –                     | – 2 000               |
| <b>Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b> | <b>50 877</b>         | <b>13 005</b>         |

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir 18 Liegenschaften verkauft:

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

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2022 verkauft:

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

### 5.4 Immobilienaufwand

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

## 6 Finanzierung

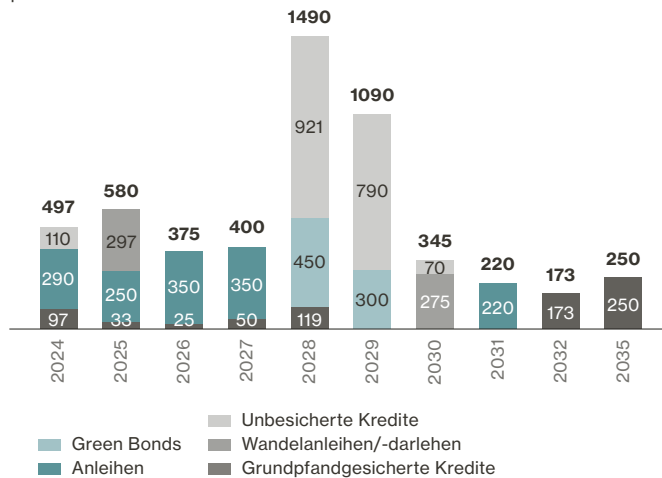
### 6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

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

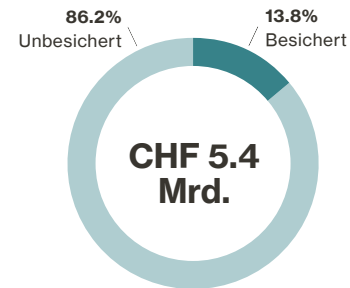
#### Fälligkeitsprofil

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



#### Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2023



in CHF 1 000

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

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

- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungsfaktor und den Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 40.3% [38.7%], der Zinsdeckungsfaktor 7.5 [10.8] und der Anteil an besicherten Krediten 13.7% [14.3%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden in Anhang 8 offengelegt.

## Anleihen

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

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

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

## Wandelanleihen/-darlehen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| in CHF 1 000  | 31.12.2023<br>Bilanzwert | Zukünftige<br>Geld-<br>abflüsse | <6 Monate     |                | 6 bis 12 Monate |                | 1 bis 2 Jahre |                | 2 bis 5 Jahre  |                  | >5 Jahre       |                  |
|---|--------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   |                          |                                 | Zins          | Nominal        | Zins            | Nominal        | Zins          | Nominal        | Zins           | Nominal          | Zins           | Nominal          |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing           | 496 703                  | 501 104                         | 965           | 110 795        | 3 344           | 386 000        | –             | –              | –              | –                | –              | –                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen            | 33 132                   | 33 132                          | –             | 33 132         | –               | –              | –             | –              | –              | –                | –              | –                |
| Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern           | 125 748                  | 125 748                         | –             | 125 748        | –               | –              | –             | –              | –              | –                | –              | –                |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                       | 18 223                   | 18 223                          | –             | 18 223         | –               | –              | –             | –              | –              | –                | –              | –                |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing           | 4 931 608                | 5 218 522                       | 31 835        | –              | 25 442          | –              | 55 970        | 579 130        | 142 018        | 2 264 945        | 41 682         | 2 077 500        |
| Leasingverbindlichkeiten                                    | 254 886                  | 403 888                         | 1 950         | 3 018          | 1 936           | 3 033          | 3 835         | 3 799          | 11 234         | 9 770            | 130 047        | 235 266          |
| <b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>5 860 300</b>         | <b>6 300 617</b>                | <b>34 750</b> | <b>290 916</b> | <b>30 722</b>   | <b>389 033</b> | <b>59 805</b> | <b>582 929</b> | <b>153 252</b> | <b>2 274 715</b> | <b>171 729</b> | <b>2 312 766</b> |
| Derivate mit negativem Fair Value                           | 9 345                    | 9 571                           | –215          | –              | 304             | –              | 2 308         | –              | 7 174          | –                | –              | –                |
| <b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>       | <b>9 345</b>             | <b>9 571</b>                    | <b>–215</b>   | <b>–</b>       | <b>304</b>      | <b>–</b>       | <b>2 308</b>  | <b>–</b>       | <b>7 174</b>   | <b>–</b>         | <b>–</b>       | <b>–</b>         |
| <b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>                  | <b>5 869 645</b>         | <b>6 310 188</b>                | <b>34 535</b> | <b>290 916</b> | <b>31 026</b>   | <b>389 033</b> | <b>62 113</b> | <b>582 929</b> | <b>160 426</b> | <b>2 274 715</b> | <b>171 729</b> | <b>2 312 766</b> |

| in CHF 1000  | 31.12.2022<br>Bilanzwert | Zukünftige<br>Geld-<br>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<br>Finanz-<br>verbindlichkeiten<br>ohne Leasing | 341 546                  | 342 824                         | 803           | 298 320        | 1               | 43 700        | -             | -              | -              | -                | -              | -                |
| Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen<br>und Leistungen       | 43 641                   | 43 641                          | -             | 43 641         | -               | -             | -             | -              | -              | -                | -              | -                |
| Passive<br>Rechnungsab-<br>grenzungen ohne<br>Kapitalsteuern | 136 536                  | 136 536                         | -             | 136 536        | -               | -             | -             | -              | -              | -                | -              | -                |
| Übrige<br>kurzfristige<br>Verbindlichkeiten                  | 110 145                  | 110 145                         | -             | 110 145        | -               | -             | -             | -              | -              | -                | -              | -                |
| Langfristige<br>Finanz-<br>verbindlichkeiten<br>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        |
| Leasingverbind-<br>lichkeiten                                | 286 039                  | 440 186                         | 2 085         | 5 151          | 2 061           | 5 167         | 4 055         | 10 100         | 11 792         | 20 100           | 134 154        | 245 521          |
| <b>Total finanzielle<br/>Verbindlichkeiten</b>               | <b>5 795 746</b>         | <b>6 194 221</b>                | <b>26 543</b> | <b>593 793</b> | <b>24 291</b>   | <b>48 867</b> | <b>48 645</b> | <b>396 100</b> | <b>116 621</b> | <b>2 086 230</b> | <b>180 110</b> | <b>2 673 021</b> |

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

### Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

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

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

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

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

## 6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

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

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

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

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

## 6.3 Verpfändete Aktiven

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

## 6.4 Eigenkapital

### Eigenkapital

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

### Eigene Aktien

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

## Aktienkapital

|  | Ausgegebene<br>Namenaktien | Nominalwert<br>in CHF | in CHF 1 000     |
|--|----------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Aktienkapital per 01.01.2022</b>          | <b>75 970 364</b>          | <b>15.30</b>          | <b>1 162 347</b> |
| 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             |
| <b>Aktienkapital per 31.12.2022</b>          | <b>76 718 604</b>          | <b>2.00</b>           | <b>153 437</b>   |
| <b>Aktienkapital per 31.12.2023</b>          | <b>76 718 604</b>          | <b>2.00</b>           | <b>153 437</b>   |

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

## Kapitalreserven

|   | in CHF 1 000   |
|---|----------------|
| <b>Kapitalreserven per 01.01.2022</b>   | <b>50 016</b>  |
| 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             |
| <b>Kapitalreserven per 31.12.2022</b>   | <b>995 605</b> |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen   | –130 397       |
| Aktienbezogene Vergütungen  | 61             |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen | –207           |
| <b>Kapitalreserven per 31.12.2023</b>   | <b>865 062</b> |

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



## Eigene Aktien

|   | in CHF 1000  |
|---|--------------|
| <b>Eigene Aktien per 01.01.2022</b>   | <b>-58</b>   |
| Erwerb eigene Aktien, 57 949 Namenaktien, CHF 89.37 durchschnittlicher Transaktionspreis <sup>1</sup> | - 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         |
| <b>Eigene Aktien per 31.12.2022</b>   | <b>-1374</b> |
| Erwerb eigene Aktien, 33 500 Namenaktien, CHF 80.57 durchschnittlicher Transaktionspreis              | - 2 699      |
| Aktienbezogene Vergütungen, 48 169 Namenaktien, CHF 80.18 durchschnittlicher Transaktionspreis        | 3 862        |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen                 | 207          |
| <b>Eigene Aktien per 31.12.2023</b>   | <b>-4</b>    |

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

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

## 7 Plattformkosten

### 7.1 Personalaufwand

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

### 7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

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

### 7.3 Ertragssteuern

#### Ertragssteuern

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

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an. Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindestheldauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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

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

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

### Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

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

### Aktive latente Ertragssteuern

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

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

### Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

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

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

### Latente Steuerverbindlichkeiten

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

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

### Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

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

## 8 Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

| Risiko  | Massnahmen   | Finanzielle Auswirkungen  |
|---|--|---|
| – Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko)   | – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur.<br>– 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 verzinslichen Finanzverbindlichkeiten.<br>– Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps.   | – Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.606 Mio. [CHF 5.610 Mio.].<br>– Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.<br>– Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2028 für ein Volumen in Höhe von CHF 400 Mio. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen. |
| – Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ Wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko) | – Unsere Capital-Management-Prinzipien umfassen Massnahmen zur laufenden Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital.<br>– Wir erhöhen die finanzielle Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte.<br>– Wir planen unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern.<br>– 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, der Zinsdeckungsfaktor (interest coverage ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.<br>– 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.   |
| – 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  | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| Bankguthaben  | 19 508         | 20 378         |
| Forderungen   | 45 297         | 106 615        |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben | 39 816         | 19 681         |
| Langfristige Finanzanlagen                              | 9 500          | 12 016         |
| <b>Total Risiko</b>                                     | <b>114 121</b> | <b>158 690</b> |

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

### Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

## 9 Übrige Offenlegungen

### 9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

| in CHF 1000   | 31.12.2022    | 31.12.2023    |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)     | 49 620        | 33 065        |
| Wertminderungen   | - 6 961       | - 4 533       |
| <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>42 659</b> | <b>28 532</b> |

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

### Fälligkeiten der Forderungen

| in CHF 1000  | 31.12.2022<br>Brutto-<br>forderungen | Wertminderungen | 31.12.2023<br>Brutto-<br>forderungen | Wertminderungen |
|--|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|
| Noch nicht fällig                                  | 36 612                               | - 100           | 21 001                               | -               |
| Fällig zwischen 1 und 30 Tagen                     | 4 366                                | - 1 307         | 3 358                                | - 129           |
| Fällig zwischen 31 und 90 Tagen                    | 2 014                                | - 1 273         | 2 513                                | - 202           |
| Fällig zwischen 91 und 120 Tagen                   | 390                                  | - 343           | 254                                  | - 107           |
| Fällig seit über 120 Tagen                         | 6 238                                | - 3 938         | 5 939                                | - 4 095         |
| <b>Total Bruttoforderungen und Wertminderungen</b> | <b>49 620</b>                        | <b>- 6 961</b>  | <b>33 065</b>                        | <b>- 4 533</b>  |

### 9.2 Vorräte

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

| in CHF 1000          | 31.12.2022    | 31.12.2023    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Handelswaren         | 36 672        | 39 570        |
| Übrige Vorräte       | 70            | 20            |
| Wertminderungen      | - 8 738       | - 2 865       |
| <b>Total Vorräte</b> | <b>28 004</b> | <b>36 725</b> |

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

### 9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

#### Mobiles Sachanlagevermögen

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

#### Immaterielle Anlagen

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

#### Abschreibungen

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

#### Wertminderungen

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

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



| in CHF 1 000  | Mieter-<br>ausbauten | Mobilien      | Total mobiles<br>Sachanlage-<br>vermögen | Fondsvertrag  | Software      | Total<br>immaterielle<br>Anlagen |
|---|----------------------|---------------|--|---------------|---------------|----------------------------------|
| <b>Anschaffungskosten per 01.01.2022</b>                                | <b>36 389</b>        | <b>51 508</b> | <b>87 897</b>                            | <b>-</b>      | <b>70 582</b> | <b>70 582</b>                    |
| 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                                     | -             | -             | -                                |
| <b>Anschaffungskosten per 31.12.2022</b>                                | <b>40 080</b>        | <b>52 243</b> | <b>92 323</b>                            | <b>18 624</b> | <b>78 028</b> | <b>96 652</b>                    |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und<br/>Wertminderungen per 01.01.2022</b> | <b>18 389</b>        | <b>45 888</b> | <b>64 277</b>                            | <b>-</b>      | <b>38 339</b> | <b>38 339</b>                    |
| 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                           |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und<br/>Wertminderungen per 31.12.2022</b> | <b>37 895</b>        | <b>50 536</b> | <b>88 431</b>                            | <b>931</b>    | <b>63 454</b> | <b>64 385</b>                    |
| <b>Total per 31.12.2022</b>   | <b>2 185</b>         | <b>1 707</b>  | <b>3 892</b>                             | <b>17 693</b> | <b>14 574</b> | <b>32 267</b>                    |

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

#### 9.4 Leasing

##### Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der 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 abgegrenzt.

##### Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

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

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

## 9.5 Goodwill

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

| in CHF 1000                                  | 2022           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Anschaffungskosten per 01.01.</b>         | -              | <b>152 849</b> |
| Zugänge                                      | 152 849        | -              |
| <b>Anschaffungskosten per 31.12.</b>         | <b>152 849</b> | <b>152 849</b> |
| <b>Kumulierte Wertminderungen per 01.01.</b> | -              | -              |
| Wertminderungen                              | -              | -              |
| <b>Kumulierte Wertminderungen per 31.12.</b> | -              | -              |
| <b>Total Goodwill per 31.12.</b>             | <b>152 849</b> | <b>152 849</b> |

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

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

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

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

## 9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

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

## 9.7 Personalvorsorge

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

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

### Planänderungen

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

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

### Berechnungsannahmen

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

## Annahmen

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

## Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

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

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

## Entwicklung des Planvermögens

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

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

## Nettovorsorgeguthaben

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

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

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

### Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

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

### Vorsorgeaufwand

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

### Neubewertung aus Personalvorsorge

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

### Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

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

## Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

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

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

## Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

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

## Sensitivitätsanalyse

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

## 9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

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

## 9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

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

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

### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

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

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

## Übrige Nahestehende

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

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



## 9.10 Konsolidierungskreis

### Konsolidierungsmethoden

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

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

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

### Aufgegebene Geschäftsbereiche

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

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

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

Folgende Erträge und Geldflüsse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen wurden erwirtschaftet:

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

### Akquisitionen Vorjahr

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

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

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

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

#### Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

|  | Tätigkeitsbereich                | 31.12.2022<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % | 31.12.2023<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % |
|--|----------------------------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Akara Property Development AG, Zug     | Asset Management                 | 100  | 100.0                          | 100  | 100.0                          |
| Jelmoli AG, Zürich                     | Detailhandel                     | 6 600                                      | 100.0                          | 6 600                                      | 100.0                          |
| streamnow ag, Zürich <sup>1</sup>      | Immobilien dienst-<br>leistungen | 100  | 100.0                          | n.a.                                       | n.a.                           |
| Swiss Prime Site Finance AG, Zug       | Finanzdienst-<br>leistungen      | 100 000                                    | 100.0                          | 100 000                                    | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich | Immobilien                       | 50 000                                     | 100.0                          | 50 000                                     | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Management AG, Zug    | Dienstleistungen                 | 100  | 100.0                          | 100  | 100.0                          |
| Swiss Prime Site Solutions AG, Zug     | Asset Management                 | 1 500                                      | 100.0                          | 1 500                                      | 100.0                          |
| Wincasa AG, Winterthur <sup>1</sup>    | Immobilien dienst-<br>leistungen | 1 500                                      | 100.0                          | n.a.                                       | n.a.                           |
| Zimmermann Vins SA, Carouge            | Immobilien                       | 350  | 100.0                          | 350  | 100.0                          |

<sup>1</sup> Verkauf der Wincasa AG und streamnow ag per 04.05.2023

#### Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

|                                 | Tätigkeitsbereich    | 31.12.2022<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % | 31.12.2023<br>Grundkapital<br>in CHF 1 000 | Beteiligungs-<br>quote<br>in % |
|---------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| INOVIL SA, Lausanne             | Parkhaus             | 5 160                                      | 27.1                           | 5 160                                      | 27.1                           |
| Parkgest Holding SA, Genève     | Parkhaus             | 4 750                                      | 38.8                           | 4 750                                      | 38.8                           |
| Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich | Bürodienstleistungen | 124  | 27.2                           | 124  | 27.2                           |

## 9.11 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

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

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

**9.12 Bedeutende Aktionäre**

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

**9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Definition Alternative Performancekennzahlen

## **Ausschüttungsrendite**

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

## **Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)**

Betriebsgewinn (EBIT) zuzüglich Abschreibungen und Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen sowie Abschreibungen und Wertminderungen auf immateriellen Anlagen.

## **Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen**

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

## **Eigenkapitalquote**

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

## **Eigenkapitalrendite (ROE)**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

## **Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

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

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsertrags aus dem Bestand an Renditeliegenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

## **EPRA NDV (Net Disposal Value)**

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie, basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter IFRS angesetzt.

## **EPRA NRV (Net Reinstatement Value)**

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten werden wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, um Swiss Prime Site neu aufzubauen.

## **EPRA NTA (Net Tangible Asset)**

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien angekauft und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte vollständig exkludiert.

## **Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV/loan-to-value)**

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten und Derivate) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value. Flüssige Mittel werden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

### **FFO I Rendite**

Zeigt den Funds From Operations (FFO) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode.

### **Funds From Operations (FFO)**

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 3.2 der Konzernrechnung.

### **Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

### **Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

### **Gesamtkapitalrendite (ROIC)**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

### **Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

### **Leerstandsquote**

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

### **NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie**

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

### **NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie**

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

### **Nettoobjektrendite**

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

### **Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)**

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

### **Zinspflichtiges Fremdkapital**

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

## Bericht des Bewertungsexperten

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

### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die per Stichtag 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «**Fair Value**», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Ein **Exit-Preis** ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («**Gross Fair Value**»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (**Hauptmarkt**) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Der Fair Value wird auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («**Highest and best use**»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt. Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der **Wesentlichkeit** der möglichen Wertdifferenz der bestmöglichen Nutzung gegenüber der Fortführungsnutzung.

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.



Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

#### **Bestimmung des Fair Value**

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site Immobilien AG erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden.

Die Renditeigenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeigenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9). Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2024).

#### Entwicklung des Immobilienportfolios

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

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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

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

Aktuell stehen die folgenden 7 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m<sup>2</sup> Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich anfangs 2026 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m<sup>2</sup> verfügen und per Anfang 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis Anfang 2024 ein Geschäftsgebäude realisiert (Mieterausbau), innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Bei der Riva Paradiso - «Du Lac» in Paradiso wird am Seeufer ein Ersatzneubau realisiert, wobei der Bau 2021 gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau» wird seit Herbst 2022 ein Büro- / Laborneubau ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

**Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2023**

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

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

**Marktbericht**

**Trends**

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

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

**Wirtschaftsentwicklung**

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

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

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

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

**Von einem tiefen Niveau aus steigt die Arbeitslosigkeit graduell an**

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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

#### Investorenmarkt für Renditeobjekte

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

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

#### Baumarkt

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

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

#### Büroflächenmarkt

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

**Der direkte Anlagemarkt ist von der Abkehr der Negativzinsen geprägt.**

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

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

**Wüest Partner erwartet im 2024 einen realen Rückgang der Hochbauinvestitionen.**

**Der Arbeitsmarkt stützt die Nachfrage nach Büroflächen**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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

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

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

**Das Angebot an Büroflächen nimmt aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit ab**

#### Verkaufsflächenmarkt

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

**Die Detailhandelsumsätze sinken trotz des robusten Konsumwachstums leicht**

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

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

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

**Das Flächenangebot nimmt ab**

#### Alterswohnen

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

**Die Mieten von Alterswohnungen dürften im 2024 steigen**

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

**Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird stark zunehmen**

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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

#### Hospitality

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

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

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

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

#### **Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2023**

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

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und

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

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

**Die Zimmerpreise sind im Median gestiegen**

**Die Werthaltigkeit von Hotelimmobilien sinkt nochmals**



Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

marktkonforme Optimierungsmaßnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschließende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.25% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschafts-spezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (144 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Erstbewertung Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.76%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.25% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.04%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.75%, der höchste bei 4.90%.

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Wüest Partner AG  
Zürich, 31. Dezember 2023



Andrea Bernhard  
Director



Gino Fiorentin  
Partner

**Disclaimer**

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 31. Dezember 2023

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

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

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

**Unser Prüfungsansatz**

**Überblick**



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 65 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

**Wesentlichkeit**

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

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

**Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung** CHF 65 Millionen

**Bezugsgrösse** Nettoaktiven (Eigenkapital)

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

**Umfang der Prüfung**

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

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



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

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

**Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen**

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



## Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

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

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

### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

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

### Sonstiger Sachverhalt

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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



#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung**

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

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

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

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

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

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



# EPRA Reporting

## EPRA performance key figures

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

### Summary table EPRA performance measures

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



**A. EPRA earnings**

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

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

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

<sup>1</sup> If IAS 40 cost option is used<sup>2</sup> Only related to Real Estate segment<sup>3</sup> Include off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Prior year also includes off balance sheet intangibles of Wincasa. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.8% average discount rate [9.5%], 2.5% terminal growth [1.0%]

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

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

**D. EPRA vacancy rate**

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

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

**E. EPRA cost ratios**

| in CHF 1000   |            | 01.01.–<br>31.12.2022 | 01.01.–<br>31.12.2023 |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Operating expenses per Real Estate segment income statement <sup>1</sup>                      |            | 103 183               | 93 963                |
| Net service charge costs/fees   |            | -                     | -                     |
| Management fees less actual/estimated profit element  |            | -                     | -                     |
| Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits |            | -                     | -                     |
| Share of Joint Ventures expenses  |            | -                     | -                     |
| Exclude:  |            |                       |                       |
| Investment property depreciation  |            | -                     | -                     |
| Ground rent costs   |            | -                     | -                     |
| Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced                      |            | -                     | -                     |
| <b>EPRA costs (including direct vacancy costs)</b>  | <b>A</b>   | <b>103 183</b>        | <b>93 963</b>         |
| Direct vacancy costs  |            | -9 590                | -6 909                |
| <b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs)</b>  | <b>B</b>   | <b>93 593</b>         | <b>87 054</b>         |
| Gross rental income less ground rents per IFRS <sup>2</sup>                                   |            | 470 337               | 475 684               |
| Less: service fee and service charge costs components of gross rental income                  |            | -                     | -                     |
| Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)                          |            | -                     | -                     |
| <b>Gross rental income</b>  | <b>C</b>   | <b>470 337</b>        | <b>475 684</b>        |
| <b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)</b>                                       | <b>A/C</b> | <b>21.9%</b>          | <b>19.8%</b>          |
| <b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)</b>                                       | <b>B/C</b> | <b>19.9%</b>          | <b>18.3%</b>          |
| Overhead and operating expenses capitalised   |            | 3 127                 | 4 592                 |

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

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

## F. EPRA LTV

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

| in CHF 1000  | Group as reported | Proportionate Consolidation |                                    |                                | Combined<br>31.12.2022 |
|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
|  |                   | Share of Joint<br>Ventures  | Share of<br>Material<br>Associates | Non-control-<br>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 <sup>2</sup>  | 180 213           | -                           | -                                  | -                              | 180 213                |
| Owner-occupied property (debt)   | -                 | -                           | -                                  | -                              | -                      |
| Current accounts (Equity characteristic)                                       | -                 | -                           | -                                  | -                              | -                      |
| Exclude:   |                   |                             |                                    |                                |                        |
| Cash and cash equivalents  | -21201            | -                           | -                                  | -                              | -21201                 |
| <b>Net Debt (a)</b>  | <b>5 380 662</b>  | <b>-</b>                    | <b>-</b>                           | <b>-</b>                       | <b>5 380 662</b>       |
| Include:   |                   |                             |                                    |                                |                        |
| Owner-occupied property  | 572 645           | -                           | -                                  | -                              | 572 645                |
| Investment properties at fair value  | 11 288 676        | -                           | -                                  | -                              | 11 288 676             |
| Properties held for sale   | 183 032           | -                           | -                                  | -                              | 183 032                |
| Properties under development   | 1 043 362         | -                           | -                                  | -                              | 1 043 362              |
| Intangibles <sup>1</sup>   | 572 798           | -                           | -                                  | -                              | 572 798                |
| Net receivables  | -                 | -                           | -                                  | -                              | -                      |
| Financial assets   | 1352              | -                           | -                                  | -                              | 1352                   |
| <b>Total Property Value (b)</b>  | <b>13 661 865</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                           | <b>-</b>                       | <b>13 661 865</b>      |
| <b>LTV (a/b)</b>   | <b>39.4%</b>      | <b>-</b>                    | <b>-</b>                           | <b>-</b>                       | <b>39.4%</b>           |

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

<sup>2</sup> Net receivables/payables include the following consolidated balance sheet line items: (-) accounts receivable, (-) other current receivables, (-) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities

**G. EPRA like-for-like rental change**

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

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2023 is based on a portfolio of CHF 10 615.081 million [CHF 10 819.575 million] which shrunk in value by CHF 204.494 million [grew in value by CHF 244.728 million].

**H. Property-related EPRA CAPEX**

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

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

# Independent practitioner's limited assurance report

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

Zug

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

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

## Inherent limitations

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

## Management's responsibility

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

## Independence and quality management

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, P.O. Box, 8050 Zurich, Switzerland  
Telephone: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

**Practitioner's responsibility**

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

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

We performed the following procedures, among others:

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

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

**Conclusion**

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

**Intended users and purpose of the report**

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





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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zurich, 6 February 2024



# Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

## Erfolgsrechnung

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

## Bilanz

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

# 1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

## 1.1 Allgemein

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

## 1.2 Wertschriften

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

## 1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

## 1.4 Eigene Aktien

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

## 1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

## 1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

## 2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Dividendenertrag

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

### 2.2 Sonstiger Finanzertrag

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

### 2.3 Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen

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

### 2.4 Finanzaufwand

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

### 2.5 Übriger betrieblicher Aufwand

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

### 2.6 Übrige kurzfristige Forderungen

| in CHF 1000   | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten               | 240            | 71 777         |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften | 247 200        | 180 350        |
| <b>Total</b>  | <b>247 440</b> | <b>252 127</b> |

### 2.7 Finanzanlagen

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

## 2.8 Beteiligungen

### Direkte Beteiligungen

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

<sup>1</sup> Verkauf der Wincasa AG per 04.05.2023

### Indirekte Beteiligungen

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

<sup>1</sup> Verkauf der streamnow ag per 04.05.2023

## 2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

## 2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

### Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

| in CHF 1 000    | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Bis fünf Jahre  | 632 096        | 560 584        |
| Über fünf Jahre | 25 000         | 275 000        |
| <b>Total</b>    | <b>657 096</b> | <b>835 584</b> |

## Wandelanleihen/-darlehen

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

### 2.11 Aktienkapital

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

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

### 2.12 Eigene Aktien

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

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

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

### 3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

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

### 3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

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

### 3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



## 4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

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

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

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

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Unser Prüfungsansatz

#### Wesentlichkeit

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

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

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

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

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

### Umfang der Prüfung

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

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

### Sonstiger Sachverhalt

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



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

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

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



# Kennzahlen Fünfjahresübersicht

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

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

## Kennzahlen Fünfjahresübersicht

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

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

# Objektangaben

## Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

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

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

|   | Sollmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinseinnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis               | Baujahr  | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige % |
|---|---|-------------------|-----------------------------------|--|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------|
| <b>Aarau</b> , Bahnhofstrasse 23                            | 878   | 9.2               | Alleineigentum                    | 1946   | 1986            | 685                              | 1817  | 55.2              | 28.1          | -              | -                | 12.4       | 4.3      |
| <b>Baar</b> , Grabenstrasse 17, 19                          | 1174  | -                 | Alleineigentum                    | 2015   |                 | 2 084                            | 3 685   | -                 | 95.8          | -              | -                | 4.2        | -        |
| <b>Baar</b> , Zugerstrasse 57, 63                           | 2 484   | -                 | Alleineigentum                    | 2009   |                 | 6 029                            | 8 999   | -                 | 89.8          | -              | -                | 6.7        | 3.5      |
| <b>Baden</b> , Bahnhofstrasse 2                             | 340   | -                 | Alleineigentum                    | 1927   | 1975            | 212                              | 979   | 93.4              | -             | -              | -                | 6.6        | -        |
| <b>Baden</b> , Weite Gasse 34, 36                           | 441   | -                 | Alleineigentum                    | 1953   | 1975            | 366                              | 1 377   | 16.3              | 30.9          | -              | -                | 8.0        | 44.8     |
| <b>Basel</b> , Aeschenvorstadt 2-4                          | 2 014   | 3.5               | Alleineigentum                    | 1960   | 2005            | 1 362                            | 6 226   | 17.1              | 63.8          | -              | -                | 18.6       | 0.5      |
| <b>Basel</b> , Barfüsserplatz 3                             | 1 090   | -                 | Alleineigentum                    | 1874   | 2020            | 751                              | 3 826   | 9.7               | 78.6          | -              | -                | 11.6       | 0.1      |
|   |   |                   |                                   | 1870/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Basel</b> , Centralbahnplatz 9/10                        | 948   | 2.3               | Alleineigentum                    | 2005   | 2005            | 403                              | 1 445   | 6.6               | 37.9          | 22.9           | -                | 14.7       | 17.9     |
| <b>Basel</b> , Elisabethenstrasse 15                        | 1 416   | 0.2               | Alleineigentum                    | 1933   | 1993            | 953                              | 4 281   | 13.0              | 71.7          | 7.8            | -                | 7.5        | -        |
| <b>Basel</b> , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3            | 1 300   | 4.3               | Alleineigentum                    | 1854   | 1980            | 471                              | 2 877   | 43.5              | 50.2          | -              | -                | 6.3        | -        |
| <b>Basel</b> , Freie Strasse 36                             | 1 569   | -                 | Alleineigentum                    | 1894   | 2003            | 517                              | 2 429   | 59.4              | 13.6          | -              | -                | 21.5       | 5.5      |
|   |   |                   |                                   | 2015/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Basel</b> , Freie Strasse 68                             | 2 392   | -                 | Alleineigentum                    | 1930   | 2016            | 1 461                            | 8 207   | 19.4              | 1.2           | 62.9           | -                | 16.0       | 0.5      |
| <b>Basel</b> , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19 | 1 616   | 2.8               | Alleineigentum                    | 1949   | 1985            | 2 387                            | 6 695   | 4.3               | 76.0          | -              | -                | 19.7       | -        |
|   |   |                   |                                   | Alleineigentum<br>im Baurecht                            |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus                | 590   | 0.9               |                                   | 1976   |                 | 4 209                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -        |
| <b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860             | 162   | 36.8              | Alleineigentum                    | 1990   |                 | 980                              | 897   | -                 | 84.1          | -              | -                | 14.1       | 1.8      |
| <b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 60/Stückli Park            | 7 614   | -                 | Alleineigentum                    | 2008   |                 | 8 343                            | 37 293  | -                 | 80.8          | -              | -                | 19.1       | 0.1      |
| <b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 62                         | 424   | -                 | Alleineigentum                    | 2005   |                 | 2 680                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -        |
|   |   |                   |                                   | 2019-  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 70/Stückli Park (Shopping) | 8 863   | 7.3               | Alleineigentum                    | 2009   | 2021            | 46 416                           | 44 964  | 20.4              | 14.7          | 56.7           | -                | 7.8        | 0.4      |
| <b>Basel</b> , Messeplatz 12/Messeturm                      | 9 259   | 11.5              | Alleineigentum<br>im Teilbaurecht | 2003   |                 | 2 137                            | 23 655  | -                 | 53.6          | 43.0           | -                | 3.4        | -        |
| <b>Basel</b> , Peter Merian-Strasse 80                      | 2 366   | 8.2               | Stockwerk-<br>eigentum            | 1999   |                 | 19 214                           | 9 061   | -                 | 82.7          | -              | -                | 15.4       | 1.9      |
| <b>Basel</b> , Rebgasse 20                                  | 3 199   | 0.7               | Alleineigentum                    | 1973   | 1998            | 3 713                            | 8 881   | 47.2              | 11.8          | 14.6           | -                | 15.5       | 10.9     |
|   |   |                   |                                   | Alleineigentum<br>Kauf per<br>01.12.2023                 |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Basel</b> , Steinvorstadt 11                             | 26  | -                 |                                   | 1871   |                 | 169                              | 858   | 46.1              | 32.4          | -              | -                | -          | 21.5     |
|   |   |                   |                                   | Verkauf per<br>01.07.2023                                |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Berlingen</b> , Seestrasse 83, 88, 101, 154              | 1 008   |                   |                                   |  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Bern</b> , Genfergasse 14                                | 4 487   | -                 | Alleineigentum                    | 1905   | 1998            | 4 602                            | 15 801  | -                 | 89.1          | -              | -                | 10.9       | -        |
|   |   |                   |                                   | 1969/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Bern</b> , Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena         | 6 252   | 2.9               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2009   | 2009            | 29 098                           | 46 195  | 0.2               | 18.3          | -              | -                | 81.5       | -        |
| <b>Bern</b> , Schwarztorstrasse 48                          | 1 872   | 0.3               | Alleineigentum                    | 1981   | 2011            | 1 959                            | 8 163   | -                 | 75.5          | -              | -                | 24.3       | 0.2      |
|   |   |                   |                                   | 1970/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Bern</b> , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg        | 6 177   | 0.8               | Alleineigentum                    | 2020   | 2020            | 14 036                           | 20 545  | 8.1               | -             | 35.2           | -                | 1.3        | 55.4     |
| <b>Bern</b> , Wankdorfallée 4/EspacePost                    | 8 382   | -                 | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2014   |                 | 5 244                            | 33 647  | -                 | 94.2          | -              | -                | 4.9        | 0.9      |
|   |   |                   |                                   | 1975/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Bern</b> , Weltpoststrasse 5                             | 5 143   | 8.4               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 1985   | 2013            | 19 374                           | 25 357  | -                 | 71.5          | 2.3            | -                | 25.2       | 1.0      |
| <b>Biel</b> , Solothurnstrasse 122                          | 514   | 1.8               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 1961   | 1993            | 3 885                            | 3 319   | 74.9              | 2.7           | -              | -                | 15.3       | 7.1      |
| <b>Brugg</b> , Hauptstrasse 2                               | 947   | 8.3               | Alleineigentum                    | 1958   | 2000            | 3 364                            | 4 179   | 42.1              | 4.2           | 22.2           | -                | 28.8       | 2.7      |
| <b>Buchs SG</b> , St. Gallerstrasse 5                       | 414   | 5.8               | Alleineigentum                    | 1995   |                 | 2 192                            | 1 655   | -                 | 73.0          | -              | -                | 18.8       | 8.2      |
|   |   |                   |                                   | 2009/  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Buchs ZH</b> , Mülibachstrasse 41                        | 1 400   | -                 | Alleineigentum                    | 2020   |                 | 20 197                           | 10 030  | -                 | 17.3          | -              | -                | 82.7       | -        |
| <b>Burgdorf</b> , Industrie Buchmatt                        | 807   | -                 | Alleineigentum<br>im Teilbaurecht | 1973   |                 | 15 141                           | 11 967  | 2.9               | 5.4           | -              | -                | 91.3       | 0.4      |
| <b>Carouge</b> , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44            | 9 067   | 12.9              | Alleineigentum                    | 1956   | 2002            | 14 372                           | 35 039  | 22.9              | 56.6          | 3.5            | -                | 15.8       | 1.2      |
|   |   |                   |                                   | Stockwerk-<br>eigentum und<br>Miteigentum im<br>Baurecht |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Carouge</b> , Rue Antoine-Jolivet 7                      | 314   | -                 |                                   | 1975   |                 | 3 693                            | 3 515   | 3.8               | 0.7           | 5.0            | -                | 26.1       | 64.4     |
|   |   |                   |                                   | Verkauf per<br>03.04.2023                                |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Conthey</b> , Route Cantonale 2                          | 99  |                   |                                   |  |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Conthey</b> , Route Cantonale 4                          | 862   | 30.1              | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2009   |                 | 7 444                            | 4 816   | 79.6              | -             | 3.1            | -                | 16.3       | 1.0      |
|   |   |                   |                                   | Alleineigentum<br>im Baurecht                            |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| <b>Conthey</b> , Route Cantonale 11                         | 1 543   | 18.6              |                                   | 2002   |                 | 10 537                           | 7 297   | 62.1              | 20.5          | 0.7            | -                | 14.0       | 2.7      |
| <b>Dietikon</b> , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24         | 560   | 4.8               | Alleineigentum                    | 1989   |                 | 1 004                            | 1 793   | 19.4              | 55.8          | -              | -                | 24.3       | 0.5      |



## Bestandsliegenschaften

## Detailangaben per 31.12.2023

## Nutzflächenübersicht

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

11 464 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

23 733 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

## Bestandsliegenschaften

## Detailangaben per 31.12.2023

## Nutzflächenübersicht

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

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

## Bestandsliegenschaften

## Detailangaben per 31.12.2023

## Nutzflächenübersicht

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

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

## Bauland

## Detailangaben per 31.12.2023

## Nutzflächenübersicht

|   | Solmietrag inkl. Bau-<br>rechtszinseinahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis       | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige %    |
|---|--|-------------------|---------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|-------------|
| <b>Augst, Rheinstrasse 54</b>                   | 106  | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 10 958                           | 1   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Dietikon, Bodacher</b>                       | 23   | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 13 293                           | 1 375   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Dietikon, Bodacher/Im Maienweg</b>           | -  | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 4 249                            | 4 240   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten</b>         | 10   | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 3 740                            | 4 324   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Meyrin, Route de Pré-Bois</b>                | 35   | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 10 183                           | 372   | -                 | 79.0          | -              | -                | -          | 21.0        |
| <b>Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10</b> | -  | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 5 895                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -           |
| <b>Oberbüren, Buchental/Parkplatz</b>           | 15   |                   | Verkauf per<br>01.07.2023 |         |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |             |
| <b>Spreitenbach, Joosacker 7</b>                | 37   | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 16 256                           | 7 759   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld</b>        | -  |                   | Verkauf per<br>01.01.2023 |         |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |             |
| <b>Zürich, Oleanderstrasse 1</b>                | 52   | -                 | Alleineigentum            |         |                 | 1 354                            | 1 360   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| <b>Total Bauland</b>                            | <b>278</b>                                       | <b>-</b>          |                           |         |                 | <b>65 928</b>                    | <b>19 431</b>                                     | <b>-</b>          | <b>1.5</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>98.5</b> |

## Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

## Detailangaben per 31.12.2023

## Nutzflächenübersicht

|  | Solmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinseinnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis                         | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik %  | Übrige %   |
|--|--|-------------------|---|---------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park  | 5 874  | 14.3              | Alleineigentum                              |         |                 | 10 222                           | 30 421  | -                 | 42.9          | 0.1            | -                | 57.0        | -          |
| Basel, Steinvorstadt 5   | 300  | -                 | Alleineigentum                              | 1980    |                 | 511                              | 4 246   | 62.6              | 10.0          | -              | -                | 26.5        | 0.9        |
| Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131  | -  | -                 | Alleineigentum<br>im Baurecht               |         |                 | 8 237                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -           | -          |
| Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge                                     | 883  | -                 | Alleineigentum<br>mit 14/100<br>Miteigentum |         |                 | 5 170                            | 31 841  | 11.0              | 78.8          | -              | -                | 10.2        | -          |
| Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park  | -  | -                 | Verkauf per<br>15.12.2023                   |         |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac   | -  | -                 | Alleineigentum<br>im Teilbaurecht           |         |                 | 3 086                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -           | -          |
| Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/<br>Espace Tourbillon Gebäude A <sup>4</sup> | -  | -                 | Miteigentum<br>38/1000                      |         |                 | -                                | -   | -                 | -             | -              | -                | -           | -          |
| Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau  | -  | -                 | Alleineigentum                              |         |                 | 7 897                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -           | -          |
| <b>Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>                                  | <b>7 057</b>   | <b>11.9</b>       |   |         |                 | <b>35 123</b>                    | <b>66 508</b>                                     | <b>9.3</b>        | <b>58.0</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>32.6</b> | <b>0.1</b> |
| <b>Gesamttotal</b>   | <b>475 684</b>                                       |                   |   |         |                 | <b>1157 031</b>                  | <b>1678 217</b>                                   | <b>15.7</b>       | <b>44.2</b>   | <b>6.9</b>     | <b>7.3</b>       | <b>21.8</b> | <b>4.1</b> |

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

## Impressum

### Gesamtverantwortung | Redaktion

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

### Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

### Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

# Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.



## Swiss Prime Site

### Hauptsitz

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug

### Büro Zürich

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

### Büro Genf

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

Tel. +41 58 317 17 17 | [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss) | [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)