



SWISS PRIME SITE

— JAHRESMAGAZIN

REVIEW

2023

ECKWERTE

Das Jahr 2023
in Zahlen

SEITE 8

CEO INTERVIEW

Im Gespräch
mit René Zahnd

SEITE 10

GESCHICHTEN,
DIE UNS BEWEGEN

Kunden, Projekte
und Nachhaltigkeit
im Fokus

SEITE 24

FAKTEN

Wichtigste finanzielle
und nichtfinanzielle
Zahlen und Fakten

SEITE 42





Dieses Jahresmagazin gibt Einblicke in unsere Unternehmensentwicklung und zeigt auf, wie wir im Jahr 2023 langfristig und nachhaltig Wert für unsere Stakeholder geschaffen haben.

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.

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 grundlegenden 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 CO₂-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

>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 2023¹

6.9

CHF Mrd.
Marktkapitalisierung
an der SIX Swiss Exchange

¹ 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 Ausschnitt 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 CO₂/m² 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 CO₂-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.

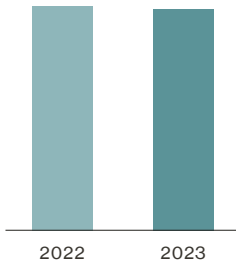
Resilientes Portfolio

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

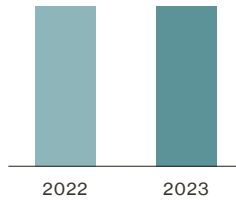


FFO I

(fortgeführte
Geschäftsbereiche)

in CHF pro Aktie

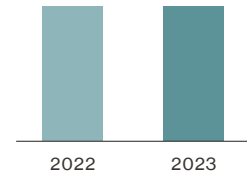
4.00 4.05



**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.

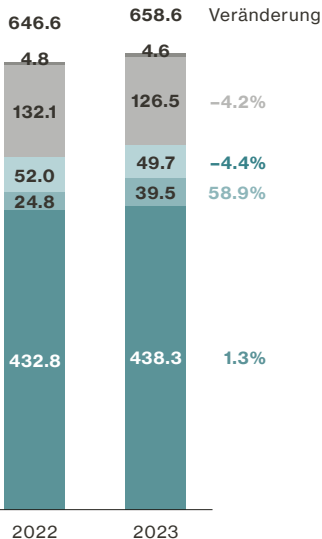
Im Jahresverlauf haben wir 16 nicht mehr in unser Portfolio passende Liegenschaften und Areale veräussert, die Grössten waren hierbei in Olten und Berlingen. In der Gesamtheit haben wir die Objekte zum Wert

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: Vermögenswachstum trotz allgemeiner Zurückhaltung

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^N



Thomas Studhalter
Vizepräsident

Unabhängiges
Mitglied seit 2018^P



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



Gabrielle Nater-Bass
Unabhängiges
Mitglied seit 2019^{NV}



Barbara A. Knoflach
Unabhängiges
Mitglied seit 2021^{NV, A, N}



Brigitte Walter
Unabhängiges
Mitglied seit 2022^{P, A}



Reto Conrad
Unabhängiges
Mitglied seit 2023^{P, A}

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

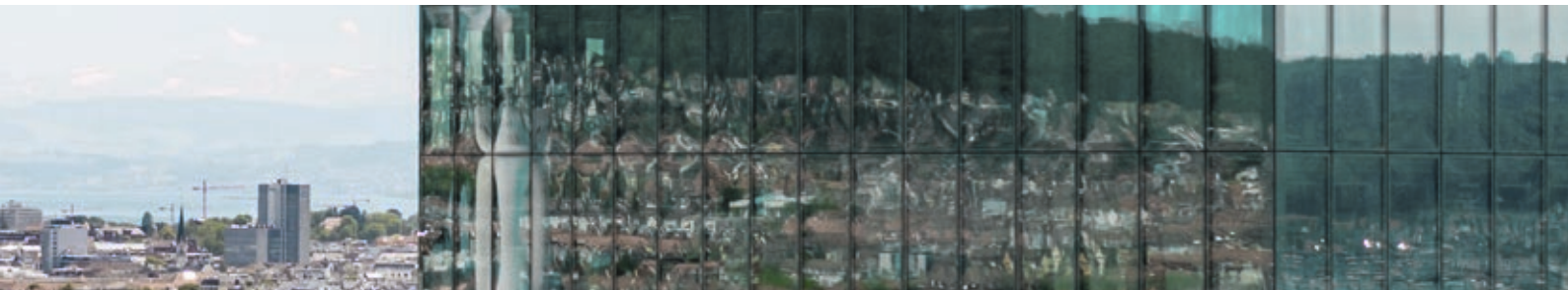
Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich zusammen aus dem CEO und dem CFO sowie dem CEO des Asset Management Bereichs Swiss Prime Site Solutions.



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 Gebäudetrieb 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.

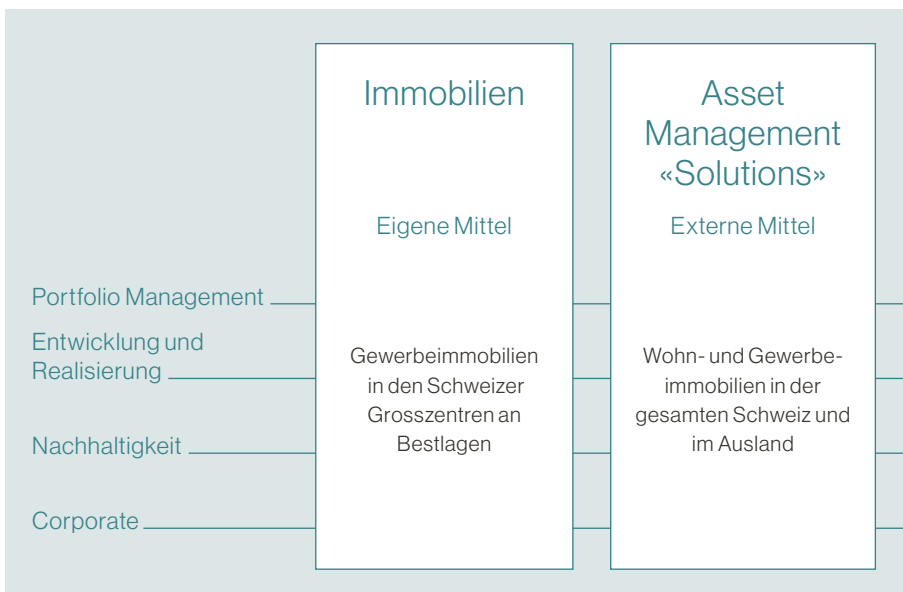
Geschäftsbereich Immobilien

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.

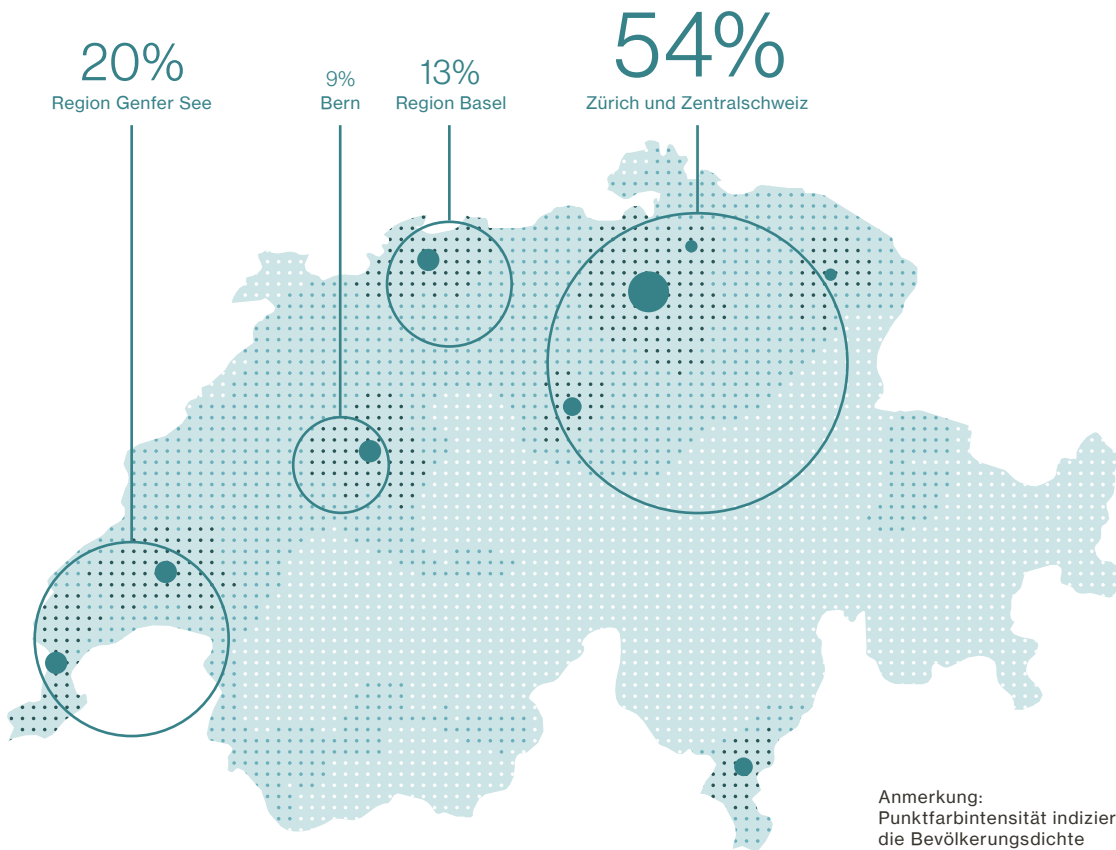
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaf-

Eine Plattform. Zwei Säulen.



Portfolio nach Regionen

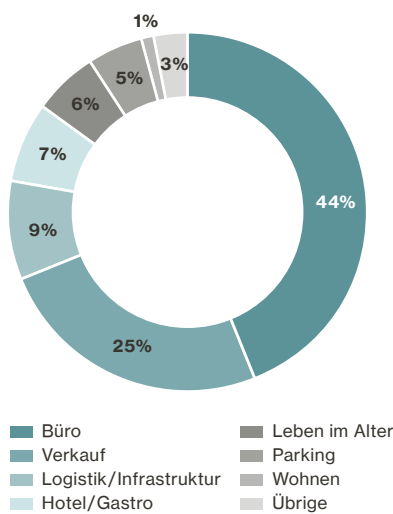
Basis: Fair Value per 31.12.2023



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, so dass 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

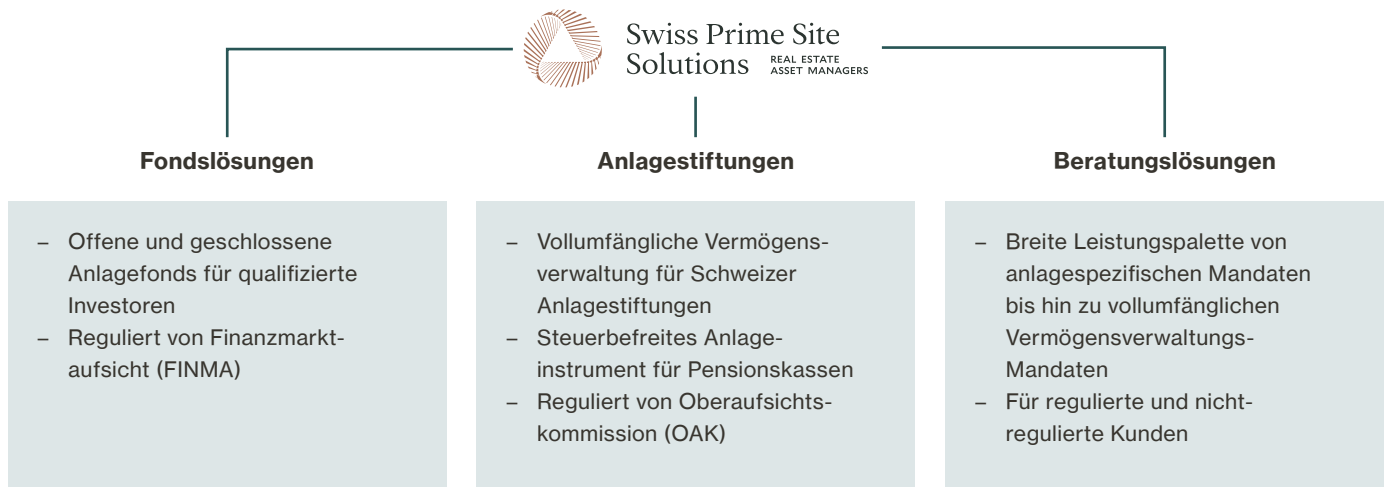
CHF 13.1 Mrd.
Immobilienvermögen

159
Anzahl Immobilien

1.7 Mio. m²
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

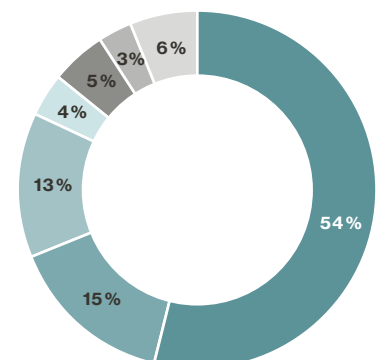
~ 400

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.

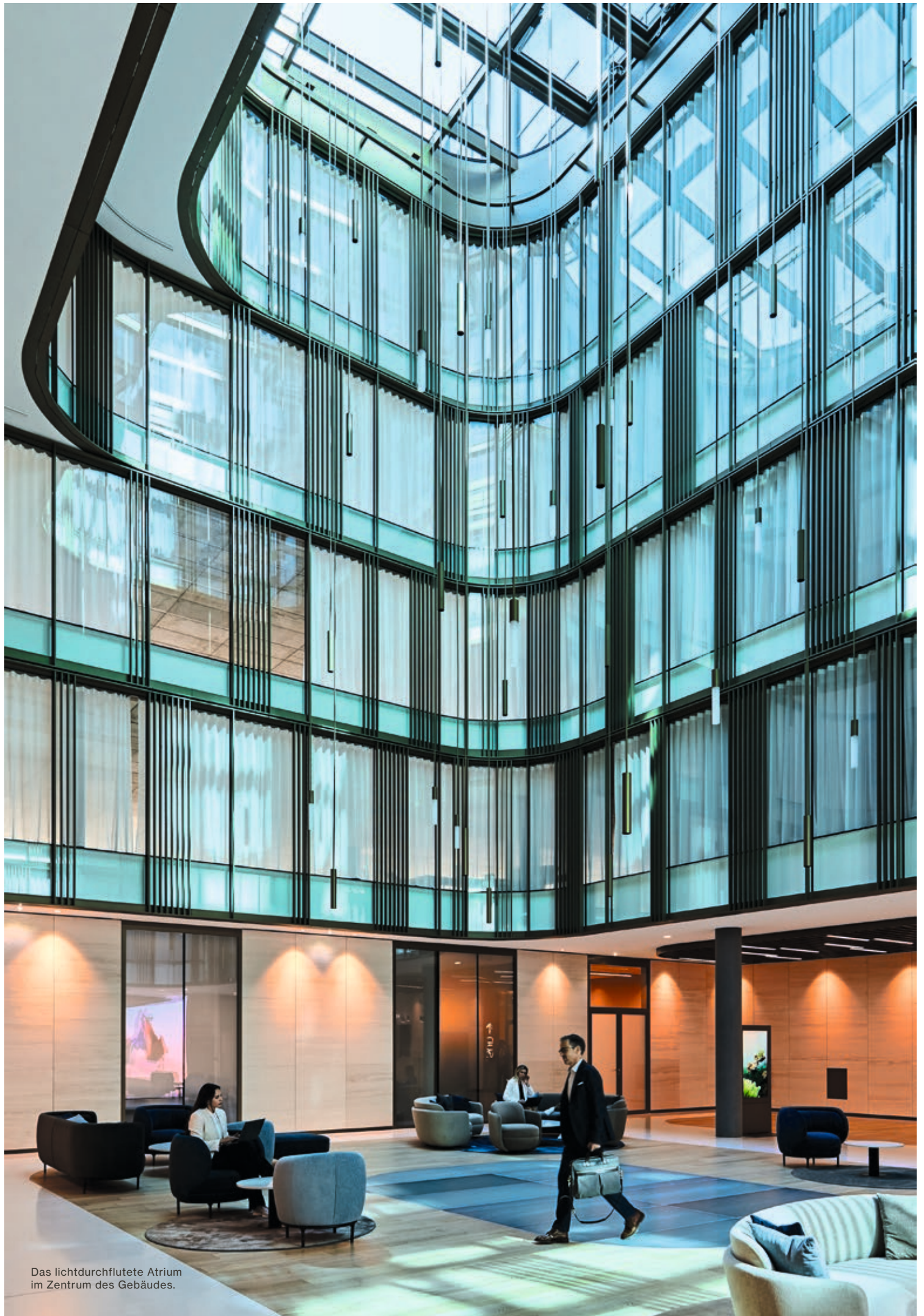


Great Place to Work

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 CO₂-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 CO₂-Emissionen, machen Gebäude durch Bau und Betrieb jährlich rund 40% der globalen CO₂-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 CO₂-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 CO₂-intensivsten Materialien im Immobilienbereich, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO₂-Emissionen zu Buche schlugen.

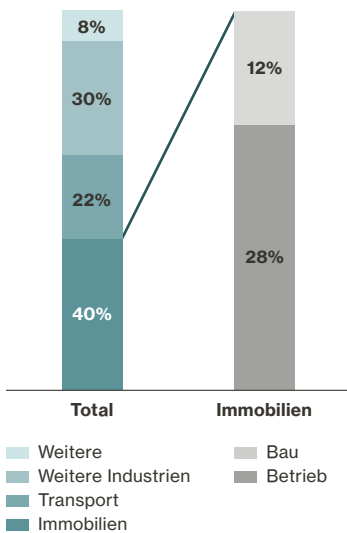
Emissionsarmer Betrieb

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 CO₂-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 «CO₂-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 CO₂-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.

CO₂-Emissionen nach Branche 2023¹



¹ auf Grundlage der IEA 2022. Angepasst von «Tracking Clean Energy Progress» (IEA 2022f)

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

Als Sacheinlage wird die Einbringung von Liegenschaften in ein Anlagegefass 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.

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. —



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

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

Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

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

Konzernerfolgsrechnung

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

¹ Die Vergleichswerte wurden nach den Vorgaben von IFRS 5 in fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche aufgeteilt und neu dargestellt.

Konzernbilanz

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	21 201	22 069
Wertschriften	1 130	454
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42 659	28 532
Übrige kurzfristige Forderungen	2 638	78 083
Laufende Ertragssteuerguthaben	3 731	3 323
Vorräte	28 004	36 725
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	73 959	1 893
Rechnungsabgrenzungen	39 816	19 761
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	109 073	176 634
Total Umlaufvermögen	322 211	367 474
Vorsorgeguthaben	5 752	16 015
Langfristige Finanzanlagen	9 501	12 016
Anteile an assoziierten Unternehmen	53 948	52 591
Renditeliegenschaften	12 587 234	12 595 073
Betriebsliegenschaften	572 645	551 507
Mobiles Sachanlagevermögen	3 892	596
Nutzungsrechte	30 737	4 347
Goodwill	152 849	152 849
Immaterielle Anlagen	32 267	17 542
Aktive latente Ertragssteuern	186	8 255
Total Anlagevermögen	13 449 011	13 410 791
Total Aktiven	13 771 222	13 778 265
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 641	33 132
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	355 867	506 535
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	110 145	18 223
Anzahlungen	31 080	29 629
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	44 375	42 528
Rechnungsabgrenzungen	138 940	131 140
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	724 048	761 187
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 149 557	5 176 662
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	–	9 345
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 328 320	1 293 330
Vorsorgeverbindlichkeiten	–	359
Total langfristige Verbindlichkeiten	6 477 877	6 479 696
Total Verbindlichkeiten	7 201 925	7 240 883
Aktienkapital	153 437	153 437
Kapitalreserven	995 605	865 062
Eigene Aktien	– 1 374	– 4
Neubewertungsreserven	19 627	11 412
Gewinnreserven	5 402 002	5 507 475
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	6 569 297	6 537 382
Total Passiven	13 771 222	13 778 265

Umweltkennzahlen

Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2022	2023
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	153	139
Energiebezugsfläche	m ²	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 ²	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 ²	177	142
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	93.4	84.3
Wärmeintensität	kWh/m ²	84.1	57.9
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	21 300	26 246
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	9 303	9 461
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3 773	5 224
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 224	11 561
CO ₂ -Intensität	kgCO ₂ e/m ²	16.9	15.2
Wasserverbrauch	m ³	669 566	699 932

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

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

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 aufgeführt.

Die wichtigste Quelle für alle Informationsanfragen bildet die Website des Unternehmens, 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 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

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.



Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Büro Zürich

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

Büro Genf

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

Tel. +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss