



SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

REPORT 2025



Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 bzw. 31.12.2025	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	463.5	456.8	– 1.4
EPRA like-for-like change relative	%	3.3	2.0	– 39.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	70.8	83.6	18.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	124.3	11.4	– 90.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	663.4	553.4	– 16.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	113.7	216.9	90.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	10.1	6.5	– 35.6
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	539.6	635.1	17.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	531.3	629.6	18.5
Gewinn	CHF Mio.	360.3	382.5	6.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	5.5	1.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.7	15.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.67	4.79	2.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	415.1	410.1	– 1.2
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	406.8	404.6	– 0.5
Gewinn	CHF Mio.	313.5	317.7	1.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.6	– 4.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	3.2	10.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.06	3.98	– 2.0
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.22	4.22	–
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 677.9	7 067.1	5.8
Eigenkapitalquote	%	48.2	48.1	– 0.2
Fremdkapital	CHF Mio.	7 163.4	7 628.8	6.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	38.3	38.1	– 0.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	103.51	105.56	2.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	86.38	88.08	2.0
EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40	2.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 053.5	13 919.5	6.6
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	210.9	1 085.8	414.8
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	139	132	– 5.0
Vermietbare Fläche	m ²	1 618 602	1 585 930	– 2.0
Leerstandsquote	%	3.8	3.7	– 2.6
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	3.77	– 6.7
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.0	– 6.3
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	497	210	– 57.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	436	192	– 56.0

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

Report

Review

Nachhaltigkeit

Corporate Governance

Vergütung

Finanzen

Die Immobilien- plattform im Wachstum



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Coverbild

Der Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren ist der Schlussstein der Areal-Entwicklung. Die moderne Architektur, unter Einsatz der nachhaltigen 2226-Bauweise, prägt das Gesicht des neuen Areals. Diese Entwicklung führt zum attraktiven Campus mit hoher Aufenthaltsqualität für die Mieter und das ganze Quartier.



REVIEW

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

«Heute sind wir das führende unabhängige Immobilienunternehmen der Schweiz mit einer umfassenden Expertise im Schweizer Immobilienmarkt und einem einzigartigen Know-how.»

Ton Büchner

Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Im vergangenen Geschäftsjahr hat Swiss Prime Site die vor mehreren Jahren eingeleitete strategische Neuausrichtung erfolgreich abgeschlossen. Mit der Neupositionierung des Jelmoli-Gebäudes und der damit verbundenen Schliessung des operativen Warenhausbetriebes per Ende Februar 2025 geht die klare Fokussierung unseres Geschäftsmodells auf das Immobiliengeschäft einher. Heute sind wir das führende unabhängige Immobilienunternehmen der Schweiz mit einer umfassenden Expertise im Schweizer Immobilienmarkt und einem einzigartigen Know-how. Der alleinige Fokus auf die zwei Segmente – eigene Immobilien und Asset Management – gibt uns nicht nur strategische Klarheit, sondern hilft uns auch, uns auf unsere Kernkompetenzen zu konzentrieren und Wachstumspotenziale konsequent zu nutzen.

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Februar verdeutlicht die konsequente Umsetzung unserer Wachstumsstrategie auch in unserem Stammgeschäft, den direkt gehaltenen Immobilien. Im Jahresverlauf konnten wir so Zukäufe von drei Büroimmobilien an besten Lagen abschliessen, die optimal in unser Portfolio passen, und dieses weiter stärken – und so bereits im ersten Jahr wert- und ergebnissteigernd für unsere Aktionärinnen und Aktionäre wirken.

Ein Zeichen unserer Stärke und Resilienz ist, dass es uns trotz des temporären Wegfalls bedeutender Mieterträge durch den Umbau des Jelmoli-Gebäudes und weiterer Liegenschaften gelungen ist, die Mieterträge aus unserem Immobilienportfolio dank Mehrerträgen nahezu stabil zu halten. Unser zweites Standbein, das Asset Management, profitierte nicht nur vom günstigen Marktumfeld mit tiefen Zinsen, sondern hat sich endgültig als grösster unabhängiger Anbieter etabliert und geniesst im Markt eine hohe Glaubwürdigkeit. Entsprechend gewannen wir Marktanteile und zogen rekordhohe Neugelder von rund CHF 1 Mrd. an und steigerten per Jahresende unsere verwalteten Vermögen erstmals auf über CHF 14 Mrd.

Das zahlungswirksame Ergebnis, gemessen am «Funds of Operations» FFO I, konnte Swiss Prime Site absolut weiter steigern. Mit einem gegenüber dem Vorjahr stabilen FFO I von CHF 4.22 pro Aktie liegen wir zudem deutlich über unserer Zielspanne von CHF 4.10 bis CHF 4.15 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025. Entsprechend schlagen wir der Generalversammlung am 12. März 2026 eine höhere Dividende von CHF 3.50 pro Aktie zur Ausschüttung vor.

Operativ blicken wir also auf ein starkes und erfreuliches Jahr zurück. Und auch das Umfeld bleibt stabil – wenn auch volatiler: Obwohl sich die Konjunktur in der Schweiz im Zuge unsicherer und instabiler globaler Entwicklungen abgekühlt hat, zeigte sich die Schweizer Wirtschaft einmal mehr robust. Unsicherheit wirkt sich in der Regel jedoch nachteilig auf das wirtschaftliche Klima aus. Wir beobachten, dass Unternehmen grössere Investitionen in Produktionskapazitäten auch hierzulande überdenken – sei es zeitlich oder auch betreffend Umfang. Jedoch sind die Exporte im zweiten Halbjahr weniger gesunken als erwartet und – für uns sehr wichtig – die Dienstleistungsbranchen entwickeln sich deutlich besser als das produzierende Gewerbe.

Im Vermietungsmarkt akzentuieren sich die regionalen Unterschiede, und Mikrolagen mit besonderen Nutzungen in Clustern werden wichtiger. Während an Toplagen die Leerstände tief bleiben und die Mieten steigen, sehen wir eine schwächere Nachfrage in Randregionen. Gerade auch vor diesem Hintergrund bewährt sich unser in den letzten Jahren deutlich akzentuierter Fokus auf erstklassige Zentrumsanlagen. Für unsere Objekte beobachten wir weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage und Bereitschaft der Mietenden, attraktive Preise für hochwertige Flächen zu bezahlen. Dies äussert sich im abgelaufenen Jahr auch in einer rekordtiefen Leerstandsrate von 3.7%.

Die globalen makroökonomischen Unsicherheiten führten aber auch zu einem verstärkten Kapitalzufluss in den stabilen Schweizer Immobilienmarkt, der dank niedriger Zinsen gegenüber festverzinslichen Anlagen zusätzlich an Attraktivität gewonnen hat. Dabei machten tiefe Leerstände und stabile Erträge insbesondere das Wohnsegment zum bevorzugten Anlageziel institutioneller Investoren.

Von der Stabilität des Schweizer Immobilienmarktes haben wir auch als Schuldner profitiert. Im September haben wir als erstes Schweizer Immobilienunternehmen äusserst erfolgreich eine Anleihe über EUR 500 Mio. im Euroraum begeben. Die grosse Nachfrage und achtfache Überzeichnung unterstreicht nicht nur unsere starke Bonität, sondern auch das Vertrauen in unser attraktives Geschäftsmodell. Mit dem nun geschaffenen Zugang zum ausserordentlich breiten und tiefen Euromarkt haben wir unsere Finanzierungsquellen entscheidend diversifiziert und etwaige Risiken weiter reduziert.

Trotz aller globaler Tendenzen bleibt Nachhaltigkeit ein wichtiges Element unserer Unternehmensstrategie. So haben wir auch 2025 wiederum grosse Fortschritte bei unserer Nachhaltigkeitsstrategie erzielt, insbesondere in der Reduzierung unseres CO₂-Fussabdrucks. Um diese Entwicklung weiter voranzutreiben, arbeiten wir gemeinsam mit anderen Akteuren der Branche intensiv an einem Rahmenwerk für Scope 3-Emissionen im Immobiliensektor.

Nach zehnjähriger Amtszeit haben wir per Ende 2025 René Zahnd als unseren CEO verabschiedet. René hat unser Unternehmen durch tiefgreifende Veränderungen geführt und war entscheidend für die erfolgreiche Neupositionierung von Swiss Prime Site als fokussiertes Immobilienunternehmen. Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danke ich ihm für seinen jahrelangen unermüdlichen und erfolgreichen Einsatz und wünsche ihm für die Zukunft alles Gute.





«Nach der erfolgreichen Neu-
ausrichtung und Konzentration auf
unsere Kernsegmente eigene
Immobilien und Asset Management
wollen wir die vielfältigen
Wachstumschancen in diesen
Bereichen entschlossen nutzen.»

Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Mit Marcel Kucher haben wir den idealen internen Nachfolger gefunden. Seit Juli 2021 ist Marcel als CFO prägendes Mitglied der Gruppenleitung, das unsere strategische Neupositionierung mit vorangetrieben hat. Daher bin ich überzeugt, dass er zusammen mit Anastasius Tschopp als weiteres Mitglied der Gruppenleitung und CEO unseres Asset Management-Geschäfts nicht nur für Kontinuität und Stabilität sorgen, sondern auch unsere Wachstumsstrategie erfolgreich weiterverfolgen und wichtige Impulse für die Zukunft setzen wird. Die Suche nach einer Nachfolge für die Position des CFO läuft. Das Ergebnis geben wir so bald wie möglich bekannt.

Als Verwaltungsratspräsident ist mir ein offener und regelmässiger Austausch mit allen unseren Stakeholdern ein grosses Anliegen und die Rückmeldungen unserer Aktionäre versuchen wir bestmöglich zu be-

rücksichtigen. Im vergangenen Jahr haben wir vor diesem Hintergrund unser Vergütungssystem angepasst und noch stärker am langfristigen Erfolg ausgerichtet. Mehr Details dazu finden Sie im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts.

Ich bin überzeugt, dass wir strategisch für die Zukunft sehr gut aufgestellt sind, und freue mich, gemeinsam mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, mit dem Management und allen Mitarbeitenden den eingeschlagenen Weg fortzusetzen. Nach der erfolgreichen Neuausrichtung und Konzentration auf unsere Kernsegmente eigene Immobilien und Asset Management wollen wir die vielfältigen Wachstumschancen in diesen Bereichen entschlossen nutzen. Mit einer soliden Plattform und einem engagierten Team sind wir bestens positioniert, um unsere Ziele zu erreichen und weiter zu wachsen.

Im Namen des Verwaltungsrats danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre sowie Kundinnen und Kunden für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen täglich mit unseren Partnern dazu bei, nachhaltig Werte für sämtliche Stakeholder zu schaffen. Auch bei ihnen möchte ich mich herzlich für ihren Einsatz bedanken. Nur so ist unser Erfolg möglich.

Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident



Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site wird publiziert als Onlinebericht und als digitaler Bericht in Dokumentform. Der Kurzbericht «Review» gibt Einblicke in den Jahresverlauf. Wir sprechen so unsere Anspruchsgruppen multimedial an.



MEHR ZU DEN
PUBLIKATIONEN

10

«Unser Ergebnis ist das Resultat der Kraft unserer Plattform.»

Die Gruppenleitung mit René Zahnd, CEO, Marcel Kucher, CFO, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, über das vergangene Jahr und zu den Perspektiven.



36

Destination Jelmoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens

Mitten im Herzen von Zürich entsteht mit der «Destination Jelmoli» ein zukunftsweisendes Projekt, das Geschichte, Architektur und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet.



28

JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip

Mit dem Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren setzen wir neue Massstäbe für nachhaltiges Bauen und zeigen, wie ESG-Ziele konsequent umgesetzt werden können.

ECKWERTE

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

INTERVIEW

- 10 **mit der Gruppenleitung**

FINANZKOMMENTAR

- 14 **von Marcel Kucher**

WER WIR SIND

- 18 **Verwaltungsrat**
- 19 **Gruppenleitung**
- 20 **Unsere Strategie**
- 24 **Übersicht Asset Management**

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

- 28 **JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip**
- 32 **YOND Campus: vom Industriegelände zum inklusiven Innovationscampus**
- 36 **Destination Jelmoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens**
- 38 **Einblicke**
- 46 **Informationspolitik**
- 47 **Impressum**

Überzeugendes Ergebnis 2025

#1

**Grösste kotierte Schweizer
Immobilien-gesellschaft**

13.9

CHF Mrd.
Wert Immobilienportfolio

14.3

CHF Mrd.
Verwaltete Vermögen
Asset Management

132

Gebäude

457

CHF Mio.
Mietertag

84

CHF Mio.
Ertrag Asset Management

2040

Ziel Klimaneutralität

91

Prozent
Mietflächen mit Nachhaltigkeits-
zertifikat

72

Prozent
Mietflächen mit Green Leases

~2000

Mietende

3.7

Prozent
Leerstandsquote

38.1

Prozent
Finanzierungsquote
des Immobilienportfolios (LTV)

4.22

CHF
FFO I pro Aktie

3.50

CHF
Dividende pro Aktie 2025¹

10

CHF Mrd.
Marktkapitalisierung

¹ Vorschlag an die Generalversammlung

Starke Bonität und Benchmark-führend

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 2025 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.



GRESB
REAL ESTATE
★★★★★ 2025

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

ESG-Ratings

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

MSCI



AAA (Skala: AAA bis CCC)

ISS ESG



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)

Inrate

B+ (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

«Unser Ergebnis ist das Resultat der Kraft unserer Plattform.»

Im vergangenen Jahr erzielte Swiss Prime Site ein überzeugendes operatives Ergebnis. Mit der Schliessung des Warenhauses Jelmoli wurde die vor einigen Jahren gestartete strategische Neuausrichtung erfolgreich abgeschlossen, und das Unternehmen blickt zuversichtlich in die Zukunft. Nach zehn Jahren im Amt trat René Zahnd Ende des Jahres als CEO zurück. Im Interview spricht er gemeinsam mit Marcel Kucher, der nach vier Jahren als CFO Anfang 2026 seine Nachfolge übernimmt, sowie mit Anastasius Tschopp, dem CEO des Asset Management-Geschäfts, über die Höhepunkte des Geschäftsjahres und erklärt, worauf er in seiner zehnjährigen Amtszeit besonders stolz ist.

Marcel, du hast Anfang 2026 nach vier Jahren als CFO die Position des CEO übernommen. Was sind deine Pläne?

Marcel Kucher (MK): Zusammen mit René durfte ich unsere strategische Neuausrichtung in den letzten Jahren massgeblich prägen und vorantreiben. Swiss Prime Site ist mit den zwei Standbeinen eigene Immobilien und Asset Management sehr gut aufgestellt und hervorragend im Markt positioniert, das zeigt auch unser starkes Ergebnis im vergangenen Geschäftsjahr 2025. Natürlich diskutieren wir im Führungsteam laufend mögliche Verbesserungen und Optionen, unser Wachstum wertstiftend zu beschleunigen, und tauschen uns hierzu auch mit dem Verwaltungsrat aus. Eine Revolution wird es aber nicht geben.

Stichwort Ergebnis, wie zufrieden seid ihr mit der Leistung im vergangenen Jahr?

MK: Ich bin sehr zufrieden. Unsere operative Leistung gemessen am Funds from Operations (FFO) hat unsere Prognose vom Jahresanfang von CHF 4.10 bis CHF 4.15 pro Aktie deutlich übertroffen. Temporär weggefallene Mieteinnahmen, etwa durch den Umbau des Jelmoli-Gebäudes, konnten fast vollständig kompensiert werden. Gleichzeitig haben wir unsere Effizienz weiter verbessert.

René Zahnd (RZ): Dem kann ich nur beipflichten. Das Resultat widerspiegelt die Kraft unserer Plattform. Wir finden kontinuierlich weitere Synergien und die Leistung des Asset Managements wird nun immer stärker sichtbar.

Das Asset Management hat ein weiteres Rekordjahr hinter sich, was sind die Gründe, Anastasius?

Anastasius Tschopp (AT): Wir ernten nun die Früchte unserer Marken- und Wachstumsstrategie. Die in den letzten Jahren getätigten Zukäufe haben unsere Franchise gestärkt und sind nun komplett im Ergebnis enthalten. Wir konnten rekordhohe Neugelder von CHF 1 Mrd. gewinnen und sahen eine enorme Nachfrage über unsere gesamte Produktpalette hinweg. Nicht nur im Wohnbereich, sondern auch in Produkten mit höherem Gewerbeanteil. Für uns ist das ein grossartiger Vertrauensbeweis! Gleichzeitig stiegen die Erträge um 18% auf CHF 84 Mio., auch das ein neuer Rekord für uns.

Wie stark wurde das Resultat im Asset Management vom günstigen Makroumfeld getrieben?

AT: Klar, das Tiefzinsumfeld hat uns zusätzlichen Schub gegeben. Aber die Nachfrage nach Immobilienanlagen ist auch strukturell getrieben. Zudem geniessen wir als grösster unabhängiger Anbieter eine sehr hohe Glaubwürdigkeit im Markt und unsere Produkte überzeugen mit einer starken Performance. Wir gewinnen deshalb auch Marktanteile.

Ist das Anlegerinteresse im Asset Management nur vorübergehend?

AT: Nein, davon gehe ich nicht aus. Jährlich fliessen etwa CHF 17 Mrd. in die Schweizer Pensionskassen, wovon rund CHF 4 Mrd. in heimische Immobilien investiert werden. Das dürfte auch künftig so bleiben. Immobilien erzielen langfristig und über den Zinszyklus hinweg eine stabile jährliche Rendite in Schweizer Franken. Gerade angesichts des langen Anlagehorizonts der Pensionskassen ist das äusserst attraktiv und nur schwer mit anderen Anlageklassen nachzuahmen.



Marcel Kucher

«An den erstklassigen Lagen sehen wir weiterhin eine sehr gute Nachfrage und steigende Mieten. Das zeigte sich in unserem auf Prime Liegenschaften ausgerichteten Portfolio.»

Marcel Kucher

Trotz globaler Unsicherheiten, Zollstreit und einer konjunkturellen Eintrübung erscheint der Schweizer Immobilienmarkt einmal mehr als Hort der Stabilität. Täuscht der Eindruck?

MK: Unsicherheit ist nie gut und wir haben auch in der Schweiz eine Abschwächung der Konjunktur gesehen. Aber ja, der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich einmal mehr als sehr robust. Wichtigster Faktor ist unsere Standortattraktivität. Unsere hohe Produktivität kompensiert scheinbar hohe Lohnkosten, hinzu kommen stabile politische Rahmenbedingungen, und in Kombination zieht das qualifizierte Arbeitskräfte an. Solche strukturellen Faktoren ändern sich auch nicht so schnell. Für uns relevant: die Dienstleistungsbranche – wo wir stark exponiert sind – ist weniger betroffen von der Unsicherheit im Vergleich zum verarbeitenden Gewerbe. Und von der sehr hohen Nachfrage nach Wohnen wird ja aktuell überall berichtet.

Die wirtschaftliche Abschwächung in der Schweiz hat also keine Spuren im Bürosegment hinterlassen?

MK: An erstklassigen Lagen sehen wir weiterhin eine sehr gute Nachfrage und steigende Mieten. Das zeigte sich in unserem auf Prime Liegenschaften ausgerichteten Portfolio mit einem Like-for-like-Wachstum von 2.0% klar: Bei neuen Mietverträgen oder bei Mietverlängerungen konnten wir oftmals zu attraktiveren Mieten abschliessen. Die Mietenden haben zwar hohe Ansprüche, was den Ausbaustandard, die Lage oder die Grösse betrifft, sind sie aber erfüllt, dann ist die absolute Miethöhe nicht das alleinige Kriterium. An peripheren Lagen wird es jedoch anspruchsvoller.

Swiss Prime Site hat im vergangenen Jahr ihre Strategie der Portfolio-Optimierung weiter vorangetrieben. Einerseits wurden nochmals zahlreiche Liegenschaften verkauft, andererseits wurde frisches Kapital aufgenommen, um Objekte zu kaufen. Wie passt das zusammen?

MK: Wir wollen auch in unserem angestammten Geschäft mit den eigenen Immobilien Wachstumschancen wahrnehmen, solange sie wertsteigernd sind – das sehen auch viele unserer Aktionärinnen und Aktionäre so. Dazu gehört, dass wir die Potenziale unserer Liegenschaften optimal nutzen und entwickeln, um den Ertrag zu steigern. Dazu gehört aber auch der gezielte Verkauf von Objekten, die aufgrund ihrer Lage, Nutzungsart oder Grösse nicht mehr in unser Portfolio passen und für die andere die besseren Eigentümer sind. Ebenso prüfen wir laufend den Erwerb attraktiver und geeigneter Immobilien. Oberstes Kriterium ist stets die nachhaltige Wertschöpfung.

«Blicke ich zurück, bin ich stolz, was wir bei Swiss Prime Site in den letzten zehn Jahren erreicht haben und wie wir uns erfolgreich strategisch neu positioniert haben.»

René Zahnd



René Zahnd

Warum die Kapitalerhöhung gerade im Februar?

MK: Mit den Zinssenkungen der SNB ab Mitte 2024 öffnete sich für uns im letzten Februar ein Opportunitätsfenster, um in einer Phase der Zinssenkungen attraktive Objekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben, da es typischerweise einige Quartale dauert, bis sich Zinssenkungen in höheren Immobilienpreisen niederschlagen. Die Mittel waren entsprechend ausschliesslich für Ankäufe gedacht – unsere Verschuldungsquote wollen wir stabil halten. Im Jahresverlauf konnten wir nun drei sehr attraktive Liegenschaften erwerben und die Gelder wie geplant wert- und ergebnissteigernd investieren. Zudem gelang es uns, durch einen Asset-Tausch eine Gebäudearrondierung an Bestlage an der Zürcher Bahnhofstrasse im Tausch gegen zwei Objekte in Nicht-Fokus-Regionen umzusetzen.

Zufrieden mit den Zukäufen?

MK: Absolut, mit den drei Zukäufen in Genf, Lausanne und Zürich haben wir unser Portfolio an erstklassigen Liegenschaften weiter gestärkt. Sämtliche Transaktionen erfolgten mit einer Rendite deutlich über

unserer Portfoliorendite und wirken wertsteigernd zum inneren Wert pro Aktie sowie ergebnissteigernd auf den Funds from Operations. Besonders freut mich, dass wir die Käufe in einem sehr kompetitiven Transaktionsmarkt exklusiv abwickeln konnten. Das unterstreicht unsere Stellung als führendes Immobilienunternehmen in der Schweiz und den Wert unserer Plattform.

Im September ist Swiss Prime Site erstmals in den europäischen Bondmarkt gegangen und hat erfolgreich eine Euro-Anleihe begeben. Was war der Grund?

MK: Wir hätten die Mittel auch im Schweizer Markt aufnehmen können. Wir besitzen auch auf der Passivseite ein grosses Know-how und haben breiten Zugang zum Schweizer Bank- und Kapitalmarkt. Wir verfolgen jedoch seit Jahren konsequent eine Strategie der Diversifikation unserer Finanzierungsquellen. Daher war der Schritt in den europäischen Kapitalmarkt naheliegend. Der Zugang zum sehr liquiden Euromarkt – wir sprechen hier in etwa über das zwanzigfache Emissionsvolumen gegenüber dem Frankenmarkt – gibt uns weitere Flexibilität. Dadurch

reduzieren wir Abhängigkeiten und optimieren gleichzeitig unsere Finanzierungskosten.

Keine Angst vor dem Währungsrisiko?

MK: Wir haben das Währungsrisiko vollständig abgesichert. Zudem war der Zeitpunkt günstig, wir haben zu ähnlich günstigen Konditionen Geld aufgenommen wie im Schweizer Markt.

War das jetzt eine einmalige Sache oder wird Swiss Prime Site auch künftig an den Eurobond-Markt gehen?

MK: Wir hatten ein grossartiges Echo auf die Anleihe. Sie war achtfach überzeichnet, und zwar ohne Abstriche beim Preis. Das zeigt, dass wir auch im Euroraum ein begehrter Schuldner sind. Nicht nur wegen unserer Bonität, sondern auch wegen unserem Geschäftsmodell. Nun, da wir die Option haben, werden wir sie auch künftig nutzen. Ein weiterer Vorteil ist, dass wir dadurch auch unsere Investorenbasis verbreitern konnten. Unsere Basis bleibt aber der Franken und wir werden auch in Zukunft 80% oder mehr unserer Finanzierungen im Frankenmarkt aufnehmen.



Anastasius Tschopp

«Wir konnten rekordhohe Neugelder von CHF 1 Mrd. gewinnen und sahen eine enorme Nachfrage über unsere gesamte Produktpalette hinweg.»

Anastasius Tschopp

Was ist für diese Investoren interessant an Swiss Prime Site?

MK: Generell sehen wir, dass der Schweizer Markt attraktiv ist, auch für ausländische Investoren. In Zeiten anhaltender geopolitischer Unsicherheiten spüren wir einen Safe-Haven-Effekt. Die Schweizer Wirtschaft ist resilient und die politischen Verhältnisse stabil, das mögen Investoren.

Wenn so viel Kapital in den Immobilienmarkt fliesst, warum bleibt seit Jahren der Wohnraum knapp?

RZ: Bauen wird immer mehr reguliert und teurer. Es wird zu wenig gebaut, weil es fast nicht mehr möglich ist, ohne Einsprachen und Verzögerungen grössere Bauprojekte zu realisieren. Einsprachen werden oft aus reiner Verzögerungstaktik ergriffen. Für uns als Bauherrin ist dies mit hohen Risiken und Kosten verbunden. Die Kosten müssen schliesslich von den Mieterinnen und Mietern berappt werden. Zudem ist aufgrund der Geografie der Schweiz und der Raumplanung der Boden, auf dem gebaut werden kann, stark beschränkt. Die Verdichtung ist aber mit grossen Hürden verbunden. Auch das hemmt die Bautätigkeit.

Wie beurteilst du die Forderungen nach noch mehr Regulierung im Immobilienbereich?

RZ: Ich bezweifle, dass wir mit zusätzlichen Einschränkungen und stärkerer Regulierung das Problem lösen können. Eine flexiblere Ausgestaltung der Bauzonen wäre zum Beispiel hilfreich, damit unterschiedliche Nutzungen zugelassen sind, dann wäre auch die Umnutzung von leerstehenden Büros in Wohnungen einfacher. Hier haben wir Projekte in den Regionen Brugg, Basel und Genf erfolgreich umgesetzt. Was uns dabei besonders erfreut: Wir schaffen nicht nur Wohnraum, sondern durchmischen dazu noch unsere Quartiere. Das ist unsere Vision: nachhaltige Lebensräume.

MK: Für uns als bedeutende Bauherrin ist Planungssicherheit zentral. Heute sind die Risiken von Rekursen kaum abzuschätzen, eine Standardisierung und Verkürzung der Bewilligungsverfahren sowie eine Einschränkung der Rekursmöglichkeiten würden sicher helfen.

Abschliessend, René: Nach zehn Jahren als CEO von Swiss Prime Site bist du Ende 2025 ausgeschieden. Was waren für dich die Höhepunkte dieser Zeit?

RZ: Für mich ist es schwierig, einzelne Meilensteine hervorzuheben. Blicke ich zurück, bin ich stolz, was wir bei Swiss Prime Site in den letzten zehn Jahren erreicht haben und wie wir uns erfolgreich strategisch neu positioniert haben. Aus einem Konglomerat mit Retail und Altersheimen wurde ein fokussiertes Immobilienunternehmen. Ich bin überzeugt, dass Swiss Prime Site für die Zukunft sehr gut aufgestellt ist. —

Starkes Gruppenergebnis mit rekordhohem Wachstum im Asset Management

Swiss Prime Site hat im Geschäftsjahr 2025 eine starke operative Leistung erbracht und ein stabiles Ergebnis (FFO I) pro Aktie erwirtschaftet. Der Mietertrag im Immobiliensegment erwies sich als sehr resilient und ging trotz der Schliessung von Jelmoli und weiterer grösserer Umbauten nur leicht zurück. Der Bereich Asset Management profitierte von einem attraktiven Marktumfeld mit hohem Anlegerappetit – mit daraus resultierendem rekordhohem Neugeldzufluss und einem zweistelligen Ertragswachstum.



Marcel Kucher

CFO und CEO Swiss Prime Site
ab 1. Januar 2026

Das Geschäftsjahr 2025 markiert mit der planmässigen Schliessung von Jelmoli im Februar den erfolgreichen Abschluss unserer strategischen Fokussierung auf das Immobiliengeschäft. Mit der Konzentration auf die beiden Kernbereiche Immobilien und Asset Management hat Swiss Prime Site ein klares Profil erhalten und sich im Markt als führendes Pure-Play-Immobilienunternehmen etabliert.

Diese Fokussierung hat unser Geschäftsmodell vereinfacht und ermöglicht uns Synergien zu bergen. Die starke operative Entwicklung und das Wachstum im vergangenen Geschäftsjahr 2025 zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. So haben wir gruppenweit mit Kapitalerhöhungen von

rund CHF 1.3 Mrd. und einem Transaktionsvolumen von rund CHF 2.4 Mrd. neue Rekordmarken erreicht, was eindrucksvoll aufzeigt, wie rasch und agil wir als Gruppe reagieren können, wenn wir Marktopportunitäten im Interesse unserer Anleger identifizieren.

Das zahlungswirksame Ergebnis (Funds from Operations, FFO I) stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3.2% auf CHF 336.3 Mio. pro Aktie resultierte ein gegenüber dem Vorjahr stabiler FFO I von CHF 4.22, was deutlich über unserer Guidance von CHF 4.10 bis CHF 4.15 für das Geschäftsjahr 2025 liegt. Dies insbesondere, da wir ein attraktives Like-for-like-Wachstum erzielen konnten und wir unsere Kosten weiterhin im Griff haben.

Aufgrund der starken operativen und finanziellen Leistung wird der Generalversammlung am 12. März 2026 eine Dividendenerhöhung um CHF 0.05 auf CHF 3.50 pro Aktie vorgeschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von über 80% des FFO I.

Immobilien mit resilienter Topline dank fortgesetztem Mietwachstum

Besonders erfreulich ist, dass sich unsere Mieterträge im Segment Immobilien trotz

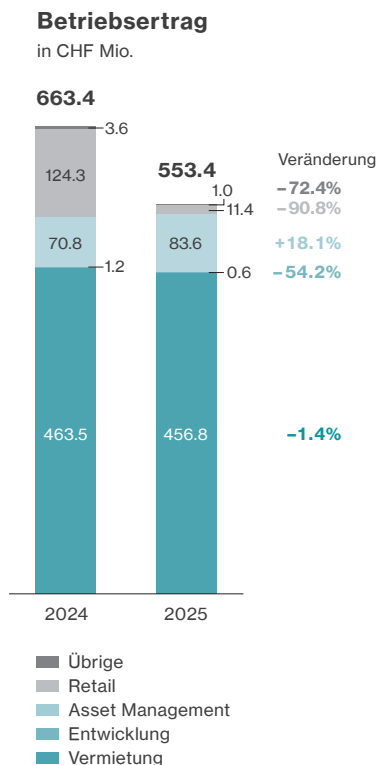
des temporären Wegfalls von bedeutenden Mieterträgen im Jahresvergleich fast stabil präsentierten. Die Mindereinnahmen durch die Schliessung von Jelmoli im Februar und der damit verbundene Umbau, ebenso wie weitere umfassende Sanierungen grosser Liegenschaften – etwa am Talacker und an der Fraumünsterpost in Zürich –, konnten beinahe vollständig durch zusätzliche Erträge kompensiert werden.

So gelang es uns, neue Mietverträge abzuschliessen oder zu verlängern, die meist deutlich über den Bestandsmieten liegen. Dies unterstreicht eindrucksvoll die Qualität unseres Portfolios und unserer Kundenorientierung sowie die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen, flexiblen und grossen Mietflächen in Zentrumslagen.

Vor diesem Hintergrund resultierte ein Mietertrag von CHF 456.8 Mio., was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 1.4% entspricht. Auf vergleichbarer Basis (EPRA like-for-like) – also u.a. unter Ausklammerung des Jelmoli-Effektes – resultierte ein Wachstum von 2.0% (VJ: 3.3%). Der Rückgang ist einzig auf die reduzierten inflationsbedingten Indexierungseffekte zurückzuführen. Real erzielten wir ein Mietzinswachstum von 1.6%.

Die Leerstandsquote konnte, nach einem temporären Anstieg Mitte Jahr, zum Jahresende 2025 auf ein neues Rekordtief von 3.7% nach 3.8% im Vorjahr reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) erhöhte sich per Jahresende auf 5.3 Jahre und lag damit über dem Vorjahreswert von 4.8 Jahren. Wesentliche Treiber dieser positiven Entwicklung waren die Verlängerungen der Mietverträge mit EY an der Hardbrücke in Zürich um 10 Jahre sowie mit Globus an den Standorten Genf (um 10 Jahre), Lausanne (um 8 Jahre) und Luzern (um 7 Jahre).

Auf der Kostenseite sank der Immobilienaufwand auf CHF 62.5 Mio. nach CHF 66.1 Mio. im Vorjahr. Demgegenüber erhöhte sich der Personalaufwand im Immobiliensegment gegenüber 2024 um 13.6% (primär, weil wir das bereits vor zwei Jahren begonnene Insourcing nun abgeschlossen haben) und der sonstige Betriebsaufwand sank um 0.8%. Insgesamt konnte der Betriebsaufwand im Immobiliensegment im Vergleich zum Vorjahr um 2.4% auf CHF 94.2 Mio. gesenkt werden. Die Aufwandquote, gemessen an der EPRA Cost Ratio, belief sich auf 18.0% nach 17.3% im Vorjahr. Dies im Vergleich zum Mittelfristziel einer EPRA Cost Ratio von unter 16% bis Ende 2028.



Der Betriebsertrag des Immobiliensegments vor Abschreibungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 15.1% auf CHF 590.3 Mio. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die höheren Neubewertungsgewinne im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Weitere Wertsteigerung des Immobilienportfolios und fortgesetztes aktives Portfolio-management

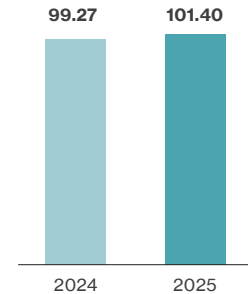
Per Ende 2025 stieg der Wert des Portfolios im Immobiliensegment um 6.6% auf CHF 13.9 Mrd. Die Wertsteigerung ist insbesondere auf die gezielten Zukäufe von Liegenschaften, auf wertsteigernde Investitionen sowie auf positive Neubewertungseffekte zurückzuführen. Haupttreiber für die Neubewertungsgewinne waren höhere Mieten bei neuen Mietverträgen bzw. Vertragsverlängerungen und die Reduktion des durchschnittlichen Diskontsatzes um um 27 Basispunkte auf 3.77% (ermittelt durch den unabhängigen Bewerter). Diese Reduktion spiegelt die aktuelle Dynamik im Schweizer Immobilienmarkt.

Die im Februar 2025 im Rahmen einer Kapitalerhöhung aufgenommenen Mittel in Höhe von CHF 300 Mio. wurden bis zum Jahresende vollständig und wie geplant wertsteigernd investiert. Die erzielten Renditen lagen dabei deutlich über der durchschnittlichen Portfoliorendite. Konkret konnten wir in Genf den ehemaligen Hauptsitz von SGS am Place des Alpes erwerben. In Lausanne kauften wir im August ein vielfältig genutztes Bürogebäude beim Bahnhof Prilly und im Dezember den Hauptsitz der Schweizer Börse in Zürich-West. Zudem gelang es uns, durch einen Asset-Tausch eine Gebäudearrondierung an Bestlage an der Zürcher Bahnhofstrasse im Tausch gegen zwei Objekte in Nicht-Fokus-Regionen umzusetzen. Die Transaktionen unterstreichen unseren Fokus auf erstklassige und zentral gelegene Büroliegenschaften und zeigen, dass wir auch in einem kompetitiven Markt attraktive und wertsteigernde Zukäufe tätigen können.

Im Rahmen unserer laufenden Portfolio-optimierung haben wir im vergangenen Jahr zehn Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 129.1 Mio. veräussert. Dadurch und unter Berücksichtigung der Zukäufe reduzierte sich die Gesamtzahl der Immobilien per Ende 2025 auf 132 Objekte

EPRA NTA

in CHF pro Aktie



nach 139 im Vorjahr. Die Verkäufe betrafen vor allem kleinere Liegenschaften, hauptsächlich im Retailbereich, sowie einige Projektentwicklungen, in deren Rahmen sich Büro in Wohnen umnutzen liess, um – im Rahmen des Capital-Recyclings – den strategischen Fokus noch stärker auf grössere kommerzielle Objekte an zentralen Standorten zu legen. Hier sehen wir die spannendsten Mietpotenziale, und entsprechend haben wir unser Portfolio in den vergangenen Jahren vermehrt auf diese Standorte konzentriert.

Parallel dazu investierten wir insbesondere in zukunftsweisende Entwicklungsprojekte in Zürich, unter anderem in den Erweiterungsbau auf dem YOND Campus, den Umbau von Jelmoli sowie die Sanierung der historischen Fraumünsterpost und des Talackers.

Asset Management mit starkem Wachstum

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Asset Management seinen Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Die verwalteten Vermögen stiegen zum Jahresende auf CHF 14.3 Mrd., nach CHF 13.3 Mrd. im Vorjahr. Wesentlich dazu beigetragen haben rekordhohe Neuemissionen und Neugelder in der Höhe von insgesamt CHF 1 Mrd. Über die gesamte Produktpalette hinweg war die Nachfrage stark – nicht nur aufgrund des aktuell attraktiven Zinsumfeldes für Immobilienanlagen, sondern auch dank der überzeugenden Renditen und des Anlagefokus unserer Produkte.

Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung unserer drei Flagship-Produkte: Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) sowie die fast ausschliesslich auf Wohnen fokussierte Fundamenta Group Investment Foundation. Für diese Produkte wurden im Jahr 2025 fünf Kapitalerhöhungen durchgeführt, wobei Investoren frisches Kapital in Höhe von insgesamt CHF 756 Mio. zeichnen. Ein Teil dieser Mittel konnte bereits 2025 gewinnbringend investiert werden, während die Pipeline für weitere Zukäufe gut gefüllt ist. Darüber hinaus verfolgen wir in den meisten Fonds-Gefässen auch – wie im eigenen Portfolio – eine aktive Capital-Recycling-Strategie, wobei wir Objekte verkaufen, bei denen wir nur noch eine limitierte Wertschöpfung sehen, um diese Mittel in Zukäufe oder Entwicklungen zu investieren. Das steigert die Performance des Produkts und liefert zusätzlich Erträge für uns als Asset Manager.

Darüber hinaus konnten wir mit unserem jüngsten Anlageprodukt – dem kommerziellen Fonds SPSS IFC – im Dezember mit dem erfolgreichen Börsengang einen wichtigen Meilenstein erreichen und das attraktive Vehikel damit optimal für weiteres Wachstum positionieren. Der Fonds wurde noch im Dezember in die Indizes «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» aufgenommen, was ihn für weitere Investorengruppen attraktiv macht.

Der Betriebsertrag im Asset Management stieg im Jahresvergleich um 18.1% auf CHF 83.6 Mio. Der umsichtige Ansatz der Gruppe zeigt sich darin, dass rund zwei Drittel des Erlöses aus wiederkehrenden Erträgen in Form von Management Fees und nur ein Drittel aus transaktionsbezogenen Einnahmen wie Kauf- und Verkaufskommisionen oder Vertriebsgebühren stammt. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 1.7 Mrd. abgewickelt.

Mit der erstmaligen ganzjährigen Integration von Fundamenta hat sich die Asset Management-Sparte endgültig als führender unabhängiger Vermögensverwalter für Immobilienlösungen in der Schweiz etabliert.

Im Berichtsjahr konnten durch die vollständige Integration der Fundamenta Gruppe und das starke organische Wachstum weitere Synergien und Skaleneffekte realisiert

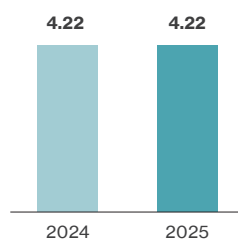
werden: Der Betriebsaufwand im Asset Management sank im Jahresvergleich leicht auf CHF 32.8 Mio. und der operative Betriebsertrag (EBITDA) stieg um 30.7% auf CHF 54.9 Mio. mit einer EBITDA-Marge von 66% nach 59% im Vorjahr.

Stabiler Gewinn aus operativer Tätigkeit

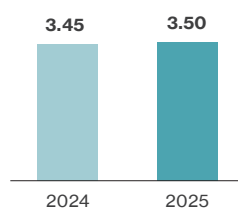
Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete Swiss Prime Site auf Konzernebene einen Betriebsertrag von CHF 553.4 Mio., verglichen mit CHF 663.4 Mio. im Vorjahr. Dieser Rückgang ist nahezu ausschliesslich auf die Schliessung von Jelmoli im Februar 2025 zurückzuführen, wodurch die Erträge aus dem Retailgeschäft wegfielen. Unter Ausklammerung dieses Effektes resultierte ein vergleichbarer Betriebsertrag von CHF 537.0 Mio. nach CHF 523.5 Mio. bzw. ein Wachstum von 2.6%.

Gleichzeitig konnte der Betriebsaufwand – insbesondere durch den Wegfall der Jelmoli-bezogenen Kosten und zusätzliche Effizienzsteigerungen in der Immobilienbewirtschaftung – signifikant reduziert werden. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Betriebsaufwand um 42.3% auf CHF 148.2 Mio. – auf einer bereinigten Basis ohne Jelmoli um 2.8%.

FFO I (fortgeführte Geschäftsbereiche) in CHF pro Aktie



Dividendenvorschlag in CHF pro Aktie



Der Betriebsertrag (EBITDA), bereinigt um Neubewertungseffekte und Beiträge aus Immobilienverkäufen, belief sich im Jahr 2025 auf CHF 410.1 Mio. und lag damit geringfügig unter dem Vorjahreswert von CHF 415.1 Mio.

Dank niedrigeren Finanzierungskosten und eines optimierten Steueraufwands stieg der konsolidierte Reingewinn auf CHF 382.5 Mio. nach CHF 360.3 Mio., was einer Zunahme um 6.2% entspricht. Der Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 4.79 nach CHF 4.67 im Vorjahr. Unter Ausklammerung dieses Effektes resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 3.96 nach CHF 3.78 im Vorjahr.

Breit diversifizierte Finanzierung zu attraktiven Konditionen

Swiss Prime Site zeichnet sich durch eine starke Eigenkapitalbasis, hohe Liquiditätsreserven und breit diversifizierte Finanzie-





Der JED Campus wurde mit dem Neubau komplettiert. Mit zahlreichen zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie Freizeitaktivitäten und Gastronomie bietet der Campus Mehrwert für die Mietenden und den Standort Zürich-Schlieren.

«Wir blicken optimistisch auf das kommende Geschäftsjahr und erwarten ein weiterhin vorteilhaftes Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt.»

Marcel Kucher

dabei weiter diversifiziert und unsere Kapitalbasis noch widerstandsfähiger gemacht: Im September haben wir erstmals einen Eurobond im Umfang von EUR 500 Mio. erfolgreich begeben – und das zu äquivalenten Konditionen wie auf dem Schweizer Heimatmarkt. Die starke Überzeichnung (EUR 4.3 Mrd. in nur 3 Stunden) zu attraktiven Konditionen unterstreicht das Vertrauen der Investoren in Swiss Prime Site und die hohe Qualität unseres Immobilienportfolios.

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie weiter vorangetrieben. Insgesamt begaben wir CHF 777 Mio. in Form sogenannter Green Bonds und konnten das gesamte Volumen auf grüne Neuankäufe sowie auf die laufenden Umbauprojekte zuweisen.

Dank des aktuell niedrigen Zinsumfeldes sowie des risikobewussten variablen Anteils der Finanzierungen sind die durchschnittlichen Finanzierungskosten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz belief sich auf 0.94%, nach 1.10% im Vorjahr.

Zuversicht für das Geschäftsjahr 2026

Swiss Prime Site blickt optimistisch auf das kommende Geschäftsjahr 2026 und erwartet ein weiterhin vorteilhaftes Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt. Die niedrigen Zinsen in der Schweiz sorgen für attraktive Finanzierungsbedingungen und mangels alternativer, gleichwertiger Anlagemöglichkeiten dürfte die Nachfrage nach Immobilien auch im nächsten Jahr hoch bleiben und die Preise stützen. Zusätzlich wird der stabile Schweizer Immobilienmarkt vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten als sicherer Hafen wahrgenommen, was insbesondere institutionelle Investoren anzieht.

Von diesem Marktumfeld profitiert vor allem die Asset Management-Sparte von Swiss Prime Site. Mit einer breit diversifizierten und umfassenden Produkt- und Dienstleistungspalette bietet das Unternehmen privaten und institutionellen Anlegern die Möglichkeit, breit gestreut in Wohn- und Gewerbeimmobilien mit attraktiven Festrenditen zu investieren. Mittelfristig strebt Swiss Prime Site an, die verwalteten Vermögen (Assets under Management) bis Ende 2027 auf über CHF 16 Mrd. zu steigern und ein EBITDA von über CHF 75 Mio. zu erwirtschaften.

Für das Immobiliensegment rechnet das Unternehmen im Jahr 2026 mit deutlich steigenden Mieterträgen. Die im Jahr 2025 getätigten Zukäufe werden den Mietertrag insgesamt um rund CHF 17 Mio. erhöhen. Die Stärkung der Kapitalbasis erlaubt zudem eine leichte Reduktion der geplanten Immobilienverkäufe im Rahmen des laufenden Capital Recyclings. Entsprechend rechnet Swiss Prime Site nun direkt und indirekt mit knapp CHF 20 Millionen höheren Mieterträgen aus der Kapitalerhöhung ab 2026. Darüber hinaus wird mit einem weiter leicht rückläufigen Leerstand gerechnet. Das mittelfristige Ziel, bis 2028 einen Mietertrag von CHF 500 Mio. zu erreichen, befindet sich bereits in greifbarer Nähe.

Auf Gruppenebene wird für das Geschäftsjahr 2026 eine weitere Steigerung des operativen Ergebnisses erwartet. Zudem rechnet Swiss Prime Site mit einem FFO I pro Aktie zwischen CHF 4.25 und CHF 4.30. Wie jedes Jahr wollen wir damit eine stabile bis wachsende Dividendenausschüttung möglich machen. Dies bei einem weiterhin stabilen Verschuldungsgrad von unter 39% und damit mit einem gleichbleibenden Risikoappetit. —

rungsquellen aus. Diese solide und konservative Finanzierungsstruktur wurde auch 2025 mit einem erneuerten Moody's A3-Rating bestätigt.

Im Immobiliensegment lag die Finanzierungsquote (Loan-to-Value, LTV) zum Jahresende bei 38.1% nach 38.3% im Vorjahr. Das verzinsliche Fremdkapital ohne Leasingverbindlichkeiten belief sich zum Bilanzstichtag auf CHF 5.6 Mrd., nach CHF 5.3 Mrd. im Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen betrug 3.9 Jahre nach 4.3 Jahren.

Der Anstieg der Finanzierungsverbindlichkeiten erklärt sich hauptsächlich durch das Portfoliowachstum aus den Zukäufen, wobei, ergänzend zum Eigenkapital, zusätzliche Fremdmittel zur Beibehaltung des Leverage aufgenommen wurden. Im Rahmen unserer umsichtigen Finanzierungsstrategie haben wir unsere Finanzierungsquellen

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.



Detlef Trefzger
Unabhängiges Mitglied
seit 2024

Thomas Studhalter
Vizepräsident
Unabhängiges Mitglied
seit 2018

Gabrielle Nater-Bass
Unabhängiges Mitglied
seit 2019

Reto Conrad
Unabhängiges Mitglied
seit 2023

Barbara A. Knoflach
Unabhängiges Mitglied
seit 2021

Ton Büchner
Präsident
Unabhängiges Mitglied
seit 2020

Brigitte Walter
Unabhängiges Mitglied
seit 2022

Angaben zu den entsprechenden Ausschüssen der jeweiligen Verwaltungsräte finden sich im Teil «Corporate Governance».

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.



Marcel Kucher
CFO und CEO Swiss Prime Site
ab 1. Januar 2026

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site
bis 31. Dezember 2025

Anastasius Tschopp
CEO Swiss Prime Site Solutions
und Deputy
CEO Swiss Prime Site
ab 1. Januar 2026

Unsere Strategie

Swiss Prime Site steht seit mehr als 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 hat 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 28 Mrd. Immobilienvermögen bringt uns entscheidende Vorteile, um unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, können vielseitige Produkte und Lösungen

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

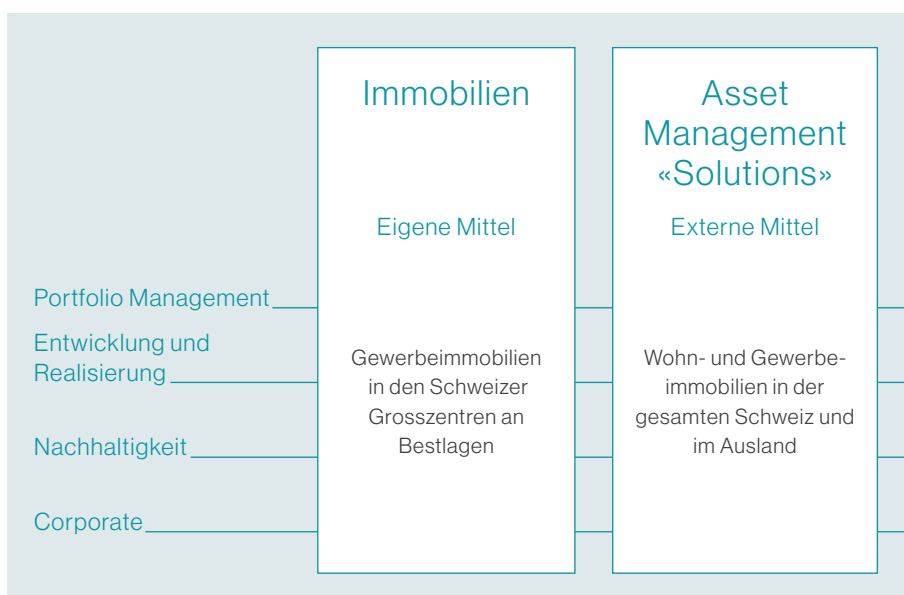
Geschäftsbereich Immobilien

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 14 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.

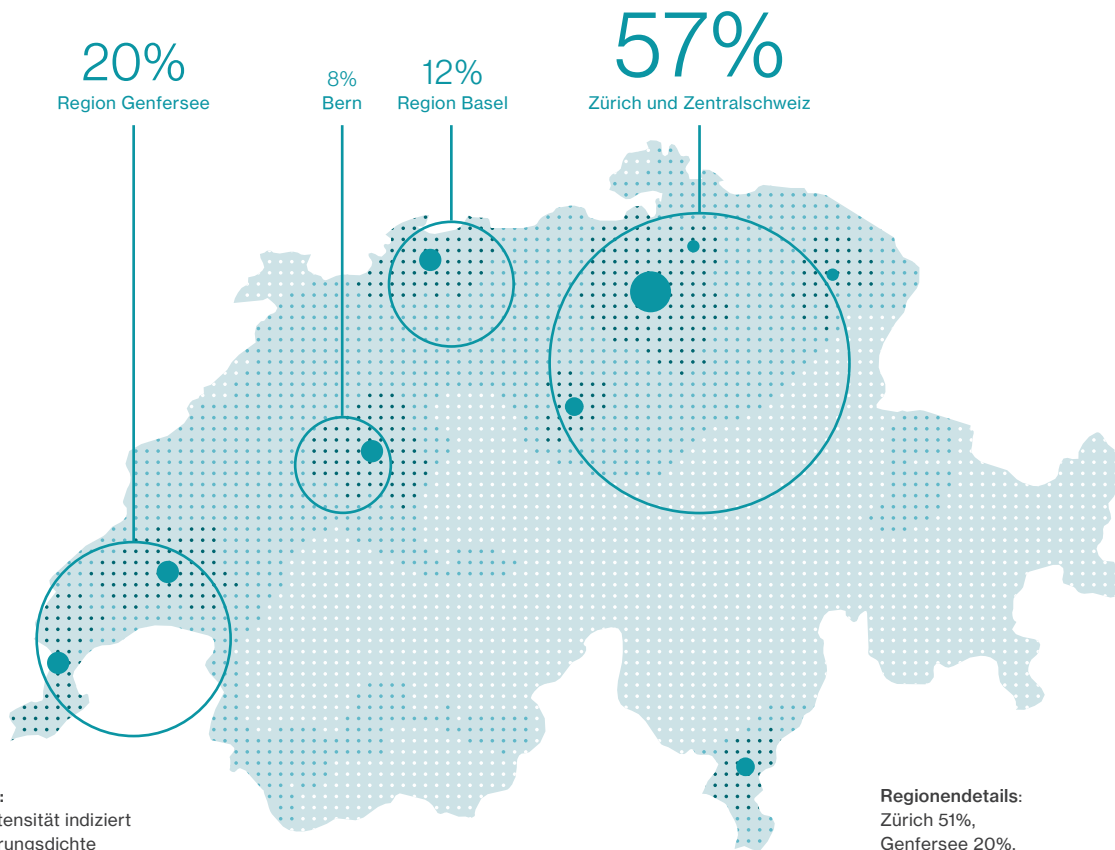
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaf-

Eine Plattform. Zwei Säulen.



Portfolio nach Regionen

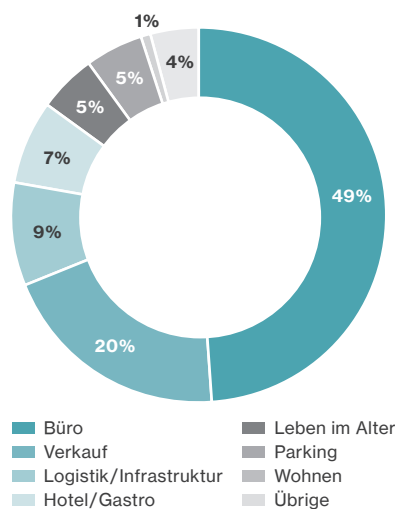
Basis: Fair Value per 31.12.2025



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 31.12.2025

Portfolio in Zahlen

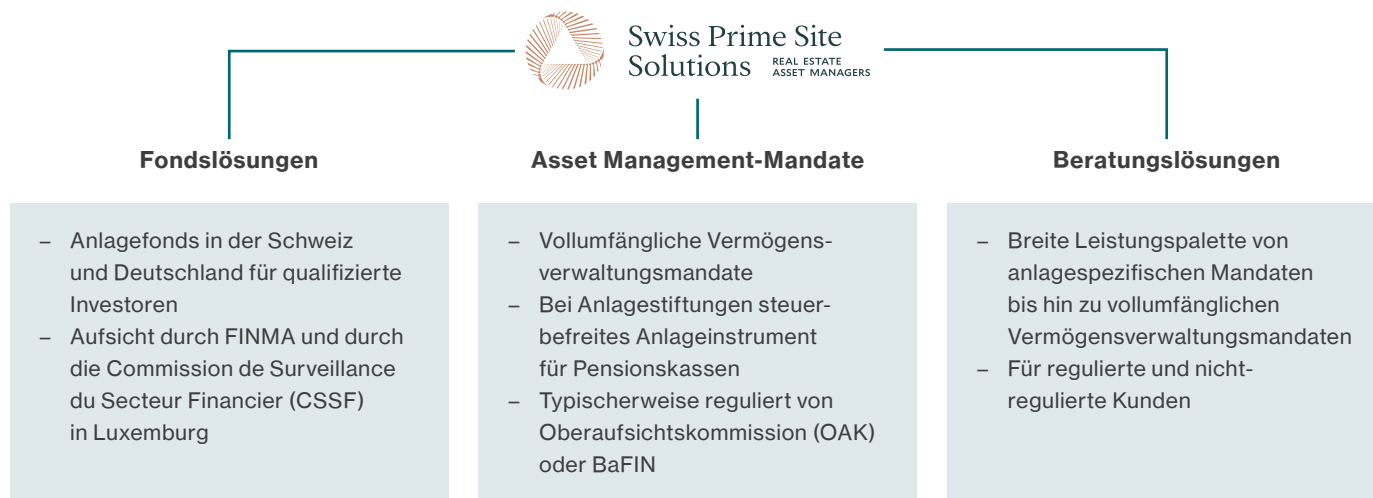
CHF 13.9 Mrd.
Immobilienvermögen

132
Anzahl Immobilien

1.6 Mio. m²
Vermietungsfläche

~2000
Mietende

Geschäftsbereich Asset Management



Der Geschäftsbereich Asset Management, zusammengefasst unter Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von CHF 14.3 Mrd. und eine Entwicklungspipeline von CHF 1.9 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) Mandate in Form von Anlagestiftungen oder anderen Rechtsformen, ausgerichtet auf Pensionskassen, und (3) vielfältige Beratungslösungen für externe Investoren. Das verwaltete Portfolio mit einer diversifizierten Anlageallokation und 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 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 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. Den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli wurde im Februar 2025 beendet und das Gebäude wird derzeit für die externe Vermietung von Büro- und Retailflächen umgebaut und repositioniert.

Asset Management in Zahlen

CHF 14.3 Mrd.

Assets under Management (AuM)

10

Anlageprodukte

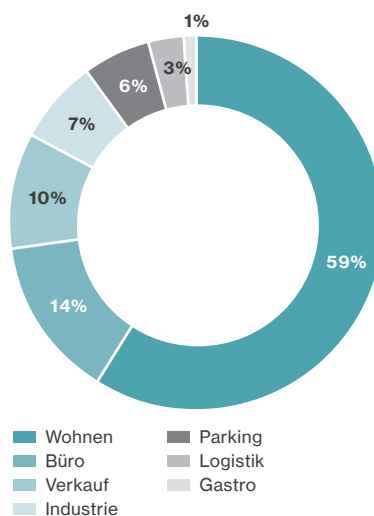
~ 630

Anzahl Immobilien

~ 2600

Investoren

AuM nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag per 31.12.2025

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% erneuerbaren Rohstoffen 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 Geldflusses (gemessen in der Kenngrösse FFO I) jährlich als Dividende auszahlen, wobei wir darauf abzielen, dass diese möglichst stabil bis steigend ist. —

Innenansicht des JED Campus, Zürich-Schlieren













Übersicht Asset Management

Swiss Prime Site Solutions eröffnet Investoren Zugang zu einem umfassenden Angebot an Produkten und Dienstleistungen für Immobilienanlagen.

	Anlageprodukt	Rechtsform	Aufsicht	Gründungsjahr
Fondslösungen	Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK)	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger	FINMA	2016
	Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (IFC)	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger	FINMA und SIX	2021
	FG Wohninvest Deutschland	S.C.S. SICAV-SIF	CSSF	2017
Asset Management-Mandate	Swiss Prime Site Anlagestiftung (SPA)	Anlagestiftung	OAK	2015
	Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF)	Anlagestiftung	OAK	2019
	Fundamenta Real Estate AG (FREN)	Börsennotierte Aktiengesellschaft	SIX	2006
	FG Wohnen Deutschland	Deutscher Spezial-AIF	BaFin	2021
	SPA Living+ Europe	Anlagestiftung	OAK	2021
Beratungs-lösungen	Real Estate Services Eigentümer Direktmandate	Massgeschneiderte Mandatslösungen	–	2021
	FG Promotion / Club Deals	Aktiengesellschaft mit geschlossenem Aktionärskreis	–	2011

¹ Provisorische Zahlen per 31.12.2025

Anlegerkreis	AuM (CHF) ¹	Regionaler Fokus	Nutzungsart: Anteil Wohnen
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen	3.2 Mrd.	Schweiz	 51%
Private, professionelle und institutionelle Anleger	0.5 Mrd.	Deutschschweiz und Tessin	 0%
Qualifizierte Anleger	0.7 Mrd.	Deutschland	 84%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	4.5 Mrd.	Schweiz	 57%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	1.3 Mrd.	Schweiz	 71%
Private, professionelle und institutionelle Anleger	1.3 Mrd.	Deutschschweiz	 87%
Institutionelle Anleger	0.1 Mrd.	Deutschland	 91%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	0.1 Mrd.	Deutschland	 100%
Unternehmen, institutionelle und private Mandatsgeber	1.9 Mrd.	Schweiz	 59%
Qualifizierte Anleger	0.7 Mrd.	Deutschschweiz	 100%

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN





NICE 2 SEE U

JED Neubau: Nachhaltigkeit als Bauprinzip



Moderne Arbeitsumgebung von
der Mieterin FlexOffice im
JED Neubau – flexible Bürolösungen
für innovative Unternehmen.

Mit dem Neubau auf dem JED Campus in Zürich-Schlieren setzen wir neue Massstäbe für nachhaltiges Bauen und zeigen, wie ESG-Ziele konsequent umgesetzt werden können. Das Ende 2024 in Betrieb genommene Gebäude umfasst rund 18 000 m² flexibel nutzbare Büro- und Laborflächen.



Es handelt sich dabei um ein zukunftsweisendes Bauwerk, das dem nachhaltigen 2226-Konzept des Architekturbüros Baumschlager Eberle folgt. Dieses Konzept ermöglicht es, vollständig auf aktive Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung zu verzichten. Stattdessen sorgen massive Wände, sensorgesteuerte Lüftungselemente und optimal platzierte Fenster für ein ganzjährig angenehmes Raumklima – ganz ohne konventionelle Gebäudetechnik.

Die offene, lichtdurchflutete Architektur wird durch mehrere begrünte Terrassen ergänzt, die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum schaffen. Diese grünen Rückzugsorte fördern nicht nur das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer, sondern leisten auch einen Beitrag zur Biodiversität und zum Mikroklima auf dem gesamten Campus. In Kombination mit dem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot auf dem Areal entsteht ein inspirierendes Umfeld, das den Austausch zwischen den Mietparteien sowie mit dem Quartier aktiv unterstützt.

«Der verwendete Zirkulit-Beton® verfügt über einen hohen Sekundärrohstoffanteil und bindet dauerhaft rund 83 Tonnen CO₂.»

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Projekts: Der verwendete Zirkulit-Beton® verfügt über einen hohen Sekundärrohstoffanteil und bindet dauerhaft rund 83 Tonnen CO₂. Auch die Regenwassernutzung und die extensive Dachbegrünung sind wichtige Elemente des ökologischen Gesamtkonzepts. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Ressourcenschonung bei, sondern verbessern auch die Energie- und Umweltbilanz des Gebäudes. Die hohe Qualität und Nachhaltigkeit des Neubaus wird durch die SNBS-Gold-Zertifizierung (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) unterstrichen. Ergänzt wird dies durch digitale Gebäudesimulationen, die bereits in der Planungsphase eine präzise Optimierung der Energieflüsse und des Nutzerkomforts ermöglichen.



Im Atrium
des Neubaus
laden möblierte
Sitzecken zum
Verweilen ein.



Die hohe Raum-
höhe mit grossen
Fenstern sorgt für
lichtdurchflutete
Aufenthaltsflächen.

«Seit 2019 konnten die portfolioeigenen CO₂-Emissionen bereits um über 40 Prozent reduziert werden – ein klares Zeichen für das Engagement in Richtung Klimaschutz.»

Wir verfolgen das Ziel, unser gesamtes Immobilienportfolio bis 2040 klimaneutral zu betreiben. Seit 2019 konnten die unternehmenseigenen CO₂-Emissionen bereits um 45 Prozent reduziert werden – ein klares Zeichen für das Engagement in Richtung Klimaschutz. Darüber hinaus sind wir Mitinitiantin der «Charta Kreislaufforientiertes Bauen». Mit dieser Selbstverpflichtung setzen wir uns ein, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe zu halbieren und die Wiederverwendbarkeit von Baumaterialien systematisch zu fördern.

Mit der Fertigstellung des Neubaus wird der JED Campus architektonisch und funktional komplettiert. Die Nutzung als Büro- und Laborgebäude ermöglicht eine flexible Raumgestaltung, die sich an die Bedürfnisse unterschiedlichster Mieter anpassen lässt. Damit entsteht ein attraktiver Standort für Unternehmen, Start-ups und Forschungseinrichtungen gleichermaßen – und ein lebendiger Ort, der das Quartier nachhaltig bereichert. —



Facts & Figures

Projekt: JED Neubau
Bauherrin: Swiss Prime Site
Architektur: Baumschlager Eberle
Nutzung: Büro, Labor
Nutzfläche: 14 000 m²



MEHR ZUM
JED CAMPUS



Mehrere begrünte Dachterrassen erweitern die Aufenthaltsfläche.

YOND Campus: vom Industriegelände zum inklusiven Innovationscampus





In Zürich-Albisrieden wird in Ergänzung zum bestehenden und erfolgreich etablierten YOND-Gebäude mit der nächsten Realisierungsetappe der YOND Campus komplettiert.

Das zukunftsweisende Entwicklungsprojekt, das Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und architektonische Qualität vereint, schafft Raum für lokal produzierendes Gewerbe, Technologieunternehmen sowie soziale Einrichtungen – eingebettet in ein durchmischtes und weiter aufstrebendes Quartier von Zürich.

Gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume und Gastronomieangebote im Erdgeschoss fördern den Austausch und die Begegnung für die Campus-Nutzer und die Quartierbevölkerung. Nebst öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen tragen die angrenzenden Strassen- und Platzräume zur Aktivierung und Verzahnung mit der Umgebung bei. Der YOND Campus bietet insgesamt Arbeitsplätze für weit über 2500 Personen und trägt damit zur Entwicklung Albisriedens aktiv bei.

Das Areal blickt auf eine lange industrielle Geschichte zurück: 1924 gründete Siemens & Halske die «Telephonwerke Albisrieden AG», später «Albiswerk Zürich AG», die zeitweise über 2000 Mitarbeitende beschäftigte und das Quartier nachhaltig prägte. Nach mehreren Umstrukturierungen entstand 1996 die heutige Siemens Schweiz AG, die weiterhin ihren Hauptsitz auf dem Areal hat. Nach seiner etappenweisen Fertigstellung ab 2028 wird der Campus aus mehreren Gebäuden bestehen: Neben zwei Neubauten gehören dazu das Bestandsgebäude YOND 04 sowie ein weiteres, saniertes Gebäude mit industriellem Charakter, das die historische Vergangenheit des Ortes widerspiegelt.

Flexible Nutzungskonzepte, Aufenthaltsbereiche und vertikale Grünräume machen das Areal zu einem vielseitigen Ort für Arbeit und Begegnung. Der Standort richtet sich an urbane Produktion und Gewerbe und bietet Raum für Unternehmen unterschiedlicher Art. Mit dieser grossen Nutzungsflexibilität leistet der Campus einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Quartiers. Die entstehende Business-Community basiert auf gemeinsamen Werten und ist lokal verankert.

Ein besonderes Highlight ist die Integration sozialer Einrichtungen unserer Mieterin Züriwerk, die Arbeits- und Lebensräume für Menschen mit Unterstützungsbedarf schafft. Der YOND Campus versteht sich als inklusives Ökosystem, das Unternehmen und Menschen unterschiedlichster Hintergründe durch Arbeit, Begegnung und gemeinschaftliche Infrastruktur verbindet – und zeigt, wie Immobilienentwicklung echten gesellschaftlichen Mehrwert schaffen kann.

Als Mitinitiantin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» verpflichten wir uns, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe zu halbieren und bis 2040 ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu betreiben. Entsprechend folgt die Architektur dem Prinzip «Sanieren statt neu bauen» und setzt auf Recycling, Wiederverwendung und modulare Bauweise. Materialien wie Recycling-Beton und Holz reduzieren graue Emissionen und erhöhen die Kreislauffähigkeit. Der YOND Campus ist ein konkretes Beispiel für die Kreislaufwirtschaft: Die Gebäude sind über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltig nutzbar und bleiben am Ende ihres Lebenszyklus recycelbar oder weiterverwendbar. Damit wird der Campus zum Modell für zirkuläres Bauen – funktional, zukunftsfähig und gesellschaftlich relevant. —



Maximale Deckenhöhe für optimale Belichtung und Flexibilität.

«Flexible Nutzungskonzepte, Aufenthaltsbereiche und vertikale Grünräume machen das Areal zu einem vielseitigen Ort für Arbeit und Begegnung.»



Die moderne Fassade reiht sich nahtlos in das städtische Gefüge ein.



Facts & Figures

Projekt: YOND Campus

Bauherrin: Swiss Prime Site

Architektur: SLIK Architekten

Nutzung: Handel/Dienstleistung, Büro

Nutzfläche: 35 000 m²

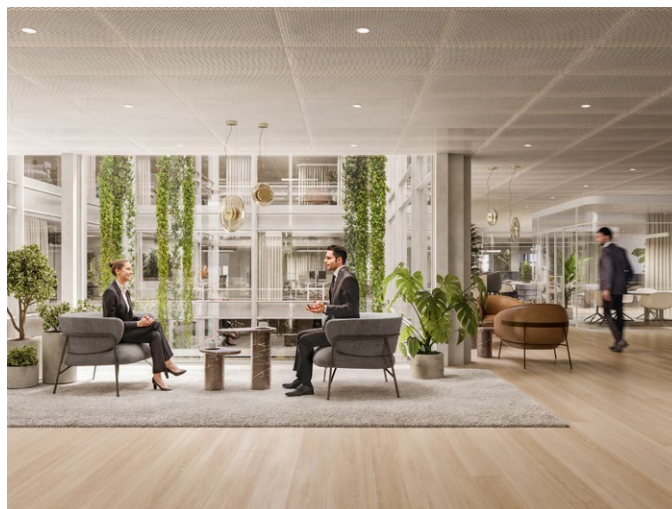


MEHR ZUM
YOND CAMPUS



Destination Jelvoli: Transformation eines Zürcher Wahrzeichens

Mitten im Herzen von Zürich entsteht mit der «Destination Jelvoli» ein zukunftsweisendes Projekt, das Geschichte, Architektur und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet. Wir transformieren das traditionsreiche Jelvoli-Haus an der Bahnhofstrasse in eine multifunktionale Destination, die Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Freizeit vereint und damit neue Standards für innerstädtische Nutzungskonzepte setzt.



Durch die Wiederöffnung der historischen Lichthöfe gelangt zusätzliches Tageslicht in die Büroflächen.

Der ikonische Gebäudekomplex wird zur modernen Destination mit einem innovativen Mix aus Retail, Gastronomie, Office und Freizeit.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird seit April 2025 umfassend saniert. Die architektonische Leitung übernimmt das Büro Ilmer Thies Architekten. Die unteren drei Etagen werden künftig von Manor als Mieterin genutzt, die dort einen Flagship Store mit einem kuratierten Markenportfolio und einem vielfältigen Restaurationsbereich eröffnen wird. In den oberen Geschossen entstehen rund 13 000 m² hochwertige Büroflächen mit zwei neuen Innenhöfen an historischer Position sowie eine repräsentative Lobby, die das ikonische Atrium und architektonische Erbe von Tilla Theus aufnimmt und neu interpretiert. Ergänzt wird das Angebot durch den Fitnessclub mit Spa, Holmes Place, sowie ein Gastronomiekonzept auf dem Dachgeschoss, das damit neu öffentlich zugänglich wird und einen atemberaubenden Ausblick auf Zürich bieten wird. Die laufende Ausschreibung für die Gastronomie richtet sich an Betreiber mit überregionalem oder internationalem Renommée.

Neben den von der Gastronomie bedienten Aussenbereichen sind auch flexibel nutzbare Terrassen für Veranstaltungen und Begegnungszonen vorgesehen.

Die Vision des Projekts wird seit Frühling 2025 im «Window to the Future» entlang der Seidengasse künstlerisch inszeniert – ein Vorgeschmack auf die künftige Positionierung des Jelmoli-Hauses als lebendiger Begegnungsort mit Strahlkraft über die Stadtgrenzen hinaus.

Mit der «Destination Jelmoli» entsteht ein Leuchtturmprojekt für die urbane Transformation, das nicht nur architektonisch, sondern auch konzeptionell neue Massstäbe setzen soll – als Impulsgeber für die Weiterentwicklung innerstädtischer Prime Lagen. —

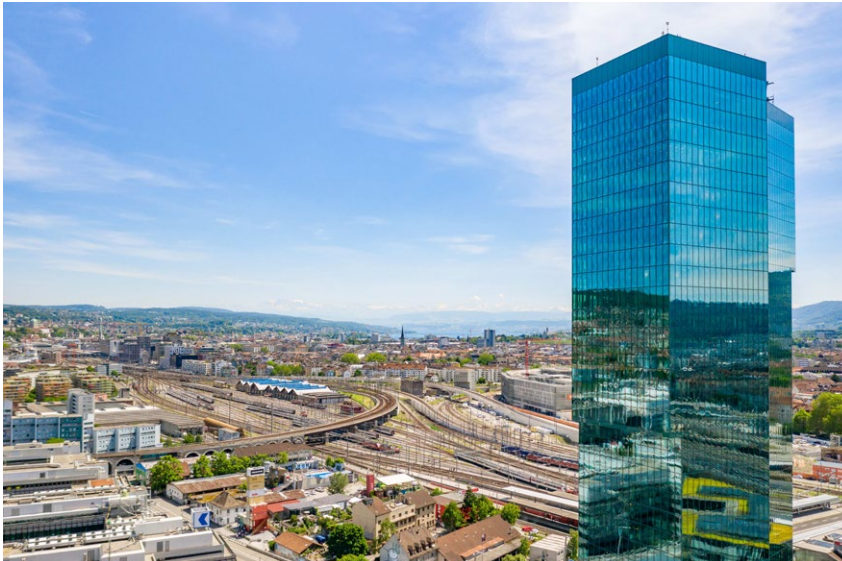


Facts & Figures

Projekt: Destination Jelmoli
Bauherrin: Swiss Prime Site
Architektur: Ilmer Thies Architekten
Nutzung: Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness & Spa
Nutzfläche: 33 500 m²



MEHR ZUR
DESTINATION
JELMOLI



Erschliessung des europäischen Bondmarkts

Im September 2025 haben wir erfolgreich den europäischen Bondmarkt erschlossen. Mit der erstmaligen Platzierung einer Euro-Anleihe über EUR 500 Mio. bei einer Laufzeit von 6 Jahren zu einem attraktiven Zinssatz setzten wir damit ein klares Zeichen für finanzielle Stärke. Die Anleihe wurde, wie für Schweizer Emittenten auf dem europäischen Anleihemarkt üblich, über die Emissionsgesellschaft ELM B.V. begeben und von Swiss Prime Site AG

garantiert. Moody's bewertet die Anleihe mit A3, was unserem Emittenten-Rating entspricht. Der Nettoerlös aus der Transaktion wird zur Finanzierung oder Refinanzierung von förderfähigen Projekten und Vermögenswerten gemäss der Definition im Green Finance Framework von Swiss Prime Site verwendet.



MEHR
ERFAHREN

Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit

Unsere ESG-Berichterstattung wurde im Berichtsjahr erneut mit dem «Swiss Sustainability Reporting Excellence Award» von PwC ausgezeichnet – eine bedeutende Anerkennung unseres Engagements für Transparenz und Qualität. Der Award unterstreicht, dass wir nicht nur umfassend, sondern auch nach höchsten Standards berichten. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2025 erstmals ein ESG-Booklet veröffentlicht, das die wichtigsten Kennzahlen, Massnahmen und Fortschritte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance kompakt zusammenfasst. Damit schaffen wir für unsere Stakeholder einen klaren Überblick und fördern den Dialog zu nachhaltiger Unternehmensentwicklung.



MEHR
ERFAHREN



Unternehmertum fördern, für die Wirtschaft der Zukunft

Bei Swiss Prime Site steht Corporate Engagement nicht nur auf dem Papier – es wird gelebt. Als Unternehmenspartner von YES (Young Enterprise Switzerland) setzen wir auch 2025 unser Engagement im Rahmen des «Company Programme» fort. Neben finanzieller Unterstützung bilden die Volunteering-Einsätze unserer Mitarbeitenden das Herzstück unseres Engagements: Sie begleiten Jugendliche beim Aufbau ihres «Mini-Unternehmens», teilen Wissen und Erfahrungen und fördern Schlüsselkompetenzen wie Auftrettsicherheit, Teamarbeit, Kommunikation und Organisation. Damit geben sie den Jugendlichen wertvolle Werkzeuge für ihre Zukunft und leisten damit einen spürbaren Unterschied. Im letzten Programmjahr haben sich 1500 Schülerinnen und Schüler auf ihre unternehmerische Reise im Company Programme begeben – ein neuer Rekord! Beim Nationalen Finale im Zürcher Hauptbahnhof präsentierten die 25 besten Mini-Unternehmen ihre Ideen mit beeindruckender Professionalität und Leidenschaft. Ein besonderer Höhepunkt für uns war die Verleihung des Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award an «KIWOKO – Kinder Wollen Kochen», deren kreative Vision Kinder spielerisch für gesunde Ernährung begeistert.

Mit diesem Engagement fördern wir die Wirtschaft von morgen und schaffen Sinn für heute. Wir sind überzeugt: Solche Initiativen stärken nicht nur junge Talente, sondern auch die Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit des Schweizer Wirtschaftsstandorts.



MEHR
ERFAHREN

Eröffnung BERN 131

In Bern-Wankdorf haben wir im September 2025 unsere Dienstleistungsimmobilie BERN 131 feierlich eingeweiht. Ein Leuchtturmprojekt in Sachen Nachhaltigkeit und Bauqualität. Das von Atelier 5 entworfene und durch Losinger Marazzi SA realisierte Gebäude überzeugt unter anderem durch die energieeffiziente Holz-Hybridbauweise und den Einsatz lokaler Ressourcen. Ein besonderer Moment war die Übergabe des Labels «Schweizer Holz» durch die Lignum Holzwirtschaft Bern, das bestätigt: Mindestens 80% des verwendeten Holzes stammen aus Schweizer Wäldern und

wurden hier verarbeitet. Swiss Prime Site ist stolz, mit BERN 131 ein weiteres Projekt zu realisieren, das unsere strategischen Ziele in den Bereichen Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und gesellschaftlicher Mehrwert eindrucksvoll verkörpert. Wir danken allen Projektpartnern für die hervorragende Zusammenarbeit und wünschen den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern viel Freude und Inspiration in ihrem neuen Umfeld.



MEHR
ERFAHREN



Börsengang des Fondsprodukts SPSS Investment Fund Commercial (IFC)

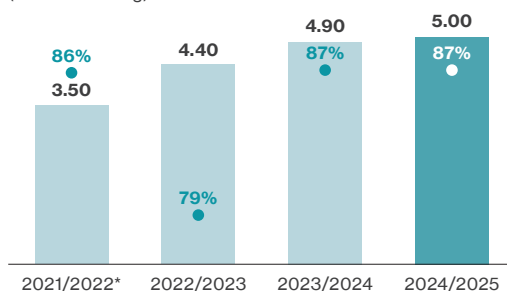
Der Investment Fund Commercial (IFC) von Swiss Prime Site Solutions wurde 2021 als verlässliches Income-Produkt für Investoren geschaffen. Nach vier Jahren starker Performance folgte nun der nächste Schritt: die Kotierung an der SIX Swiss Exchange. Die Börsenkotierung erhöht Transparenz, Visibilität und Handelbarkeit und öffnet den Fonds auch für Privatanleger. Damit setzt IFC seine Strategie fort, Vertrauen und Reichweite weiter auszubauen.

Der Fokus liegt klar auf Cashflow: kontinuierliche Ausschüttungen und stabile Erträge. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds in ertragsstarke Gewerbeimmobilien an Sekundärlagen. Diese Standorte bieten höhere Cashflow-Renditen als Premiumlagen und gehören zu den Kernkompetenzen des Fondsmanagements.

Immobilien sind derzeit besonders attraktiv: Sie bieten ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil – stabiler als Aktien und renditestärker als Obligationen. Der SPSS IFC setzt auf 100% Schweizer Gewerbeimmobilien und erzielte im letzten Geschäftsjahr rund 5% Dividendenrendite. Seit der Lancierung übertraf der Fonds seine Ausschüttungsziele, reduzierte Leerstände auf unter 3.5% und steigerte die Mieterträge um knapp 3%. Diese aktive Bewirtschaftung führte zu einer Outperformance von rund 16% gegenüber dem SWIIT-Index.

Ausschüttung pro Anteil und Ausschüttungsquote SPSS IFC

(seit Lancierung)



■ Ausschüttung/Anteilsschein (CHF)
● Ausschüttungsquote in %

* Verkürztes Geschäftsjahr



MEHR
ERFAHREN

KEY FACT

Fondsname
ISIN / Valor
Lancierung
Kotierung
Anlagefokus
Strategie
Zielrendite
Fondsvolumen
(30.09.25)
Fondsleitung

DETAILS

Swiss Prime Site Investment Fund Commercial (SPSS IFC)
CH11390990M / 113 909 906
17. Dezember 2021
09.12.2025 (SIX Swiss Exchange)
100% kommerzielle Immobilien, schweizweit diversifiziert
Core+
+4.5 bis 5.5% p. a. Cashflow-Rendite
CHF 467 Mio.
Swiss Prime Site Solutions (FINMA-reguliert)

Grundsteinlegung YOND Campus

Im Herbst letzten Jahres haben wir den Grundstein für die nächste Entwicklungsphase des YOND Campus in Zürich-Albisrieden gelegt. Das Projekt sieht eine gewerbliche Nutzung der Mietflächen aus den Branchen Handel und Dienstleistungen über eine Gesamtfläche von 35 000 m² vor. Mit einem Investitionsvolumen von CHF 150 Mio. und einem erwarteten Gesamtmietertag von CHF 8.7 Mio. setzen wir auf langfristige Wertschöpfung. Die Architektur folgt dem Prinzip des bereits bestehenden YOND-Gebäudes: robuste Tragstrukturen,

Zwischengeschosse in Holzbauweise und eine leistungsfähige Logistikinfrastruktur. Das Ensemble wird durch publikumsorientierte Nutzungen ergänzt, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und lebendigen Quartiersentwicklung. Dies unterstützt auch das Zürcher Sozialunternehmen Stiftung Zürliwerk, das zu den künftigen Mietenden zählt und den Campus als inklusiven Ort der Zusammenarbeit stärkt – mit positiver Wirkung auf das gesamte Quartier.



MEHR ÜBER
DAS PROJEKT



Wachstum durch Innovation, Vertrauen und Mut

Im Interview spricht Anastasius Tschopp über sein Führungsverständnis. In sieben Jahren ist die Asset Management-Sparte von Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Solutions, von 3 auf über 130 Mitarbeitende gewachsen, das verwaltete Vermögen stieg von CHF 1 Mrd. auf CHF 14.3 Mrd. Heute decken wir im Asset Management die gesamte Bandbreite an Immobilienanlageprodukten ab: von Anlagestiftungen über Fonds für Pensionskassen bis hin zu Angeboten für private Anleger. Diese Vielfalt macht uns flexibel und stark und wir wachsen weiter, das Ziel klar vor Augen: Assets under Management von über CHF 16 Mrd.



MEHR
ERFAHREN

Swiss Prime Site verpflichtet sich zu einer offenen und transparenten Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen, insbesondere Investorinnen und Investoren, Finanzanalystinnen und -analysten, Medienschaffenden, Kundinnen und Kunden, Zulieferern 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 Interessengruppen 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 sowie 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.

12. März 2026

Generalversammlung Geschäftsjahr 2025

20. August 2026

Halbjahresbericht 2026 mit Bilanzmedienkonferenz



NACHHALTIGKEIT



2	Sustainability Journey
3	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
4	Signifikante Fortschritte im Berichtsjahr 2025
6	Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
6	Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz
8	Organisation
10	Unsere Anspruchsgruppen
12	Innovation als Nachhaltigkeitstreiber
13	Nachhaltigkeitsstrategie
13	Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie
16	Wesentlichkeit
18	Ambitionen und Zielsetzungen
21	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
21	Umwelt
45	Soziales
57	Governance
68	Bericht zu Klima (TCFD) und Natur
76	Nachhaltigkeitskennzahlen
76	Kennzahlen zu Umwelt, Soziales und Governance
92	Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen
100	EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen
108	REIDA Umweltrelevante Kennzahlen
109	ISS ESG
110	Anhang
110	Erklärung des Verwaltungsrats und Pflichten nach Art. 964 OR
111	GRI-Index
116	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers



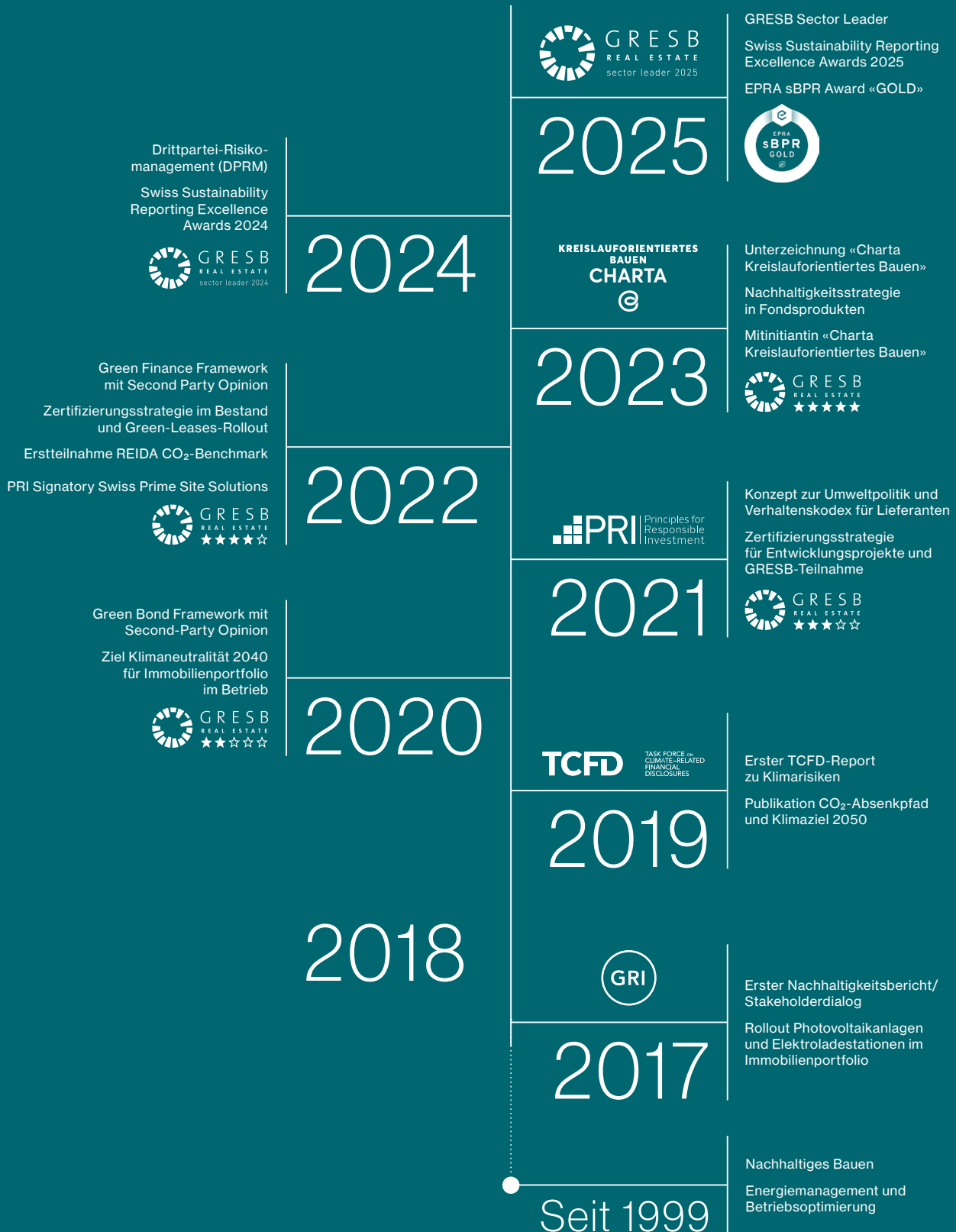
Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Sustainability Journey



Messbare ESG-Performance

6.9

**kg CO₂/m²-Emissionsintensität
Immobilienportfolio, Scope 1/2/3.13**
Vorjahr: 7.7 kg CO₂/m²

210

**Mitarbeitende
im Kerngeschäft**
Vorjahr: 177

C+

ESG-Rating ISS-ESG
Vorjahr: C

139

**kWh/m² Energieintensität
Immobilienportfolio**
Vorjahr: 163 kWh/m²

72

% der Mietfläche mit Green Lease
Vorjahr: 76%

2 236

**CHF Mio. alloziert
Green Bond/Finance**
Vorjahr: CHF 1460 Mio.

56

**% Anteil Fläche mit
Energierating (GEAK)**
Vorjahr: 28%

46

% Frauenanteil
Vorjahr: 48.6%

40

**% Anteil Green Finance Portfolio
(Zertifizierungen)**
Vorjahr: 26%

5 048

**kWp installierte Leistung
Photovoltaikanlagen
Immobilienportfolio**
Vorjahr: 4 258 kWp

86

% Zufriedenheit Mitarbeitende
2023: 87%

AAA

ESG-Rating MSCI
Vorjahr: AAA

—> MEHR LESEN: NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Was wir für die
Umwelt tun

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb
- Kreislaufwirtschaft

—> MEHR LESEN: UMWELT

Was wir für die soziale
Nachhaltigkeit tun

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Corporate Engagement

—> MEHR LESEN: SOZIALES

Wie wir eine verantwortungsvolle
Geschäftsführung sicherstellen

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

—> MEHR LESEN: GOVERNANCE

Gemeinsam zu Bestleistungen für langfristigen Erfolg



Resultat Standing Investment Benchmark

91 von 100 Punkten

Resultat Development Benchmark

Verbesserung +1 Punkt auf 99 von 100 Punkten



GRESB-Benchmark 2025 #1 im Peer-Vergleich

Swiss Prime Site erreichte hervorragende Ergebnisse mit der Auszeichnung von 5 Sternen und 91 Punkten im **«Standing Investment Benchmark»** sowie 5 Sternen und herausragenden 99 Punkten im **«Development Benchmark»**. Damit führen wir nicht nur unsere jeweilige Peer-Group an, wir wurden auch dieses Jahr zusätzlich als Sector Leader 2025 ausgezeichnet.



Wir sind weiterhin ein Great Place to Work

Im Berichtsjahr wurde wiederum eine Mitarbeitendenumfrage durchgeführt und mit einer Rücklaufquote von 91% konnte die Zertifizierung als Great Place to Work bestätigt werden.



Kreislaufwirtschaft und Scope 3 – wie wir gemeinsam Standards setzen

Als Teil der Community der Charta Kreislauforientiertes Bauen haben wir weiter an den Ambitionen gearbeitet. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf der methodischen Entwicklung und branchenbezogenen Definition einer transparenten Berechnung und Offenlegung von Scope 3-Emissionen. Ergebnis der Arbeitsgruppe bildet das publizierte Whitepaper **«Scope 3 – Real Estate»**, dessen erste Ansätze in diesem Bericht bereits angewendet werden. So schaffen wir einen Mehrwert im Einklang mit aktuellen und künftigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.



Transparente Berichterstattung mit Auszeichnung

Swiss Prime Site gewinnt 2025 erneut den Sustainability Reporting Excellence Award in der Kategorie «Real Estate» und positioniert sich als Branchenleader. Zudem wird unsere Berichterstattung zur Übereinstimmung mit den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations im Berichtsjahr erstmals mit dem EPRA sBPR Awards 2025 GOLD ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit durch Zertifizierungen sichern

Wir verfolgen mit unseren Immobilien das Ziel, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder schaffen. Dies belegen wir unter anderem durch Zertifizierungen, die unsere abgeschlossenen Entwicklungsprojekte erhalten. So wurde das Projekt im Stücki-Park als erstes Laborgebäude in der Schweiz nach DGNB/SGNI-Platin zertifiziert. Das Projekt JED Neubau mit Passivhauskonzept in Schlieren wurden mit Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Gold ausgezeichnet und für den Holz-/Hybridbau Bern 131 in Bern wurde das gleichnamige Zertifikat für Anfang 2026 zugesichert. Auch im Rahmen der Rezertifizierung im Bestand konnten die Zertifizierungslevel deutlich gesteigert und entsprechend das Green Finance Portfolio deutlich ausgebaut werden.



JED Neubau, Schlieren, zertifiziert mit SNBS-Gold



Stücki-Park, Basel, als erstes Laborgebäude in der Schweiz mit DGNB/SGNI Platin-zertifiziert

CO₂-Reduktion im Immobilienportfolio

Im Berichtsjahr konnten unsere spezifischen CO₂-Emissionen (Scope 1, 2 und 3.13) im Betrieb um rund 10% auf 6.9 kg CO₂/m²EBF reduziert werden. Dies gelang durch die Akquisition von drei Objekten in Genf, Prilly und Zürich mit erneuerbarer Energieerzeugung, der Inbetriebnahme einer abgeschlossenen Projektentwicklung (JED Neubau, Schlieren) sowie dem Start der Entwicklungsprojekte YOND Campus und Jelmoli. Zusätzlich wurde in Genf (Centre Rhône Fusterie) eine neue Fernwärmeversorgung in Betrieb genommen, verschiedene Objekte mit fossilen Energieträgern verkauft sowie konsequent in die Betriebsoptimierung investiert.

-10%

Scope 1/2/3.13

2025: 6.9 kg CO₂/m²

2024: 7.7 kg CO₂/m²

→ MEHR LESEN: UMWELT

Nachhaltigkeit als gemeinsames Leitprinzip im fokussierten Geschäftsmodell

Wirtschaftlicher Erfolg gelingt langfristig nur, wenn wir Verantwortung für ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen übernehmen. Unser Geschäftsmodell verbindet finanzielle Ziele mit ökologischen und sozialen Ansprüchen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist darauf ausgerichtet, messbare Verbesserungen zu bewirken und langfristige Resilienz zu sichern.

Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz

«Wir gestalten Lebensräume – verantwortungsvoll, resilient und mit Fokus auf Umwelt und Gesellschaft.»

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft bewusst. Wir wollen nachhaltige Lebensräume gestalten. Nachhaltigkeit ist dabei Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler und verbindender Bestandteil unserer Strategie. Dazu gehören die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards, die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und Weisungen sowie auch zunehmend der direkte Einfluss auf die Wertschöpfungsketten unserer Partner. Damit erhöhen wir unsere Resilienz und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen sowie die Chancen zu nutzen, die sich durch nachhaltiges Handeln für unser Unternehmen ergeben. Gleichzeitig sehen wir in der nachhaltigen Ausrichtung ein gemeinsames Leitmotiv für unsere Zusammenarbeit intern wie extern. Unsere Mitarbeitenden sowie unsere Unternehmenskultur bilden die Basis für nachhaltiges Handeln und nachhaltige Ausrichtung. Nicht zuletzt können wir dadurch mögliche negative Folgen für die Umwelt und die Gesellschaft sowie für unsere eigenen Geschäftstätigkeiten vermeiden.

Die Verantwortung des Immobiliensektors für Umwelt und Gesellschaft spiegelt sich in unserem Nachhaltigkeitsansatz, den wesentlichen Themen und unseren Zielen wider. Sie sind eng mit unserem Geschäftsmodell verknüpft und decken die Verantwortung entlang der Wertschöpfungskette ab – von der Entwicklung über den Bau bis zur Nutzung und zum Betrieb.

Themen, in denen wir die grösste Wirkung erzielen können:

- Konsequente Erreichung des Klimaziels 2040 gemäss CO₂-Absenkpfad im Betrieb
- Umsetzung der Charta Kreislauforientiertes Bauen durch die Reduktion der indirekten Treibhausgasemissionen sowie die Reduktion von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse in allen Neubauprojekten
- Übernahme von Verantwortung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller unserer Stakeholder, indem wir Mehrwert im Einklang mit den heutigen und künftigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen generieren

Ein Nachhaltigkeitsverständnis für unser Geschäftsmodell mit zwei Säulen

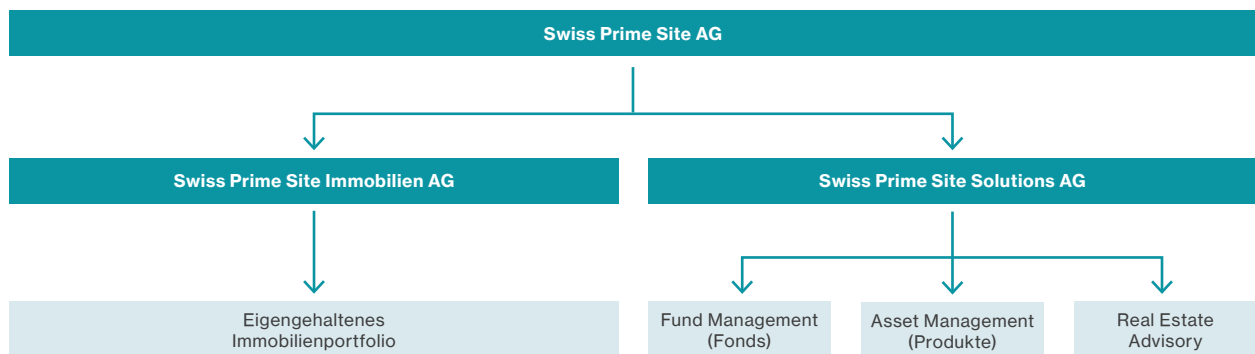
Wir, die Swiss Prime Site AG, sind die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis. Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei Säulen:

- der **Swiss Prime Site Immobilien AG** (SPSI) mit dem eigengehaltenen Immobilienportfolio und einer grossen Entwicklungspipeline
- der **Swiss Prime Site Solutions AG** (SPSS), bestehend aus den drei Bereichen Fund Management (diskretionär), Asset Management (treuhänderisch) und Real Estate Advisory

Innerhalb der Fonds und Produkte von SPSS sind individuelle Fokussierungen der Strategiebestandteile möglich.

→ [MEHR ZU DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ANSÄTZEN IN DEN FONSDOKUMENTEN](#)

→ [MEHR LESEN IN SEPARATEN GESCHÄFTSBERICHTEN](#)



Organisation

«Nachhaltigkeit ist systematisch auf allen Stufen verankert»

Verwaltungsrat

Unsere Governance-Struktur orientiert sich an unserem Geschäftsmodell mit den zwei Säulen Immobilien und Asset Management. Das Thema Nachhaltigkeit ist in verschiedenen Ausschüssen und Funktionen verankert. Der Verwaltungsrat ist die oberste Entscheidungsinstanz.

Der Nachhaltigkeitsausschuss (Sustainability Committee) besteht aus drei Verwaltungsratsmitgliedern. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen dieses Gremiums sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss behandelt alle Geschäfte des Verwaltungsrats, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Unternehmensführung stehen. Er ist insbesondere zuständig für die Nachhaltigkeitsstrategie (Grundsätze, Ziele und Initiativen), den Umgang mit klimarelevanten Chancen und Risiken, die Nachhaltigkeits-Governance sowie die nichtfinanzielle Berichterstattung. Der Nachhaltigkeitsausschuss stellt die notwendigen Anträge an den Gesamtverwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss befasst sich im Bereich der nichtfinanziellen Berichterstattung insbesondere mit nichtfinanziellen Kennzahlen und Prüfungsaspekten im Rahmen der begrenzten Revision. Der Ausschuss stellt im Verwaltungsrat die notwendigen Anträge zur nichtfinanziellen Berichterstattung. Er berichtet über die entsprechenden Kennzahlen sowie über das interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit Klimarisiken oder Drittparteienrisiken, beispielsweise hinsichtlich Kinderarbeit oder Konfliktmineralien.

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die Ausgestaltung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Der Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet, arbeitet dabei eng mit der Gruppenleitung zusammen und trägt entscheidend dazu bei, dass nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken in unserem Geschäftsmodell berücksichtigt werden.

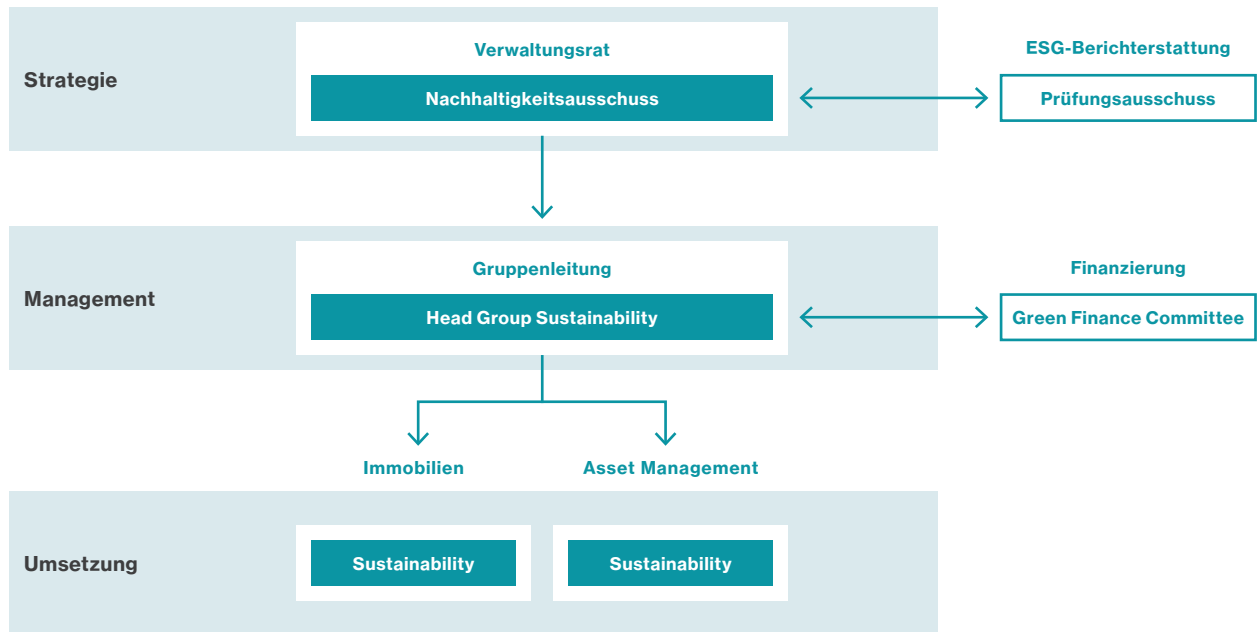
Im Bereich Immobilien und Asset Management wird der Head Group Sustainability von dezidierten Funktionen für Nachhaltigkeit unterstützt. Diese sind dafür verantwortlich, die Nachhaltigkeitsstrategie in den jeweiligen Immobilienprodukten umzusetzen. Sie stellen auch sicher, dass die spezifischen Anforderungen im Asset Management im Zusammenhang mit der FINMA-Lizenz oder der AMAS-Selbstregulierung eingehalten werden. In Zusammenarbeit mit den Geschäftsleitungen, entsprechenden Linienverantwortlichen und Spezialistinnen und Spezialisten wird so die Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen umgesetzt.

Das Green Finance Committee wurde im Zusammenhang mit dem Green Bond Framework etabliert. Es besteht aus Mitgliedern der Gruppenleitung (CFO) und des Managements. Das Komitee ist in Absprache mit den operativen Einheiten für die Bewertung des Projektportfolios und für die Zuteilung, das Controlling und das Reporting der finanziellen Mittel für die Projekte verantwortlich.

→ [MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT 2025](#)

→ [MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2025](#)

Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



Unsere Anspruchsgruppen

«Unser Handeln schafft Nutzen – für unsere Anspruchsgruppen und die Gesellschaft.»

Als börsenkotiertes Unternehmen haben wir eine klare Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern, insbesondere gegenüber Aktionären, Analysten, Investoren, Regulierungsbehörden und Medien. Im Kerngeschäft stehen unsere Mitarbeitenden sowie unsere Kunden – insbesondere Mietende und Mietinteressenten – im Mittelpunkt.

Entlang des Lebenszyklus von Immobilien spielen weitere Anspruchsgruppen eine wichtige Rolle, wie zum Beispiel Planer oder Branchenverbände, Fachmedien, Behörden, Meinungsführer und Anwohner sowie Lieferanten und weitere für den Bau und Betrieb besonders wichtige Partner. Wir investieren beträchtliche Ressourcen in die Pflege der Beziehungen zu diesen Stakeholdern.

Investor Relations

Wir finanzieren unsere Liegenschaften und Investitionen erfolgreich auf dem heimischen und dem internationalen Kapitalmarkt – sei es mit Eigen- oder Fremdkapital. Eine hohe Attraktivität für Investoren ist dabei von grundlegender Bedeutung. Der Aspekt der Nachhaltigkeit spielt im Geschäftsmodell eine immer wichtigere Rolle.

Wir kommunizieren und diskutieren mit allen relevanten Kapitalmarktteilnehmenden, um sie über unsere Strategie und unsere Fortschritte auf dem Laufenden zu halten.

Aktiver Austausch mit Anlegern

Als börsenkotiertes Unternehmen folgen wir den Standards der Börse SIX Swiss Exchange sowie internationalen Best Practices in Bezug auf Berichterstattung, Governance und Nachhaltigkeit. Wir streben eine breite Investorenbasis und Abdeckung an und pflegen einen aktiven und kontinuierlichen Austausch auf Konferenzen und in Einzelgesprächen.

Swiss Prime Site Solutions bietet mit Fondsprodukten, Anlagengestiftungen, Aktiengesellschaften sowie Beratungsdienstleistungen vielseitige Anlagelösungen für Immobilien an. Sie ist von der FINMA als Fondsleitung lizenziert. Transparenz ist für Swiss Prime Site Solutions grundlegend, insbesondere im eigenständigen Vertrieb der Anlagelösungen. Sie wird zusätzlich durch das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) reguliert. Die Vertriebsmitarbeitenden sowie die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions pflegen – ebenso wie die börsenkotierte Gruppe – einen aktiven und regelmässigen Austausch mit den Anlegern und deren Vertretern.

In der nachfolgenden Tabelle sind unsere Anspruchsgruppen, die Formen des Austauschs sowie deren wichtigste Anliegen – differenziert nach Geschäftsbereichen – aufgeführt.

Ratings und Benchmarks

Entlang der relevantesten ESG-Ratings sowie mit der Teilnahme an branchen- und themenspezifischen Benchmarks wie dem Global Real Estate Benchmark (GRESB) für Immobiliengefässe, den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) im Asset Management oder bei Great Place To Work im Kontext der Unternehmenskultur zeigen wir unsere ESG-Leadership transparent auf.

Dank der Ratings und dem Benchmarking können wir unsere eigenen Aktivitäten mit denen anderer Unternehmen vergleichen. Dadurch haben wir die Möglichkeit, auch Bereiche zu identifizieren, in denen wir uns noch weiter verbessern können.

→ MEHR LESEN: GOVERNANCE

Swiss Prime Site-Gruppe

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

Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

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

Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

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

Innovation als Nachhaltigkeitstreiber

«Wir fördern innovative Ansätze mit Fokus auf nachhaltige Entwicklung.»

Wir wollen unser Unternehmen kontinuierlich weiterentwickeln, indem wir internes Wissen ausbauen und einen offenen Innovationsansatz pflegen. Wir möchten immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien gewinnbringend einsetzen – und sehen in diesem Ansatz einen Treiber unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir analysieren gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends systematisch und erproben innovative Ansätze in unserem Kerngeschäft.

Trends frühzeitig erkennen und nutzen

Kernelement unseres Innovationsmanagements bildet das Future Board, welches sich aus Vertretern der verschiedenen operativen Geschäfts- und Themenbereiche zusammensetzt.

Regelmässig diskutiert das Future Board disruptive Megatrends wie den Klima- und Wertewandel, die Auswirkungen neuer Arbeitsformen, die Kreislaufwirtschaft und die Energiewende bzw. die Dekarbonisierung. Ein unabhängiger Partner unterstützt das Future Board in der frühzeitigen Trenderkennung und vermittelt die Aussensicht, die in strategische Briefings einfließt. Dies hilft bei der Entwicklung von Schwerpunkten unserer Innovationsprozesse sowie der Präzisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Damit alle Mitarbeitenden bei aktuellen Themen auf dem Laufenden sind, bieten wir regelmässig «Lunch & Learn»-Sessions zu unterschiedlichen Themen an und fördern die Teilnahme an Veranstaltungen, Tagungen und die individuelle Weiterbildung.

Innovation durch Kooperation

Unser langjähriges Accelerator-Programm stellt den Zugang zu relevanten Start-up-Unternehmen sicher, die für unser Geschäft relevante Innovationen bieten. Für das Accelerator-Programm können sich dreimal im Jahr Start-ups bewerben. Der Fokus liegt auf innovativen Unternehmen aus den Bereichen Prop-Tech, Clean-Tech, Construction-Tech und Enterprise-Tech. Acht bis zehn Unternehmen pitchten ihre Ideen vor dem Future Board. Ausgewählt werden jene, bei denen wir Potenzial für eine Anwendung (Use-Case) in der Praxis sehen. Gemeinsam mit uns entwickeln die Start-ups einen Use-Case, der der Gruppenleitung präsentiert und im besten Fall zur Umsetzung freigegeben wird.

Durch unsere Kooperation mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen erhalten wir einen frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mit deren Hilfe wir unsere Wertschöpfung verbessern können. Bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten setzen wir regelmässig Lösungen aus dem Innovations-screening ein. Dazu gehören nachhaltige Materialien ebenso wie digitale Services.

Aus drei Editionen des Accelerator-Programms ergaben sich auch dieses Jahr verschiedene neue Proofs of Concept oder bestehende Zusammenarbeiten wurden vertieft. So wurde unter anderem die entwickelte ESG-Datenplattform weiter ausgebaut und der Rollout auf weitere Immobilienprodukte gestartet. Mit Norm Technologies AG wurde die Ausarbeitung von Energieausweisen und die in diesem Zusammenhang erstellten 3D-Modelle unserer Liegenschaften auch für die Nachweisführung für unsere Zertifizierungen ausgebaut. Im Bereich Asset Management wird die neue Generation von Immobilienbewirtschaftung mit nativ digitalen und durch KI unterstützten Prozessen erprobt. Die Zusammenarbeit mit Oxara konnte mit der konkreten Projektanwendung im Projekt YOND Campus weitergeführt werden.

→ [MEHR LESEN: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE](#)

→ [MEHR LESEN: ACCELERATOR-WORKSHOP-PROGRAMM](#)

Nachhaltigkeit integriert – Nachhaltig denken, wirksam handeln

Wir wollen als Vorbild vorangehen und sehen Nachhaltigkeit als einen zentralen Aspekt unseres Handelns.

Unser Ziel ist es, dass unsere eigenen Immobilien bis 2040 im Betrieb klimaneutral sind. In unseren Entwicklungs- und Immobilienportfolios legen wir höchsten Wert auf ESG-Zertifizierungen und Benchmarks und engagieren uns aktiv für die ambitionierten Ziele der Kreislaufwirtschaft.

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

«Wirkung erzielen durch Fokussierung auf das Wesentliche.»

Wir verfolgen unsere unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung. Dabei bildet das Thema Nachhaltigkeit einen Schwerpunkt in der Unternehmensstrategie und orientiert sich entlang der identifizierten, wesentlichen Themen.

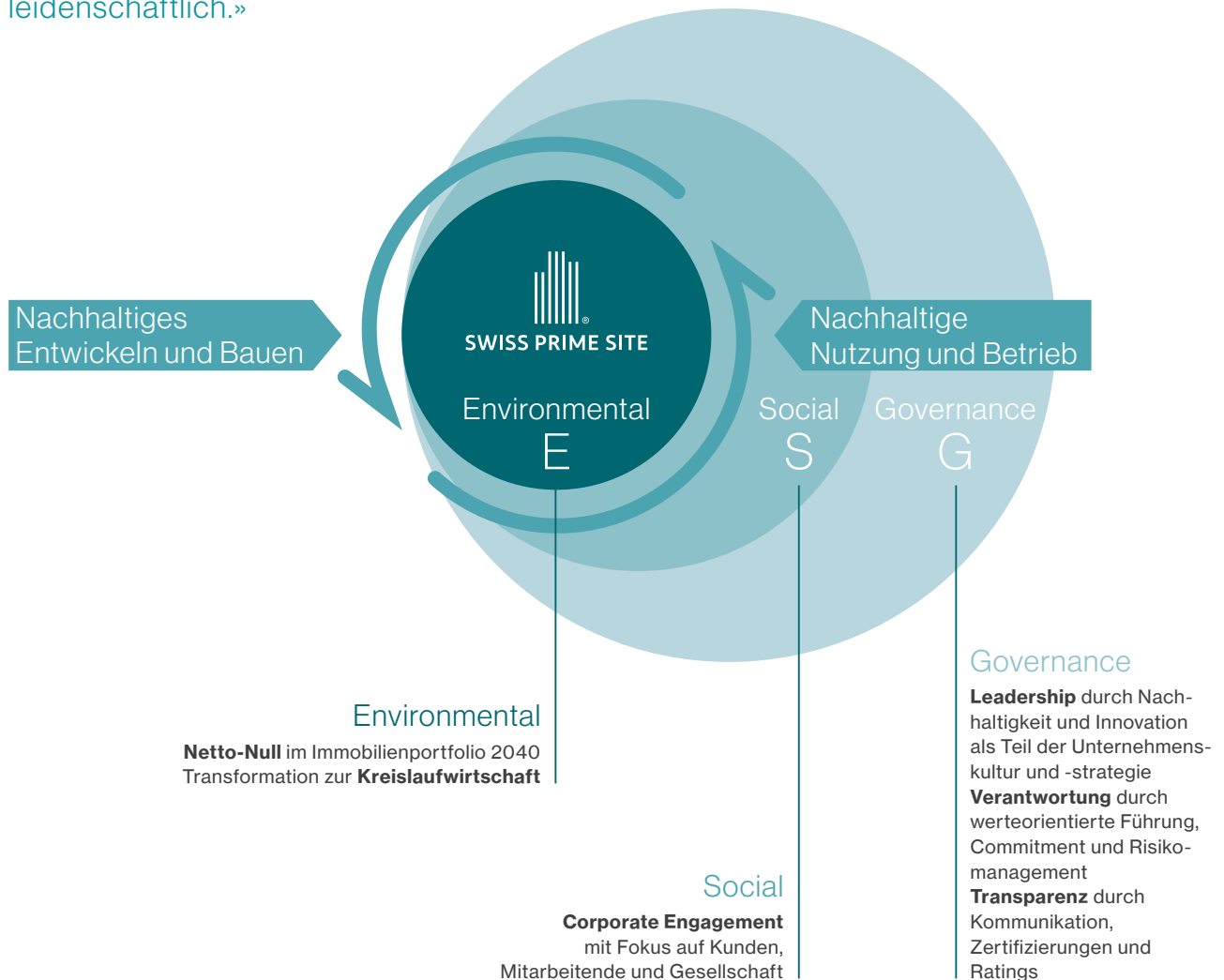
Nachhaltigkeit beginnt bei der Unternehmensführung. Eine verantwortungsvolle Governance ist das Fundament für langfristigen Erfolg, Vertrauen und Wirkung. Bei Swiss Prime Site ist Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der strategischen Steuerung – verankert in Strukturen, Prozessen und der Unternehmenskultur. Unsere Governance-Struktur orientiert sich am Geschäftsmodell, und das Thema Nachhaltigkeit ist in verschiedenen Ausschüssen, Gremien und Funktionen verankert.

→ [MEHR LESEN: ORGANISATION](#)

Im operativen Geschäft setzen wir diesen Ansatz innerhalb unserer Geschäftsprozesse sowie im Rahmen des Nachhaltigkeits- und Risikomanagements um. Wir identifizieren und bewerten laufend relevante Auswirkungen und leiten die passenden Massnahmen ab.

→ [MEHR LESEN: AMBITIONEN UND ZIELSETZUNGEN](#)

«Wir gestalten nachhaltige Lebensräume – innovativ, wertschöpfend und leidenschaftlich.»



Leadership, Verantwortung und Transparenz

Für uns sind eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, eines der führenden Unternehmen der Branche zu sein. Dies zeigen wir im Rahmen unserer Berichterstattung entlang der GRI-Standards sowie der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und der branchenspezifischen Standards wie denjenigen der European Public Real Estate Association (EPRA). Ebenso durch entsprechende ESG-Ratings und Benchmarks. Mit Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) sowie der Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland (AMAS) von Swiss Prime Site Solutions sind entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Starke Finanzierungsbasis entlang von Green Finance

Unsere Investoren schätzen die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 68% unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Mit unserem umfassenden Green Finance Framework haben wir 2022 den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

→ MEHR LESEN: GREEN FINANCE REPORT

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind der Schlüssel zu nachhaltigem Erfolg. Wir fördern Diversität, Gesundheit und kontinuierliche Weiterbildung, um ein attraktives und zukunftsfähiges Arbeitsumfeld zu schaffen.

→ [MEHR LESEN: MITARBEITENDE](#)

Nachhaltigkeit im Betrieb: Klimaneutralität und Kooperation

Wir richten unser Immobilienportfolio konsequent nachhaltig aus und stellen einen effizienten Betrieb sicher. Dabei verfolgen wir klare Objektstrategien, investieren in Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen und arbeiten eng mit Mietenden und Dienstleistern zusammen, um höchste Servicequalität zu gewährleisten. Ein zentrales Ziel ist die Klimaneutralität bis 2040, die wir durch Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios im Betrieb (Scope 1, 2 und 3.13), den Ausbau erneuerbarer Energien und Green Leases vorantreiben. Ergänzend setzen wir auf Nachhaltigkeitszertifizierungen im Bestand sowie kreislaforientierte Ansätze, um Ressourcen zu schonen, Emissionen entlang der Wertschöpfungskette zu reduzieren und die Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios stetig zu steigern.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB](#)

Nachhaltiges Bauen: Zertifizierung und Kreislaufwirtschaft

Unser Entwicklungsgeschäft umfasst die Planung und Realisierung grosser Neubau- und Re-Development-Projekte, bei denen höchste Nachhaltigkeitsstandards gelten. Dabei setzen wir uns für kreislaforientiertes Bauen ein. Das bedeutet, dass bereits in der Strategiephase Konzepte zur Verlängerung von ökologischen und technischen Lebenszyklen integriert werden. Als Mitinitiatorin der «Charta Kreislaforientiertes Bauen» setzen wir deren Ziele in unseren Projekten um und entwickeln sie gemeinsam mit der Community weiter. Zentrales Qualitätsinstrument ist unsere Zertifizierungsstrategie, die sicherstellt, dass Projekte den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Prozesse orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), passende Gebäudelabels werden individuell gewählt, und unabhängige Prüfungen garantieren Qualität sowie die Einhaltung des Green Finance Frameworks. Neben den darin enthaltenen ökologischen Aspekten setzen wir auf aktives Stakeholder-Management, nachhaltige Beschaffung sowie Sicherheits- und Gesundheitsaspekte in der Lieferkette.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN](#)

Mietende und Gesellschaft

Unsere Mietenden bilden für uns die zentrale Anspruchsgruppe – ihre Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherheit hat höchste Priorität. Wir engagieren uns für ihre Bedürfnisse sowie auch darüber hinaus in der Gesellschaft. Durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, transparente Kommunikation und ein aktives Community Management schaffen wir Mehrwert über die reine Immobiliennutzung hinaus.

→ [MEHR LESEN: MIETENDE](#)

→ [MEHR LESEN: CORPORATE ENGAGEMENT](#)

Nachhaltigkeit im Asset Management

Im Geschäftsbereich Asset Management der Swiss Prime Site Solutions übernehmen die Mitarbeitenden dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund regulatorischer Anforderungen (FINMA) und der Mandatierung gegenüber Anlagegefassen wie der Swiss Prime Anlagestiftung tragen sie eine besondere Verantwortung und pflegen eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet Investoren Expertise in der treuhänderischen Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilienportfolios sowie strategische Beratung zu Wirtschaftlichkeitsanalysen, Objektstrategien und Outsourcing. Darüber hinaus erbringt das Real Estate Services Team individuelle Mandatsdienstleistungen für direkt gehaltene Immobilien.

Die Swiss Prime Site Solutions orientiert sich an der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie in allen Produkten sowie an den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI). Ziel ist es, Mandate im Einklang mit Nachhaltigkeitszielen zu führen, ohne Rendite, Risikomanagement und Compliance aus den Augen zu verlieren. So ermöglichen wir Investoren, aktiv Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft zu nehmen. Um den regulatorischen Anforderungen bezüglich Greenwashing gerecht zu werden, haben wir unsere Fondsdokumentation um das Kapitel Nachhaltigkeitspolitik erweitert.

→ [MEHR ZU DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ANSÄTZEN IN DEN FONDSdokUMENTEN](#)

→ [MEHR LESEN IN GESCHÄFTSBERICHTEN DER PRODUKTE](#)

Wesentlichkeit

«Was für uns und unsere Anspruchsgruppen wichtig ist, hinterfragen wir kontinuierlich aufs Neue.»

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Wesentlichkeitsanalyse spiegelt das auf unseren zwei Säulen basierende Geschäftsmodell (Immobilien und Asset Management) wider. Die Wesentlichkeitsanalyse stützt sich einerseits auf die Kernelemente der Unternehmensstrategie sowie der Langfristplanung und andererseits auf umfangreiche Stakeholder-Befragungen.

Wesentlichkeitsanalyse

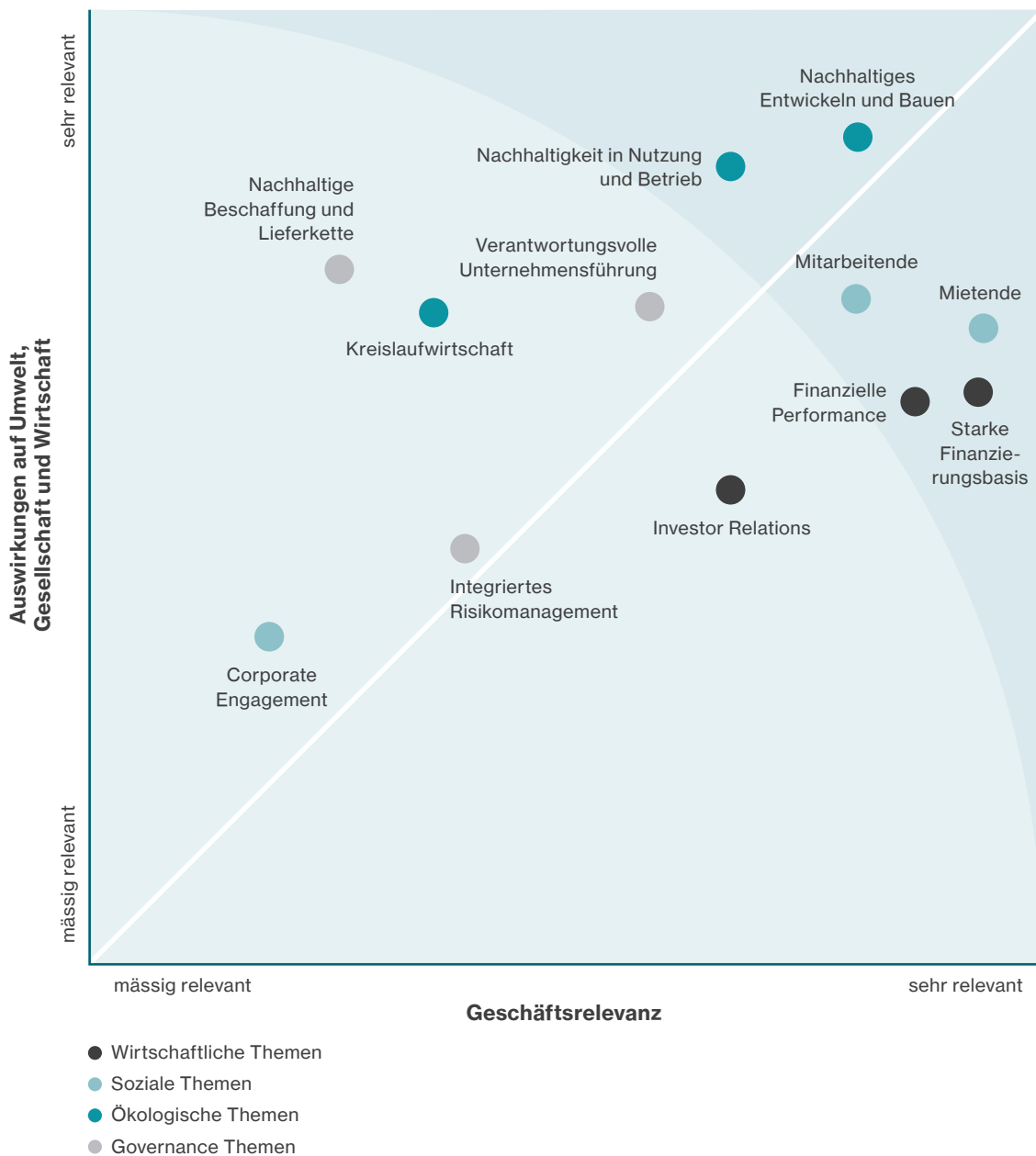
Vor zwei Jahren haben wir im Rahmen einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Die Analyse folgte dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen im Hinblick auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert. Auch in diesem Jahr haben wir die wesentlichen Themen kritisch beleuchtet. Dabei haben wir uns dazu entschieden, das Thema «Community Engagement» in «Corporate Engagement» umzubenennen, um die inhaltliche und strategische Trennung besser widerspiegeln zu können. Massnahmen des Community Managements im Zusammenhang mit unseren Liegenschaften sind im Thema «Mietende» abgebildet, während «Corporate Engagement» unser gesellschaftliches Engagement über das Portfolio hinaus adressiert.

Wesentliche Themen

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

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

Wesentlichkeitsmatrix



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






Ambitionen und Zielsetzungen

«Zukunft gestalten durch klare Ziele und messbare Fortschritte»








Damit unsere Nachhaltigkeitsbemühungen Wirkung zeigen, haben wir uns messbare Ambitionen und Ziele gesetzt. Diese, zusammen mit den jeweiligen Massnahmen orientieren sich an fünf Fokusthemen:

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











Unsere Ambitionen, der aktuelle Status der Zielerreichung sowie der Bezug zu den Sustainable Development Goals (SDGs) können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Fortschritte werden jeweils in der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen genauer beschrieben. Die im Berichtsjahr fälligen Ziele werden im kommenden Jahr neu definiert.

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Leadership, Verantwortung und Transparenz				
Verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir orientieren uns daher an relevanten ESG-Ratings.			MSCI: AAA ISS ESG: Verbesserung auf C+ «Prime» Sustainalytics: «Low Risk» Inrate: B+ PRI-Rating (Investment Manager)	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.	laufend	●	Mehr lesen: Governance	
Mitarbeitende				
Wir streben eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.			Great Place to Work Rezertifiziert Zufriedenheit: 86%	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr lesen: Soziales	
Mietende				
Im Mittelpunkt stehen die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert.*			Mieterumfrage mit Gesamtzufriedenheit von 70% (2023) Nächste Umfrage: 2026	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●		
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um.*			72% der Mietfläche (exkl. Lager und Parkplätze) mit Green Lease-Komponenten	 
Ziel: > 90% unserer Mietverträge sind Green Leases.	laufend	●	Mehr lesen: Soziales	

● erreicht ● laufend ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Nachhaltiges Entwickeln und Bauen				
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten.*				
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	laufend	●	GRESB 5-Sterne-Rating mit 99/100 Punkten im Development Benchmark. #1 Peer Group & Sector Leader Mehr lesen: Umwelt	
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend.*				
Ziel: 100% unserer Entwicklungsprojekte (im Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.	laufend	●	100% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an Mehr lesen: Umwelt	
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.				
Ziel: Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten (im Bau) auf 50% der Gesamtmasse reduzieren	2030	●	Circularity Index Construction (CI-C) in % Mehr lesen: Umwelt	  
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich.*				
Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten bzw. Grenzwert 1 von Minergie-Eco	2030	●	Treibhausgasemissionen Erstellung für Entwicklungen im Bau (kg CO ₂ e/m ² EBFa) Mehr lesen: Umwelt	 

● erreicht ● laufend ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb				
Wir investieren in erstklassige Bestands-immobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv mit Fokus auf Nachhaltigkeit.*			GRESB 5-Sterne-Rating im Standing Investment Benchmark mit 91/100 Punkten und Leader der #1 Peer-Group sowie Sector Leader 2025 Mehr lesen: Umwelt	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	laufend	●		
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeits-zertifizierungen (Bestand).*			91.2% der Portfoliofläche sind zertifiziert. Das Green Finance Portfolio (Kategorie 1) umfasst rund 40% der Portfoliofläche. Mehr lesen: Umwelt	
Ziel: Anteil zertifizierte Fläche > 90%	laufend	●		
Ziel: kontinuierlicher Ausbau Green Finance Portfolio	laufend	●		
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an.*			Reduktion um 41% gegenüber 2019 auf 6.9 kg CO ₂ e/m ² EBF (Scope 1, 2 und 3.13) Mehr lesen: Umwelt	 
Zwischenziel: 50% bis 2030 gegenüber 2019	2030	●		
Ziel: Klimaneutralität bis 2040	2040	●		
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio.*			Aktuell sind 76.4% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt. Mehr lesen: Umwelt	 
Zwischenziel: > 50% bis 2030	2030	●		
Ziel: > 80% bis 2040 gegenüber 2019	2040	●		
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch (like-for-like) um 7% und gegenüber 2019 um über 16% auf 139.1 kWh/m ² EBF reduziert werden. Mehr lesen: Umwelt	 
Ziel: 15% gegenüber 2019	2030	●		
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber 2019 konnte der spezifische Wasserverbrauch (like-for-like) um 25% gesenkt werden. Mehr lesen: Umwelt	 
Ziel: 15% gegenüber 2019	2030	●		

● erreicht ● laufend ● offen

* Geschäftsbereich Immobilien

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

Wir handeln umweltbewusst und ressourcenschonend – Klimaneutralität bis 2040 und Förderung der Kreislaufwirtschaft stehen im Mittelpunkt unserer Bemühungen.

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb
- Kreislaufwirtschaft

Immobilienportfolio
(Scope 1/2)
t CO₂-Emissionen

11 524

2024 12 516 t CO₂

Immobilienportfolio
(Scope 1/2/3.13)
Emissionsintensität
in kg CO₂/m²EBF

6.9

2024 7.7 kg CO₂/m²EBF

Immobilienportfolio
erneuerbare
Energie in %

76.4

2024 77.2%

Immobilienportfolio
Energieintensität
in kWh/m²

139.1

2024 163 kWh/m²

REIDA CO₂e-
Emissionsintensität
kgCO₂e/m²EBF

6.9

2024 8.9 kg CO₂/m²EBF

Was wir für die Umwelt tun

Starke Performance im REIDA CO₂-Benchmark im Peer-Vergleich

Der REIDA CO₂-Benchmark (Real Estate Investment Data Association) ermöglicht uns den Vergleich mit unseren Peers. REIDA ist der Schweizer Branchenstandard für den Vergleich von Umweltkennzahlen mit einer Marktwertabdeckung von über CHF 220 Mrd.

Der Vergleich für das Jahr 2024 zeigt: Mit einer CO₂-Intensität (Scope 1 und 2, location-based) von 6.9 kg CO₂e/m²EBF liegen wir deutlich unter dem Peer-Benchmark von 11.3 kg CO₂e/m²EBF. Auch beim Anteil erneuerbarer Energien liegen wir mit 49.9% über dem Peer-Benchmark von 34.9%. Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit allen Produkten am Benchmark teilgenommen und berichtet individuell entlang der umweltrelevanten Kennzahlen in ihren Geschäftsberichten.

Massnahmen zur CO₂-Reduktion

Besonders positive Auswirkungen auf den Absenckpfad 2025 hatte der Neuzugang von vier grossen Objekten mit einer alternativen Energieerzeugung. Unter diesen Objekten sind drei Zukäufe (Place des Alpes, Genève und Route des Flumiaux 46/48 in Prilly und Pfingstweidstrasse 110, Zürich) sowie eine abgeschlossene Projektentwicklung (JED Neubau, Schlieren). Weitere Massnahmen und Projekte trugen dazu bei, den Anteil an fossil beheizten Flächen deutlich zu reduzieren. Dazu zählen die laufenden Umbauten von zwei weiteren Gebäuden (Jelmoli und Yond Campus, Zürich) und der Umstieg auf Fernwärme bei einer weiteren grossen Liegenschaft (Centre Rhône-Fusterie, Genève). Zusätzlich trugen Immobilienverkäufe zur CO₂-Minderung bei.

Ausgezeichnete Ergebnisse bei den Zertifizierungen von Entwicklungsprojekten

SNBS Platin



Entwicklungsprojekt
Alto Pont-Rouge,
Grand-Lancy

SNBS Gold



Entwicklungsprojekte
JED Neubau, Zürich, und
Bern 131, Bern (vorzertifiziert)

SGNI/DGNB Platin



1. und 2. Etappe
Stücki Science Park, Basel

Minergie
MINERGIE®

Müllerstrasse 16, 20, Zürich,
Centre Rhône-Fusterie,
Genève

Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance entlang der Bestandszertifizierung

BREEAM® CH

Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften erst-zertifiziert. Zwei davon wurden mit «Sehr Gut» bewertet und qualifizierten sich für unser Green Finance Portfolio. Ausserdem wurden 64 Liegenschaften rezertifiziert. Aufgrund der Bearbeitungsdauer liegen derzeit für elf Liegenschaften die definitiven Zertifikate vor. Sieben Objekte erhielten eine sehr gute Bewertung und qualifizieren sich damit für unser Green Finance Portfolio. Obwohl die Anforderungen der Zertifizierungsstellen stetig steigen, konnten wir das Zertifizierungs-Level unserer Liegenschaften deutlich verbessern. Einerseits konnte die Dokumentation im Bereich GEAK Plus, physische Klimarisiken, Nachweise für Tageslicht und Ausblick, Grünflächen und Biodiversität verbessert werden, andererseits haben die umgesetzten Nachhaltigkeits-Massnahmen, wie etwa Wassereinsparungen, Verbesserung der Biodiversität, Installation von PV-Anlagen oder Einrichtung von E-Mobilitätsparkplätzen zu den verbesserten Ergebnissen beitragen.

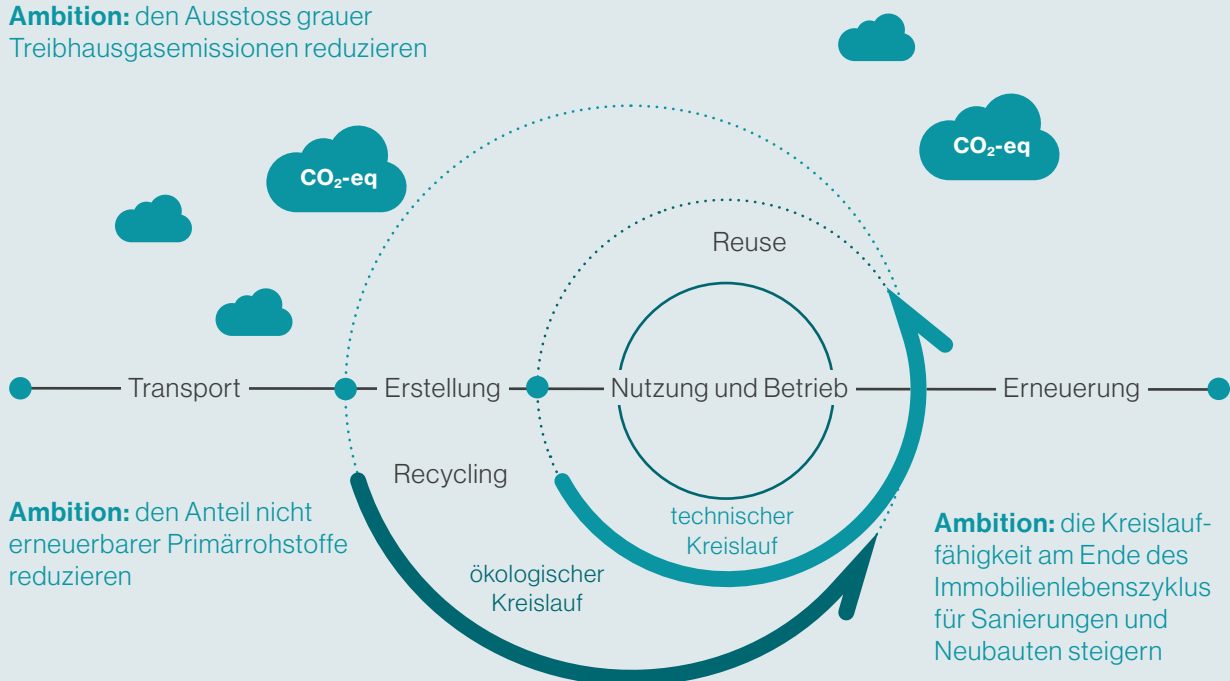
Kreislaufwirtschaft und Scope 3 als Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele

Unsere Immobilien als Material- und Bauteildepot

Auch im Berichtsjahr war das Engagement für die Kreislaufwirtschaft ein Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsarbeit. Als Mitinitiatorin der Charta Kreislauforientiertes Bauen verpflichtet sich Swiss Prime Site, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe auf unter 50% und den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit der Immobilien zu steigern.

Kreislaufwirtschaft mit klaren Ambitionen zur Erreichung der Klimaziele

Ambition: den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen reduzieren



Ambition: den Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe reduzieren



Weitere Fortschritte aus der Charta-Community und der Arbeitsgruppe Scope 3 – Real Estate

Im Berichtsjahr fanden vier Community-Workshops im Rahmen der Charta Kreislaforientiertes Bauen statt. Die Vermittlung von Fachwissen (z. B. zu SIA 390/1, eco-Bau, Materialinnovationen) und der Erfahrungsaustausch zwischen Mitgliedern, Lösungsanbietern, Branchenverbänden und Hochschulen standen im Mittelpunkt der Arbeitstreffen. Ziel war es, neue Anforderungen in der Projektabwicklung zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Ausserdem wurde parallel zur Charta-Community eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit der Bilanzierung von Scope 3-Emissionen nach dem GHG Protocol für die Immobilienbranche befasst hat. Die Arbeitsergebnisse wurden in einem Whitepaper publiziert und können abgerufen werden. Das Vorgehen zur Berechnung von Scope 3-Emissionen aus Bautätigkeiten folgte bereits im letzten Bericht weitgehend den Empfehlungen des Whitepapers. Wir haben unsere Analyse auf dieser Basis für den vorliegenden Bericht weiter optimiert und dem entwickelten Ansatz im Whitepaper angeglichen. Wir veröffentlichen deshalb erstmals tabellarische Ergebnisse für Scope 3-Emissionen aus Bautätigkeiten entsprechend den Kategorien des GHG Protocols.

→ [MEHR LESEN: WHITEPAPER SCOPE 3 – REAL ESTATE](#)

Fokus Scope 3-Emissionen in der Bautätigkeit und im Immobilienportfolio

Die indirekten Treibhausgasemissionen unserer Wertschöpfungskette, sogenannte Scope 3-Emissionen, stellen einen wesentlichen Teil unserer Emissionsbilanz dar. Unsere Anstrengungen für kreislaforientiertes Bauen reduzieren nicht nur den Verbrauch an Primärrohstoffen, sondern auch die damit verbundenen Treibhausgasemissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Angepasste Zuordnung in Scope 3 gemäss GHG Protocol

Dem Ansatz des Whitepapers folgend orientieren wir uns in der Emissionsbilanzierung an den Modulen der Lebenszyklusbetrachtung gemäss SN EN 15804: Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3), deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5), Nutzungsphase (B1–B7) sowie Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1–C4). Für uns als direkten Investor, der bei Bauprojekten als Bauherrschaft auftritt oder Bestandsliegenschaften erwirbt und diese im Portfolio mit dem Fokus auf Rendite hält, werden die einzelnen Aktivitäten wie in der folgenden Tabelle angegeben den Scope 3-Kategorien 1, 2, 3, 5 und 13 des GHG Protocols zugeordnet. Weitere Informationen zur Methodik der Treibhausgasbilanzierung finden sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen.

Zuordnung der Scope 3-Emissionen aus Aktivitäten für Herstellung und Errichtung, Nutzung und Entsorgung einer Immobilie zu den Kategorien des GHG Protocols

Scope 3-Kategorie	Bezeichnung GHG Protocol	Bezeichnung Swiss Prime Site / Erläuterung Unterkategorie	Lebenszyklusbezug gemäss SN EN 158	Relevanz
3.1	Eingekaufte Materialien und Dienstleistungen	Betrieb und Unterhalt: Emissionen aus dem operativen Aufwand während der Nutzungsphase der Immobilien (inkl. Reparatur und Wartung)	B1 – B3	Mittel
3.2	Kapitalgüter	Herstellung und Errichtung: Emissionen aus der Herstellungs- und Errichtungsphase von Entwicklungsprojekten	A1 – A5	Hoch
3.2	Kapitalgüter	Instandhaltung und Umbau: Emissionen aus der Instandhaltung, Erneuerung, dem Unterhalt und Umbau während der Nutzungsphase der Immobilien	B4 – B5	Hoch
3.3	Energie- und brennstoff-bezogene Aktivitäten	Vorgelagerte Energieaktivität: vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie/Brennstoffen in der Nutzung, welche nicht bereits in Scope 1 und 2 enthalten sind	B6	Mittel
3.5	Abfall	Rückbau und Entsorgung: Emissionen aus Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten von Entwicklungsprojekten	C1 – C4	Mittel
3.5	Abfall	Abfall im Immobilienbetrieb: Abfall im Betrieb während der Nutzungsphase der Immobilien	C1 – C4	Gering
3.13	Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	Mieterkontrollierter Energiebezug: Emissionen aus mieterkontrolliertem Energiebezug (insb. Mieterstrom) während der Nutzungsphase von Immobilien	B6	Mittel

Projekte im Zeichen der Kreislaufwirtschaft

YOND Campus, Zürich

In Zürich-Albisrieden entsteht mit dem YOND Campus ein zukunftsweisendes Entwicklungsprojekt, das Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und architektonische Qualität vereint. Das Projekt schafft Raum für lokal produzierendes Gewerbe, Technologieunternehmen sowie soziale Einrichtungen. Getreu der Charta Kreislaforientiertes Bauen folgt die Architektur dem Prinzip «Sanieren statt neu bauen» und setzt auf Recycling, Wiederverwendung und modulare Bauweise. Materialien wie Recycling-Beton und Holz reduzieren graue Emissionen und erhöhen die Kreislauffähigkeit. Die Gebäude sind über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltig nutzbar und bleiben am Ende ihres Lebenszyklus recycelbar oder weiterverwendbar.



BERN 131, Bern

Das Gebäude BERN 131 mit rund 15 000 m² Büroflächen wurde 2025 beinahe fertiggestellt. Die Holz-Hybrid-Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung mit unterschiedlich grossen Mieteinheiten. Die verwendeten Elemente aus Schweizer Holz stammen fast ausschliesslich aus dem Kanton Bern und sorgen nicht nur für ein behagliches Raumklima, sondern auch für regionale Wertschöpfung. Das Gebäude ist für einen nachhaltigen Betrieb konzipiert. Die Fassade sowie das Dach sind mit über 2 000 Solarmodulen (504 kWp) ausgestattet und erzeugen jährlich rund 341 000 Kilowattstunden Strom. Damit deckt das Gebäude 88% seines Strombedarfs selbst. Das Bürogebäude verfügt zudem über ein innovatives und energieeffizientes Haustechnikkonzept in Verbindung mit Erdsonden. Einheimische Pflanzen begrünen Dach, Terrassen und Umgebung. Bern 131 wird Anfang 2026 nach SNBS «Gold» zertifiziert.



Destination Jelmoli, Zürich

Kurz nach dem letzten Verkaufstag Anfang 2025 begann der Umbau des denkmalgeschützten Traditionshauses Jelmoli in der Zürcher Innenstadt. Nach Fertigstellung werden in den unteren Geschossen neu gestaltete Retailflächen mit rund 13 000 m² zur Verfügung stehen, darüber Büro- und Dienstleistungsflächen mit rund 20 000 m² und eine Dachlandschaft mit Gastronomieangebot. Das bisher brachliegende Dach wird zu einem öffentlich zugänglichen Raum mit begrünten Flächen umgestaltet. Die Begrünung sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität bei.



JED Neubau, Schlieren

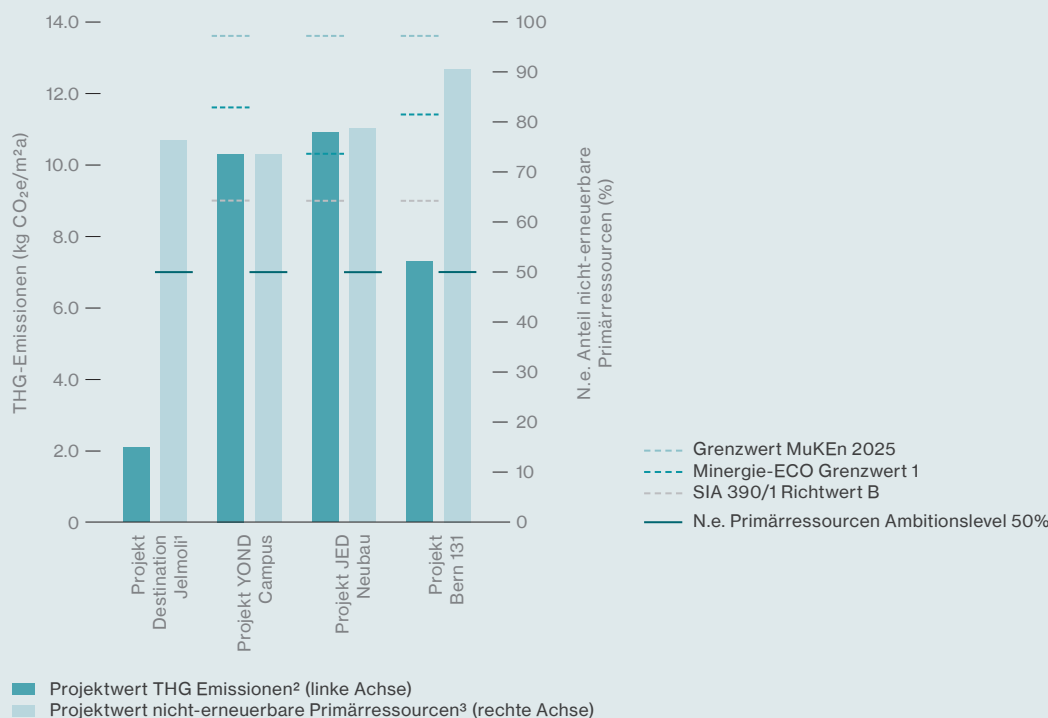
Das Gebäude umfasst rund 18 000 m² flexible Flächen in den Bereichen Büro und Labor und ist das bislang grösste Projekt im Rahmen des nachhaltigen 2226-Konzepts des Architekturbüros Baum-schlager Eberle. Das Konzept nutzt natürlich vorhandene Energie aus der Umgebung. Der JED Neubau kommt ohne aktive Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung aus. Mehrere begrünte Terrassen und ein begrüntes Dach schaffen einen fließenden Übergang zwischen innen und aussen. Durch den Einsatz von Zirkulit-Beton® mit hohem Sekundärrohstoffanteil konnten etwa 83 Tonnen CO₂ gebunden werden. Die Nutzung von Regenwasser schont Ressourcen. Das Gebäude wurde nach dem Standard SNBS «Gold» zertifiziert.



Unsere Entwicklungsprojekte im Kontext der Charta-Ambitionen

Unsere Projekte stehen hinsichtlich des CO₂-Kennwerts gut da, sie bewegen sich auf dem Ambitionslevel des Grenzwerts 1 von Minergie-ECO.

Spezifische THG-Emissionen LCA ausgewählter Projekte



¹ Bei dem Projekt Destination Jelmoli handelt es sich um eine Teilsanierung, weshalb ein Vergleich mit den Grenzwerten sowie den Neubauprojekten nur eingeschränkt möglich ist.

² Projektwert THG Emissionen (kg CO₂e/m²) des Bereichs «Erstellung» gemäss SIA 2032, umgelegt auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren (Abschreibeprinzip)

³ Projektwert nicht-erneuerbare Primärressourcen: Index kg nicht-erneuerbar / kg total. Berechnung gemäss Leitfaden ZMM Version 1.1 unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien und Betonsorten

Scope 3-Emissionen der abgeschlossenen und gestarteten Entwicklungsprojekte

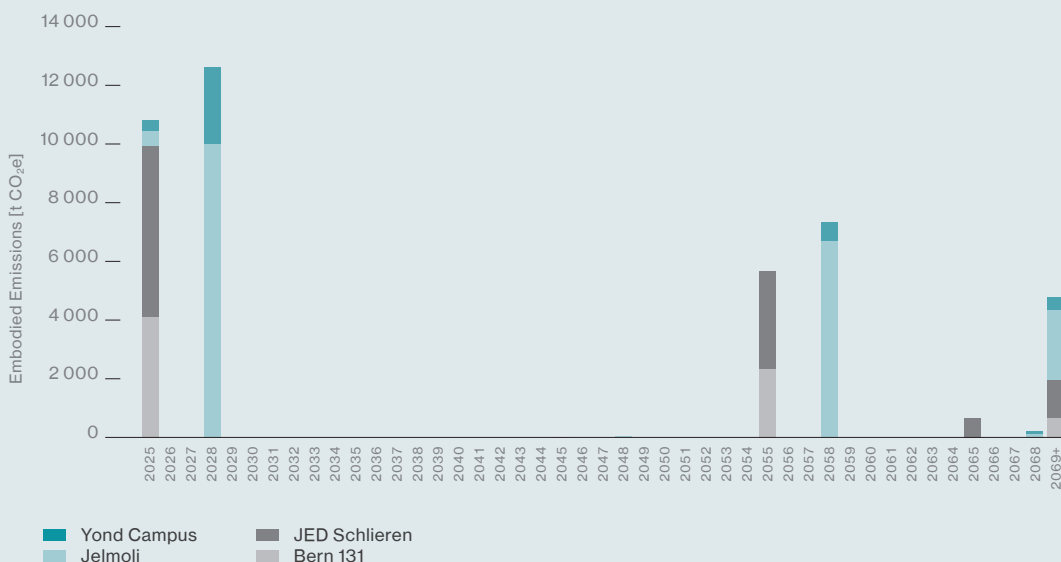
Insgesamt wurden vier laufende Entwicklungsprojekte analysiert. Die berechneten Emissionsmengen werden grundsätzlich den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Material- und Produktherstellung und der Bauphase werden zusammengefasst und dem Jahr der Inbetriebnahme zugeordnet (Phase A gemäss EN 15804:2012+A2:2019). Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahren gemäss der technischen Lebensdauer anfallen, werden entsprechend auf der Zeitachse verortet und dargestellt (Phase B gemäss EN 15804:2012+A2:2019). Für die beiden Entwicklungsprojekte Jelmoli und Yond Campus sind die Emissionen von Abbruch und Entsorgung (Phase C gemäss EN 15804:2012+A2:2019) dem Jahr 2025 zugeordnet. Für die vier aufgeführten Entwicklungsprojekte liegen detaillierte Datensätze aus den Ökobilanzen, die für die Zertifizierung der Immobilien erstellt wurden, vor. Die Scope 3-Emissionen werden gemäss SIA 2032 elementspezifisch berechnet, basierend auf Materialisierung und Mengen (Bezugsgrössen wie Fläche, Länge, Volumen, Leistung) sowie spezifischen Emissionsfaktoren (kg-CO₂e pro Bezugsgrösse). Sofern Daten zum Beispiel für den Innenausbau oder den Transport fehlten, wurden Abschätzungen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Emissionen für das Berichtsjahr zusammen.

zierung der Immobilien erstellt wurden, vor. Die Scope 3-Emissionen werden gemäss SIA 2032 elementspezifisch berechnet, basierend auf Materialisierung und Mengen (Bezugsgrössen wie Fläche, Länge, Volumen, Leistung) sowie spezifischen Emissionsfaktoren (kg-CO₂e pro Bezugsgrösse). Sofern Daten zum Beispiel für den Innenausbau oder den Transport fehlten, wurden Abschätzungen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Emissionen für das Berichtsjahr zusammen.

Scope 3-Emissionen 2025: Entwicklungsprojekte

Scope 3-Kategorie	Angaben in	2025
3.2 Herstellung und Errichtung	t CO ₂ e	9 933
3.5 Rückbau und Entsorgung	t CO ₂ e	884

Emissionen Entwicklungsprojekte entlang des Lebenszyklus für Swiss Prime Site als direkte Investorin



Scope 3-Emissionen für Instandhaltung und Reparatur sowie bauliche Aktivitäten im Immobilienportfolio

Neben den Entwicklungsprojekten wurden auch die Scope 3-Emissionen durch Instandhaltung und Reparaturen sowie durch Ersatz/Instandsetzung und Umbau/Erneuerung im Immobilienportfolio für das Berichtsjahr analysiert. Dazu wurden drei umfassendere Projekte mittels des Benchmark-Ansatzes sowie die übrigen Bauprojekte sowie der Instandhaltungs- und Reparaturaufwand mit dem Spend-based-Ansatz für das Berichtsjahr abgeschätzt.

Zusammenfassung und Ausblick

In dieser erstmaligen Berechnung der Scope 3-Emissionen im Bereich der Entwicklung sowie im Bestand konnten wir alle drei im Whitepaper definierten Berechnungsmethoden anwenden. Es zeigt sich, dass die Entwicklungsprojekte, welche wir mit den vorliegenden Ökobilanzen nach Methode 1 (SIA 2032) berechnen können, einen massgeblichen Anteil (30%) an den Emissionen verursachen. Die Methode 2 (Benchmark) wurde für einen Anteil von (14%) angewendet und die übrigen Aktivitäten mittels Methode 3 (Ausgabenbasiert) berechnet (Anteil: 56%). Ziel ist, die entsprechende Methodik kontinuierlich auszubauen und die Genauigkeit laufend zu erhöhen. Bereits wird im Rahmen einer weiteren Arbeitsgruppe zum Thema Scope 3-Absenkpfad daran gearbeitet, auf Grundlage der Bilanzierungsmethodik auch die Entwicklung von Zielen zu ermöglichen.

Scope 3-Emissionen 2025: Instandhaltung und Reparaturen sowie bauliche Aktivitäten im Immobilienportfolio

Scope 3-Kategorie	Angaben in	2025
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO ₂ e	6 336
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ e	25 030

Zertifizierungsstrategie zum Ausbau des Green Finance Portfolios

Nachhaltigkeitszertifikate als Performancetreiber

Im Berichtsjahr wurde die Zertifizierungsstrategie konsequent weitergeführt. Für verschiedene Projekte, welche im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, konnten definitive Zertifikate entgegengenommen werden (Müllerstrasse 16, 20, Zürich: Minergie; Alto Pont-Rouge, Lancy: SNBS Platin; Stücki-Park, Basel: DGNB/SGNI Platin; JED Neubau, Schlieren: SNBS Gold; Centre Rhône-Fusterie, Genève: Minergie).

Das zu Beginn des Jahres 2025 neu erworbene Objekt Place des Alpes in Genf wurde zusammen mit zwei weiteren Immobilien im Bestand (MFO-Gebäude und Bahnhofstrasse 106, in Zürich) nach BREEAM Bestand für den Teil Gebäude zertifiziert. Gleichzeitig stand für 64 Objekte bereits die Rezertifizierung nach BREEAM Bestand an. Die Rezertifizierung erfolgte, wie die Erstzertifizierung, in zwei Tranchen. Die erforderlichen Dokumente für die erste Tranche, welche elf Objekte umfasste, wurden fristgerecht im März 2025 eingereicht. Für diese Liegenschaften liegen die Rezertifizierungsergebnisse bereits vollumfänglich vor. Sieben Objekte erreichten das Level «Sehr Gut». Die zweite Tranche wurde fristgerecht bis Ende November 2025 eingereicht. Aus dieser Runde liegen bei 5 von 53 Objekten bereits die definitiven Zertifizierungsergebnisse vor. Auch bei der zweiten Tranche stieg das Bewertungsniveau signifikant. Ein definitives Fazit lässt sich aber erst ziehen, wenn alle Zertifizierungsergebnisse vorliegen. Das wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 der Fall sein.

Für alle am Ende des Berichtsjahres noch nicht zertifizierten Liegenschaften gibt es bereits eine entsprechende Absicht, zum Beispiel im Rahmen eines künftigen Bauprojektes. Auch beim Zukauf von neuen Liegenschaften wird jeweils die sinnvollste Zertifizierungsstrategie festgelegt und baldmöglichst umgesetzt, sofern das Objekt noch kein Zertifikat aufweist.

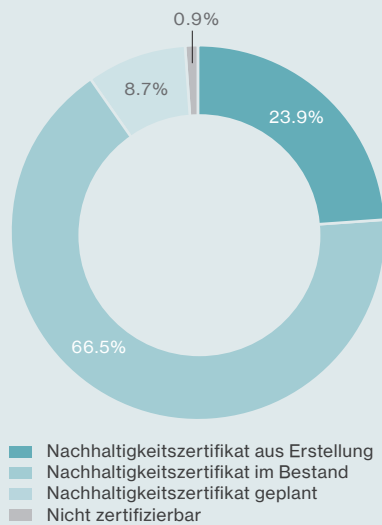
Kontinuierlicher Ausbau des Green Finance Portfolios

2025 haben wir drei Finanzierungen im Umfang von CHF 776.5 Mio. unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert. Die Mittel werden gemäss den definierten Kriterien eingesetzt.

→ [MEHR LESEN: GREEN FINANCE REPORT](#)

Wir sind bestrebt, das finanzierbare Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden abgeschlossenen Entwicklungsprojekten (JED Neubau und Bern 131), den zwei neugestarteten Projekten (Yond Campus und Jelmoli Destination in Zürich) sowie der Akquisition eines Minergie-P-zertifizierten Gebäudes (Prilly, Lausanne) konnten massgebliche Fortschritte erzielt werden. Die konsequente Zertifizierungsstrategie im Bestand und die Verbesserung der Ergebnisse bei der Rezertifizierung haben bewirkt, dass sich die Anzahl der Objekte mit einer sehr guten BREEAM Bestand-Zertifizierung mehr als verdreifacht hat. Die Zahl dieser Objekte stieg von vier auf 13 (inkl. zwei Erstzertifizierungen). Sie entsprechen somit den Anforderungen des Green Bond Frameworks.

Anteil Energiebezugsfläche (%) mit Nachhaltigkeitszertifikat

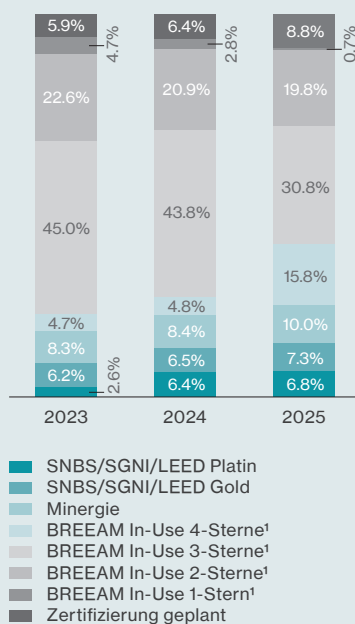


Biodiversität gezielt gefördert

Wir betrachten Biodiversität als ein wesentliches Element in der ganzheitlichen Sicht auf Umwelt und Klima. Sowohl die Zertifizierung entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als auch die Zertifizierung mit dem System der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) oder BREEAM In-Use stellen hohe Anforderungen an die Freiraumgestaltung, die Begrünung von Dachflächen und die Schaffung von Lebensraum für Kleinlebewesen. Dementsprechend wurde bei allen Projekten mit entsprechenden Zertifizierungen das Thema Biodiversität umfassend berücksichtigt. Auch bei Liegenschaften im Bestand haben wir im Berichtsjahr Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität umgesetzt. So wurde beispielsweise ein Biodiversitätshügel auf dem Dach des Stücki-Parks errichtet sowie an anderen Orten Grün- und Dachflächen punktuell aufgewertet. Die Aufarbeitung von standardisierten Unterlagen für die BREEAM-Rezertifizierung bot auch die Möglichkeit, für das gesamte Portfolio den Anteil an Grünflächen und die Qualität des Bestands bezüglich Biodiversität sowie das Verbesserungspotenzial pro Liegenschaft festzuhalten – Gleiches gilt zukünftig auch für Ratings wie GRESB. Diese Erhebungen sowie die interne Guideline zur Biodiversität bilden die Grundlage zu weiteren zukünftigen Verbesserungen. Daneben werden Naturthemen generell und insbesondere Biodiversität zielgerichtet evaluiert um – ähnlich dem Vorgehen nach TCFD beim Thema Klima – naturbezogene Risiken und Chancen noch spezifischer in unser Geschäftsmodell zu integrieren.

→ MEHR LESEN: [BERICHT ZU KLIMA \(TCFD\) UND NATUR](#)

Energiebezugsfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat (%) aus Erstellung und Bestand



¹ Bezieht sich auf das Bestandesportfolio jeweils per 31.12. bei mehreren Zertifikaten wurde nur das hochwertigste erfasst (Rang: SNBS/SGNI/DGNB/LEED vor Minergie vor BREEAM)

Das Ziel im Blick: klimaneutrales Immobilienportfolio 2040 im Betrieb

Reduktion der CO₂-Emissionen

Besonders positive Auswirkungen auf den Absenkpfad 2025 hatte der bereits 2024 erfolgte Fernwärmeanschluss der Shopping Arena in St. Gallen. Mit dem Umstieg der Genfer Liegenschaft Centre Rhône-Fusterie wechselte im Herbst 2025 ein weiterer Heizgas-Grossverbraucher auf eine alternative Energieerzeugung. Die Effekte dieses Schrittes lassen sich allerdings erst 2026 nach einem vollständigen Betriebsjahr bewerten. Im Zuge der Projektentwicklungen Yond Campus und Destination Jelmoli in Zürich, wurden zwei fossile Heizungen von Grossverbrauchern aus dem Bestand genommen. Der Zukauf von drei Liegenschaften, die ohne fossile Energien betrie-

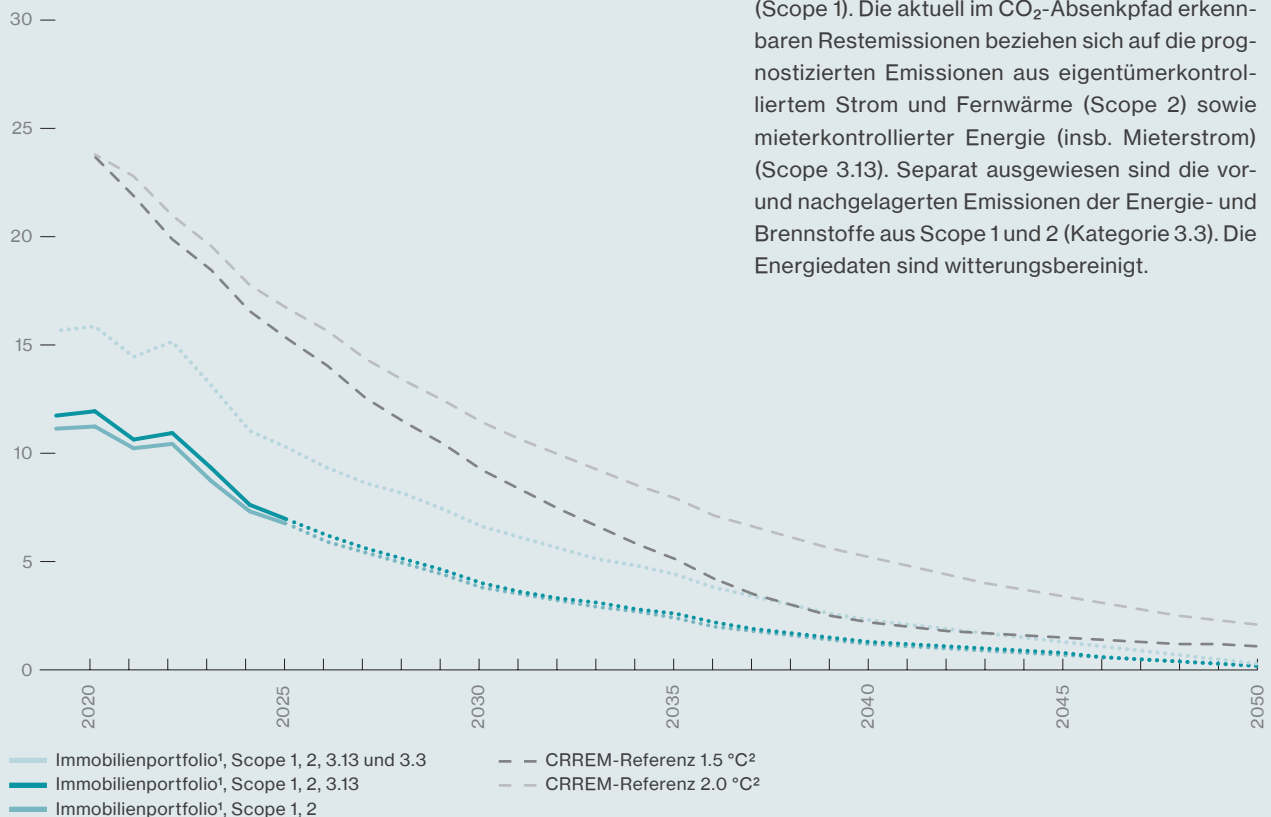
ben werden (Place des Alpes 1, Genève, Route des Flumeaux 46/48, Prilly, und Pfingstweidstrasse 110, Zürich) sowie die Inbetriebnahme des Projekts JED Neubau in Schlieren, wirkten sich ebenfalls positiv aus. Portfoliobereinigungen, ein weiter steigender Biogasanteil in verschiedenen Energiewerken sowie Energieeinsparungen durch Betriebsoptimierungen und bauliche Massnahmen trugen zusätzlich zur Reduktion der spezifischen CO₂-Emissionen bei.

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

→ MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO₂e/m²a



Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO₂-Absenkpfad erkennbaren Restemissionen beziehen sich auf die prognostizierten Emissionen aus eigentümerkontrolliertem Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie mieterkontrollierter Energie (insb. Mieterstrom) (Scope 3.13). Separat ausgewiesen sind die vor- und nachgelagerten Emissionen der Energie- und Brennstoffe aus Scope 1 und 2 (Kategorie 3.3). Die Energiedaten sind witterungsbereinigt.

¹ Es werden die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 1.4.2025 verwendet. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemix sowie den Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt. Weitere Informationen finden sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen ab S. 92.

² Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter www.crrem.org/pathways/



Bern 131, Bern, mit Fassadenverkleidung aus Photovoltaikmodulen

Förderung erneuerbarer Energie und nachhaltiger Mobilität

Aktuell sind 28 eigene Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen (PV) ausgerüstet. Im Berichtsjahr konnten zwei weitere Anlagen auf Bestandsgebäuden (Göttibachweg, Thun und Fifty-One, Zürich) sowie zwei Anlagen auf Neubauten (Bern 131, Bern, und JED Neubau, Schlieren) realisiert werden. Der Anteil der installierten Leistung (kWp) im Berichtsjahr stieg um über 18% auf 5 048 kWp.

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Die Bedürfnisse der Mietenden hinsichtlich der E-Mobilität werden erhoben und bei den Planungen berücksichtigt.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kantonen und Gemeinden. Diese nutzen wir für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch beziehungsweise den CO₂-Ausstoss reduzieren, oder wir verwenden sie für die Installation von Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO₂-Abgabe. Mit dieser Praxis fördert der Schweizer Bund den sparsamen Umgang mit fossilen Brennstoffen.

Zusammenarbeit mit Mietenden und Lieferanten

Aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diese wollen wir gemeinsam mit Mietenden und Lieferanten reduzieren.

Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (Green Leases) abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Green Leases sind Teil des Standardmietvertrags der Swiss Prime Site Immobilien AG. Diese Verträge enthalten konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit. Sie betreffen zum Beispiel nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Per Ende 2025 waren für über 72% der Mietfläche Green Lease-Vereinbarungen getroffen worden.

«Immobilien als Energieproduzenten – für unsere Mietenden und die Umwelt.»

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

«Attraktive Quartiere für heute und morgen.»

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Die Materialherstellung und der Bauprozess verursachen Emissionen. Zudem beeinflussen unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität sowie die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den stärksten Auswirkungen. CO₂-Emissionen sind die gravierendsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Immobilienbetrieb. Bewusst ist uns auch die Relevanz unserer Tätigkeiten für die Gesundheit und Sicherheit der Menschen, die innerhalb der Lieferketten oder auf den Baustellen tätig sind.

Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen mit Zukunft

Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und entsprechend berücksichtigen wir raumplanerische und städtebauliche Aspekte. Wir engagieren uns für die Gestaltung öffentlicher Plätze und Grünflächen, für klimaschonende Mobilität und für kreative Zwischennutzungen von Leerständen.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt einen Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft hat, laden wir zu Projektbeginn die relevanten Anspruchsgruppen zu einer detaillierten Analyse der Standortbesonderheiten ein. Wir pflegen einen engen Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie Verbänden, politischen Gremien und Anwohnenden. Dadurch können wir bei der Arealentwicklung lokale Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen, das Umfeld neuer Immobilien gezielt stärken und potenzielle negative Auswirkungen minimieren.

Unsere Entwicklungsprojekte orientieren sich an den aktuellen Bedürfnissen unserer Kunden und Nutzer. Gleichzeitig beobachten wir kontinuierlich Markttrends sowie wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, um auch zukünftige Anforderungen frühzeitig zu erkennen und in unsere Planung einzubeziehen. Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz gehen Hand in Hand

Unsere Entwicklungsprojekte orientieren sich an führenden Massstäben zur Optimierung von Kreislaufwirtschaft und indirekten Treibhausgasemissionen im Bau. Mit der Anwendung neu entwickelter Best Practices für unsere Branche zur Berechnung, Darstellung und zum Monitoring indirekter Treibhausgasemissionen weisen wir in diesem Jahr erstmals detailliert Emissionen für 2025 nach den verschiedenen Scope 3-Kategorien des GHG Protocols aus.

→ [MEHR LESEN: UMWELT](#)

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

→ [MEHR LESEN: WHITEPAPER SCOPE 3 – REAL ESTATE](#)

Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir uns zum Ziel gesetzt, alle Neubau- und Redevelopment-Projekte emissionsfrei zu betreiben oder als Plusenergie-Gebäude zu konzipieren. Wesentlich für diese Strategie ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Zudem entwickeln wir integrale und innovative Energiekonzepte, integrieren Photovoltaikanlagen und richten Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ein. Diese Massnahmen werden bereits in der frühen Planungsphase von Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion mit entsprechenden Vorgaben. Zu diesen Vorgaben gehört unter anderem der Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, der selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Standardisierte Energieausweise machen Objekte vergleichbar

Seit 2024 wurden für verschiedene Liegenschaften standardisierte Energieausweise (GEAK-Zertifikate und Beratungsberichte) bei der externen Beratungsfirma Norm Technologies AG in Auftrag gegeben. Mit diesen Energieausweisen ist es möglich, Energieeffizienz nach einheitlichen Kriterien zu bewerten. So lässt sich die Energieeffizienz von Liegenschaften objektiv vergleichen. Der Beratungsbericht zeigt auf, mit welchen baulichen Massnahmen und Investitionen Gebäudehüllen und Energieeffizienz optimiert werden können. Für Objekte mit fossiler Heizung werden mögliche Alternativen aufgezeigt. Diese Berichte dienen den Asset Managern als Grundlage für die jährliche Überprüfung und Weiterentwicklung der Objektstrategie.

Zertifizierungssysteme als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Wir messen die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit vorrangig anhand des GRESB-Ratings mit dem spezifischen Development Benchmark sowie mithilfe von immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Anwendung des SNBS stellt sicher, dass Nachhaltigkeit im gesamten Entwicklungsprozess berücksichtigt wird. Der Standard umfasst neben Ökologie und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes auch die Aspekte Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und im späteren Betrieb. Besonders die Materialwahl und der Ausschluss schädlicher Materialien spielen dabei eine wichtige Rolle. Ist eine Zertifizierung nach SNBS nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Nutzung, kommen andere etablierte Labels (z. B. Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI/DGNB) zur Anwendung.

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert.

Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen

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

Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

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

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

«Von der Objektstrategie bis zum Mietvertrag: Nachhaltigkeit ist immer Thema.»

Die Immobilienbranche trägt in der Schweiz und weltweit wesentlich zum CO₂-Ausstoss bei. Daher beschränken wir Klimaschutzmassnahmen nicht auf Neubauten, sondern beziehen auch Bestandsliegenschaften ein. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeit in Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepten sowie Mietvertragsverhältnissen. Mit Blick auf die Nutzung sind auch Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Gesundheit zu beachten.

Das Umweltmanagementsystem (UMS) der Swiss Prime Site bildet den strategischen Rahmen für die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung im Immobilienportfolio und in den Geschäftsprozessen. Es orientiert sich an international anerkannten Standards wie ISO 14001 und stützt sich auf eine umfassende Datengrundlage, die durch eine ESG-Datenplattform und das Energiemanagementsystem e3m bereitgestellt wird. Diese Systeme ermöglichen eine einheitliche Bewertung, Steuerung und Berichterstattung der Energie-, CO₂- und Ressourcendaten und schaffen damit Transparenz für eine zukunftsorientierte Immobilienbewirtschaftung.

Benchmarks und Zertifizierungen liefern Ansätze für Optimierungen

Wir messen die Qualität und die Performance unserer Management- und Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte mit dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) in der Kategorie Standing Investment. An der ständigen Weiterentwicklung dieses Standards können wir ablesen, welche Aspekte in Zukunft relevant werden und wie wir diese in unsere Abläufe integrieren können.

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Bestandsliegenschaften messen und entwickeln wir entlang des etablierten Nachhaltigkeitszertifizierungssystems BREEAM Bestand im Teil Gebäude. Im Rahmen der Erstzertifizierung werden insbesondere die Kriterien nachhaltiges Gebäudemanagement, Gesundheit und Wohlbefinden, Energie und Treibhausgasemissionen, Transport und Mobilität, Wasser und Materialien, Abfallmanagement, Landnutzung und Biodiversität sowie Innovation bewertet.

Parallel zu jeder Erstzertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt. Diese Analyse fliesst in die Objektstrategien und in die Investitionsplanung ein. Sie wird, wo sinnvoll, im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung umgesetzt. Damit verfügen wir im eigengehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance. Auf dieser Grundlage können wir unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren und für unser Green Finance Portfolio qualifizieren. Zu den nicht-zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser und Parkplätze sowie komplexe oder räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten. Allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht ein mehrjähriger Planungsprozess voraus, der auch zur Klärung einer geeigneten Zertifizierung genutzt wird. Nach Möglichkeit wird zunächst eine Erstellungszertifizierung (z. B. Minergie, SNBS, DGNB/SGNI usw.) der Bestandszertifizierung (BREEAM Bestand) vorgezogen.

Swiss Prime Site Solutions nimmt ebenfalls bei GRESB teil. Ausserdem werden ausgewählte einzelne Liegenschaften nach dem System Gebäude im Betrieb der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB GIB) bewertet. DGNB GIB ist ein Managementinstrument, das auf dem kontinuierlichen Verbesserungsprozess (Plan – Do – Check – Act) basiert.

Systematisches Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfassen wir umfassende Verbrauchsdaten unserer Immobilien. Mit dem Prozess EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) analysieren wir kontinuierlich den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften. Die Daten dienen dazu, Optimierungspotenziale aufzuspüren und Verbesserungsmassnahmen zu planen.

Ressourcenmanagement Wasser

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, denn der Wasserbedarf beschränkt sich in der Regel auf die Sanitäranlagen und auf die Gebäudereinigung. Um den Verbrauch dennoch zu reduzieren, erheben wir die Wassernutzung pro Liegenschaft und installieren bei Um- und Neubauten auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubau-Projekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation SNBS.

Abfälle vermeiden und fachgerecht entsorgen

Ein modernes Immobilienmanagement erfordert effizientes Abfallmanagement. Hierzu zählen die Organisation von Abfallsammelstellen, die Förderung von Abfalltrennung und Recycling sowie die Optimierung der Entsorgungslogistik. Nachhaltige Beschaffungspraktiken, möglichst geringer Verbrauch und die fachgerechte Entsorgung sind Teil unserer Green Leases. Wir erheben jährlich die Abfallmengen im Immobilienportfolio und ergreifen objektspezifische Massnahmen.

Das Ziel ist Klimaneutralität im eigengehaltenen Immobilienportfolio bis 2040

Unter Berücksichtigung des Bilanzierungskonzepts zeigt unsere CO₂-Bilanz, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO₂-Emissionen im Betrieb bei der Swiss Prime Site Immobilien AG und im eigenen Immobilienportfolio liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den Kapiteln der produktspezifischen Geschäftsberichte transparent offengelegt. Weitere Informationen zu den methodischen Grundsätzen finden sich im Kapitel Nachhaltigkeitskennzahlen in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen.

Wir haben bereits 2019 für unser eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt, wobei die Scope 1-, Scope 2- und die spezifischen Scope 3-Emissionen (3.13) für mieterkontrollierte Energie (insb. Mieterstrom) berücksichtigt werden.

Über den Absenkpfad des Immobilienportfolios wollen wir zweierlei erreichen: Die CO₂-Intensität pro Quadratmeter soll unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleiben und bis 2040 soll unser Portfolio klimaneutral sein. Der CO₂-Absenkpfad umfasst insbesondere den Heizungersatz bei Instandsetzungsmassnahmen und wird jährlich aktualisiert.

Wir konzentrieren uns darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit wie möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für nicht vermeidbare Emissionen oder Emissionen ausserhalb unseres Einflussbereichs (Fernwärme und Strommix) weitere Massnahmen erforderlich sein werden, um das Ziel bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 streben wir eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 an.

Wir beobachten laufend die Entwicklungen im Energiebereich und erwarten vor dem Hintergrund der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien seitens der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme). Damit werden zugleich weniger Emissionen entstehen. Wir pflegen engen Kontakt zu unseren direkten Energielieferanten und zu unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3.13 voranzutreiben.

Die Vorgaben des CO₂-Absenkpades für unser eigenes Immobilienportfolio haben wir in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft aufgenommen. Auf diese Weise können wir gesamtheitlich und konsistent unsere Massnahmen zur Minderung der CO₂-Emissionen in den Bereichen Energieträgerwechsel sowie Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion planen. Die Massnahmen zur Reduzierung von Emissionen stellen wir in den Gesamtkontext der Objektstrategie, zum Beispiel hinsichtlich Marktpotenzial, Bauzustand oder Sanierungszyklus. Diese ganzheitliche Sichtweise ermöglicht die stetige Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios.

Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Emissionsreduktionsziele und -massnahmen gelten auch für die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der spätestens bis 2050 Netto-Null erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen des Geschäftsberichts.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, bis spätestens 2050 Netto-Null in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel Netto-Null bis 2050 entspricht.

Zwei Zwischenziele wurden festgelegt: Bis 2030 sollen die Emissionen im Vergleich zum Basisjahr halbiert und bis 2040 um 80% gesunken sein. Im Jahr 2050 soll 80% der Energie aus erneuerbaren Quellen stammen.

→ MEHR LESEN: FONDSdokumente SWISS PRIME SITE SOLUTIONS (INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK)

→ MEHR LESEN: GESCHÄFTSBERICHTE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK

Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

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

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2024	2025 ⁵
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen ²	Anzahl	123	120
Energiebezugsfläche ²	m ²	1 735 451	1 730 289
Gesamtenergieverbrauch	MWh	282 866	240 672
Anteil erneuerbar	%	77.2	76.4
Anteil nicht erneuerbar	%	22.8	23.6
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	65.3	67.0
Anteil mieterkontrolliert ³	%	34.7	33.0
Anteil gemessener Energiedaten	%	48.5	57.0
Anteil hochgerechneter Energiedaten	%	51.5	43.0
Elektrizität	MWh	148 185	128 202
Anteil erneuerbar	%	97.7	97.6
Anteil nicht erneuerbar	%	2.3	2.4
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	35.1	39.3
Anteil mieterkontrolliert ³	%	64.9	60.7
Wärme	MWh	134 681	101 972
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	98.6	98.4
Anteil mieterkontrolliert ³	%	1.4	1.6
Heizöl	MWh	5 594	4 352
Gas	MWh	42 328	36 146
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	13.6	17.3
Anteil nicht erneuerbar	%	86.4	82.7
Fernwärme	MWh	68 063	45 899
Anteil erneuerbar	%	72	64.5
Anteil nicht erneuerbar	%	27.7	35.5
Elektrizität Wärmepumpe	MWh	18 696	4 450
Anteil erneuerbar	%	100	98.7
Anteil nicht erneuerbar	%	0.0	1.3
Umweltwärme Wärmepumpe	MWh	N/A	11 125
Kälte	MWh	N/A	10 498
Fernkälte	MWh	N/A	8 757
Anteil erneuerbar	%	N/A	63.6
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	36.4
Elektrizität Kälteerzeugung	MWh	N/A	1 741
Anteil erneuerbar	%	N/A	100
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	0.0
Energieintensität	kWh/m ²	163.0	139.1
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	85.4	74.1
Wärmeintensität	kWh/m ²	77.6	58.9

Anstieg der gesamten CO₂-Emissionen aufgrund erweiterter Scope-3-Bilanzierung

Die gesamten Treibhausgasemissionen sind im Berichtsjahr gestiegen, obwohl die Emissionsintensität des Immobilienportfolios weiter reduziert werden konnte. Der Anstieg ist methodisch bedingt: Erstmals wurden deutlich mehr Kategorien der indirekten Emissionen (Scope 3) gemäss den Empfehlungen des GHG Protocol und des Whitepapers «Scope 3 – Real Estate» in die CO₂-Bilanz einbezogen. Neu berücksichtigt werden insbesondere Emissionen aus Instandhaltung, Umbau, Bauprojekten, Rückbau sowie zusätzlichen vor- und

nachgelagerten Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette. Diese breitere Abdeckung verbessert die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Klimawirkung wesentlich, führt jedoch zu einer höheren ausgewiesenen Gesamtemissionsmenge. Die Ausweitung der Bilanzierungsgrundlage stellt damit einen wichtigen Schritt dar, um die Klimaziele und den CO₂-Absenkpfad wissenschaftsbasiert und ganzheitlich zu steuern. Dies trifft sowohl auf die Tabelle «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» als auch auf die Tabelle «Betriebliche Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Corporate» zu.

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2024	2025 ⁵
Total CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	20 624	49 110
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 220	6 462
Anteil Heizöl	%	12.4	16.0
Anteil Gas	%	87.6	84.0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	4 296	5 062
Anteil Fernwärme	%	95.8	97.8
Anteil Elektrizität	%	4.2	2.2
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	8 108	37 586
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO ₂ e	N/A	6 336
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ e	N/A	25 030
3.3 Vorgelagerte Energieaktivitäten	t CO ₂ e	7 216	5 726
3.5 Abfall im Immobilienbetrieb	t CO ₂ e	N/A	65
3.13 Mieterkontrollierter Energiebezug	t CO ₂ e	892	429
CO ₂ -Intensität (Scope 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	11.9	10.2
CO ₂ -Intensität (Scope 1, 2 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	7.7	6.9
CO ₂ -Intensität (Scope 1 und 2)	kg CO ₂ e/m ²	N/A	6.7
Abfall ⁴	t	7 916	11 285
Anteil nicht gefährlich	%	99.6	98.0
Anteil gefährlich	%	0.4	2.0
Abfallintensität ⁴	t/m ²	5.4	8.0
Wasserverbrauch	m ³	641 345	636 457
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.4	0.4

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

² Bezieht sich auf das Portfolio per 31.12.

³ Dieser Wert wurde für 2024 korrigiert.

⁴ Die Abfalldaten und -intensität beziehen sich nicht auf die gesamte EBF, sondern auf die Fläche aller Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten (Vorjahreswert angepasst).

⁵ Eine Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ist aufgrund von Methodikanpassungen (vgl. Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen) gegenüber dem Vorjahr nicht für jede Umweltkennzahl gegeben.

Unternehmensbezogene Emissionen ausserhalb des Immobilienportfolios

Während die von Swiss Prime Site selbst genutzten Flächen im Rahmen der Umweltkennzahlen des Immobilienportfolios abgebildet werden, sind in der nachfolgenden Tabelle die unternehmensbezogenen Emissionen der Swiss Prime Site, inkl. angemieteter Bürostandorte, aufgeführt.

Betriebliche Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Corporate^{1, 2}

	Angaben in	2024	2025
Fläche	m ²	1 927	1 343
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) ³	MWh	155	188
Anteil erneuerbar	%	41.5	59.0
Anteil nicht erneuerbar	%	58.5	41.0
Elektrizität	MWh	64	111
Anteil erneuerbar	%	100	100
Anteil nicht erneuerbar	%	0.0	0.0
Wärme	MWh	91	77
Gas	MWh	91	77
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	0.0	0.0
Anteil nicht erneuerbar	%	100	100
Heizöl	MWh	0	0
Total CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	17	402
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	17	402
3.1 Büromaterial und Dienstleistungen	t CO ₂ e	N/A	138
3.6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	N/A	64
3.7 Pendelverkehr der Mitarbeitenden	t CO ₂ e	N/A	186
3.8 ⁴ Angemietete Büroflächen	t CO ₂ e	17	14
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	2 118	540

¹ Der Energieverbrauch und die Emissionen der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird nicht den betrieblichen Emissionen zugewiesen, sondern beim Portfolio aufgeführt.

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

³ Da die eingeschlossenen Gesellschaften Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht dem Immobilienportfolio (siehe S. 39 und 40) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

⁴ Die Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilienportfolios sind.

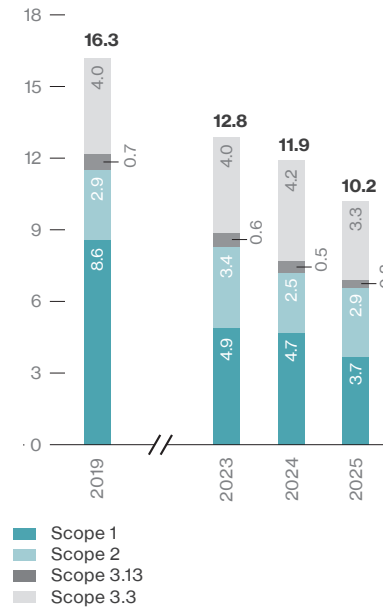
Absolute CO₂-Emissionen¹

t CO₂e



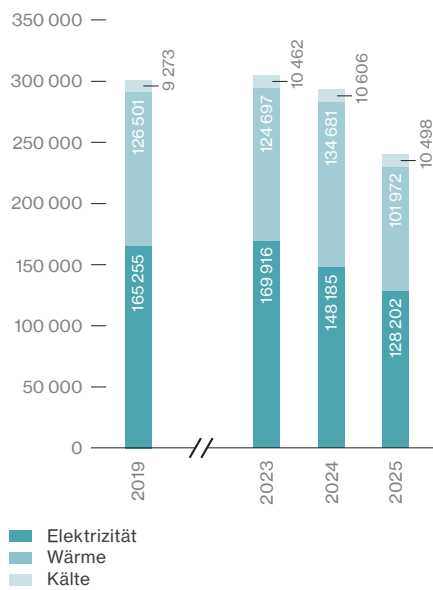
CO₂-Intensität¹

kg CO₂e/m²



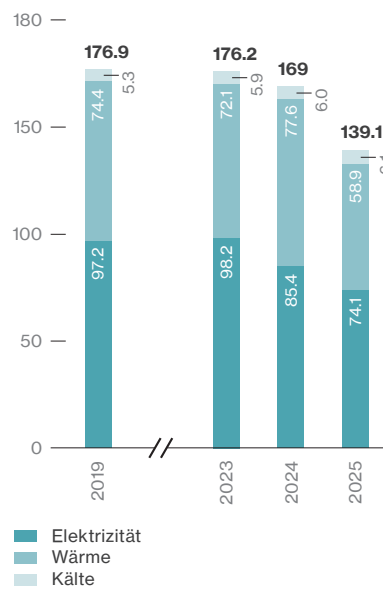
Gesamtenergiebedarf¹

MWh



Energieintensität¹

kWh/m²



¹ Bezieht sich auf das Gesamtportfolio, Daten sind witterungsbereinigt

Kreislaufwirtschaft

«Heute Verantwortung übernehmen bis ans Ende des Lebenszyklus unserer Immobilien.»

In der Schweiz entfallen rund 50% des Rohstoffverbrauchs, ein Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens auf den Bau und Betrieb von Gebäuden. Der Energieverbrauch (graue Energie) und die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien fallen besonders ins Gewicht und auch die Integration von Biodiversität wird immer wichtiger. Deshalb nimmt der Ansatz der Kreislaufwirtschaft, auch beim Bauen und Nutzen, eine zentrale Rolle in unserem Klimaschutzengagement ein.

Die Schweiz als Modell für kreislauforientiertes Bauen

Durch Innovation, Zusammenarbeit und ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit soll die Schweizer Bauwirtschaft bis 2030 zu einem Modell für zirkuläres Bauen werden. Als Mitglied der Charta Kreislauforientiertes Bauen verpflichten wir uns, Aktionspläne zu entwickeln und Massnahmen umzusetzen, um die nachfolgenden Ambitionen bis 2030 zu erreichen:

1. Die Nutzung nicht-erneuerbarer Primärrohstoffe wird auf unter 50% reduziert.
2. Graue Treibhausgasemissionen werden erfasst und reduziert.
3. Die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten wird gemessen und stark verbessert.

Ansätze für Kreislaufwirtschaft bieten sich entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus, aber besonders im Rahmen der Bautätigkeit. Zentrale Aktionsfelder sind das Hinterfragen des Bedarfs und die Nutzung bestehender Bausubstanz, eine langfristige Perspektive insbesondere in der Nutzungsflexibilität und der Systemtrennung (technische Kreisläufe) sowie in der Effizienz, Wiederverwendung und dem Einsatz nachhaltiger Materialien (ökologische Kreisläufe). Die Potenziale sind projektspezifisch auszuloten und parallel ist eine stetige Auseinandersetzung und stetiges Hinterfragen der heutigen linearen Prozesse notwendig. Mehr Infos unter www.cbcharta.ch.

Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft werden zu wichtigen Wert- und Innovationstreibern. Es geht nicht nur um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks. Sondern auch gezielte Innovationen wie Urban Mining oder neue Zusammenarbeitsmodelle (as a Service) sind im Interesse der Kreislaufwirtschaft. Diese Innovationen bieten durch die Transformation des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells neue Geschäftsoportunitäten.

Wir sehen uns als treibende Kraft im Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb sind wir aktiv in Gemeinschaften, die den Erfahrungsaustausch und das gemeinsame Lernen fördern, Kennzahlen definieren und Branchenfragen beantworten. Wir engagieren uns im Verein C33 (Circular Construction Catalyst 2033), in der Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen und in der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Ausserdem sind wir Teil der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der Neue Zürcher Zeitung.

Kreislaufwirtschaft in der Kundenbeziehung und der Lieferkette verankern

Wir sensibilisieren Eigentümer, Dienstleister, Mitarbeitende und Mieterschaft für Kreislaufwirtschaft und Umweltthemen. Darüber hinaus enthalten Aufträge und Verträge mit Partnern und Mietern konkrete Nachhaltigkeitskriterien, die wir aus Zertifizierungen und den Ambitionen der Charta Kreislauforientiertes Bauen ableiten. Anhand der Kriterien aus den Zertifizierungen und der Charta können wir beispielsweise Ansätze eines kreislauffähigen Gebäudes in die Leistungsbeschreibungen (Pflichtenhefte) von Architekturwettbewerben, in Werkverträge oder in Rahmenverträge integrieren.

Die Kriterien entwickeln wir in erster Linie aus den Nachhaltigkeitszertifizierungen nach SNBS oder vergleichbaren Zertifizierungen, die wir bei allen Entwicklungsprojekten durchführen. Aus der Charta für Kreislauforientiertes Bauen ergeben sich Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zu ressourcenschonenden Materialien, zum Einsatz von Recyclingmaterial, zur Rückbaubarkeit und zur Auswahl regionaler Lieferanten. Der Kriterienkatalog der Charta umfasst auch Querschnittsthemen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung und Suffizienz. Ihnen sind jeweils relevante Einzelkriterien zugeordnet.

Bauen mit Blick auf Kreisläufe und Nachhaltigkeit

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft erweitern wir laufend und nutzen es unternehmensweit bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und bei Dienstleistungen. Bei Bauprojekten schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO₂-Emissionen, indem wir möglichst die bestehende Gebäudesubstanz erhalten, den Materialeinsatz beschränken, Materialien wiederverwerten oder nachhaltiges Material wählen und den Abfall reduzieren. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen halten wir alle gesetzlichen Vorgaben ein. Wo immer dies möglich ist, werden Abfälle recycelt.

Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislaforientiertes Bauen [cbcharta.ch](https://www.cbcharta.ch)
- Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien
- Verhaltenskodex für Lieferanten
sps.swiss/richtlinien
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM)
sps.swiss/richtlinien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime
Site Immobilien AG
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime
Solutions AG

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

Objekte mit
Community
Management

+20%

2025 6 Objekte
2024 5 Objekte

Anzahl Community
Events Immobilien-
portfolio

+66%

2025 25 Events
2024 15 Events

Frauenanteil
im Unternehmen

-2.9%

2025 45.7%
2024 48.6%

Abwesenheits-
quote

-0.1%

2025 1.3%
2024 1.4%

Beteiligung Mitar-
beiterumfrage

+2.0%

2025 91%
2023 88%

Wir setzen uns für ein respektvolles und förderndes Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeitenden ein, schaffen langfristig bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für unsere Mietenden und investieren in die Entwicklung resilienter und vernetzter Gemeinschaften. Damit tragen wir aktiv zu einer sozial nachhaltigen Zukunft bei.

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Corporate Engagement

Was wir im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit tun



Young Enterprise Switzerland (YES), Pitch-Competition 2025 bei Swiss Prime Site

One SPS – Stronger Together



Mitarbeitendenumfrage mit «Great Place to Work»

Im Jahr 2025 führten wir eine Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durch. 86% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 91% ist das Ergebnis statistisch repräsentativ und unterstreicht zugleich das Engagement der Belegschaft. Die Resultate der Befragung bestätigen das gute Ansehen von Swiss Prime Site als Arbeitgeberin und zeigen, dass unsere kontinuierlichen Bemühungen um eine positive Unternehmenskultur wirken. Die nächste Umfrage ist für das Jahr 2027 geplant.

Förderung von Nachwuchstalenten und soziale Verantwortung

Die Swiss Prime Site AG engagiert sich aktiv für die Ausbildung und Förderung von Berufseinsteigern. Im Rahmen des 12-monatigen Traineeprogramms «Real Passion 4 Real Estate» erhielten im Berichtsjahr zwei Hochschulabsolventinnen und -absolventen die Möglichkeit, praktische Erfahrungen in der Immobilienbranche zu sammeln. Zudem nahm eine Absolventin des Vorjahres eine Festanstellung im Unternehmen an.

Im Zuge der Schliessung des Traditionswarenhauses Jelmoli in Zürich hat die Swiss Prime Site-Gruppe die dortigen Lernenden in ihre eigenen Strukturen integriert. So konnten die Berufseinsteiger ihre Ausbildung fortsetzen und abschliessen. Die Swiss Prime Site-Gruppe wird damit ihrer Verantwortung für Nachwuchsförderung und Soziales im Transformationsprozess gerecht.

Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

Wir erachten gemeinsame Aktivitäten ausserhalb des beruflichen Kerngeschäfts als wichtige Elemente einer intakten Unternehmenskultur. Dazu

gehören der Sommer- und der Weihnachtsanlass sowie monatliche After-Work-Apéros. Ausserdem können unsere Mitarbeitenden jährlich einen Arbeitstag für freiwilliges, gemeinnütziges Engagement nutzen. Ein Beispiel ist die «Waldwoche» in Zusammenarbeit mit der Stiftung Bildungswerkstatt Bergwald. Dabei engagierten sich Mitarbeitende auch in diesem Berichtsjahr in der Waldpflege. Eine weitere gemeinsame Aktivität, welche die körperliche Fitness sowie den Teamgeist und die Gemeinschaft fördert, ist die Teilnahme an Sportveranstaltungen. Die Swiss Prime Site ist Co-Partnerin des Greifenseelaufs, und auch im Jahr 2025 nahm eine Delegation teil. Zur Vorbereitung konnten Mitarbeitende sowie Mietende des Prime Tower-Areals gemeinsam mit dem ehemaligen Schweizer Langstreckenläufer Markus Ryffel trainieren.

Engagement in Partnerschaften

Jährlich organisiert Swiss Prime Site freiwillige Coachings für Jugendliche im Rahmen von YES (Young Enterprise Switzerland). Im Berichtsjahr gab es mehrere YES-Angebote im Unternehmen, darunter die «Pitch Competition» und das «Coaching für Messestanddesign». An drei Samstagen boten unsere Mitarbeitenden digitale Sales-Schulungen zum Thema «Unternehmerische Grundlagen» an. Im Finale des Company-Programmes von YES war Swiss Prime Site in der Hauptjury vertreten. Darüber hinaus verlieh Swiss Prime Site einer ausgewählten Jungfirma die Unternehmens-Auszeichnung «Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award».

Durch die Partnerschaft mit dem Athletes Network fördert Swiss Prime Site die berufliche Integration von Spitzensportlern und Spitzensportlerinnen. Nach mehrjährigem Traineeship mit Teilzeitpensum bei der Swiss Prime Site Solutions konnten wir einem Spitzensportler nach seinem offiziellen Karriereende eine Festanstellung als Asset Manager anbieten.



Turm Areal Winterthur, Community Management

Unsere Beziehung zu den Mietenden und zur Community

Kundenmanagement neu gestaltet

Im Berichtsjahr hat die Swiss Prime Site Immobilien AG ein CRM-System für das Tenant Management im eigenen Immobilienportfolio entwickelt und erfolgreich eingeführt. Die zentrale Erfassung, Ablage und Verwaltung sämtlicher Angaben und Dokumente rund um die Mieterbeziehungen ermöglicht ein noch besseres Kundenverständnis und damit grössere Kundennähe und eine hochwertige Mieterbetreuung.

Community Management

Die Swiss Prime Site Immobilien AG fördert durch Community Management die Gemeinschaftsbildung, das Wohlbefinden der Mietenden und die Werthaltigkeit ihrer Areale. Im Berichtsjahr stärkten Events wie das Street Food Park Festival in Zürich sowie Sommer- und Winter-Pop-ups in Winterthur den sozialen Austausch. Regelmässige und wiederkehrende Community Afterworks sowie Kaffee-Treffs, unter Einbezug der Gastronomiemieter, förderten die soziale Interaktion und Vernetzung zwischen den Mietenden. Für Gesundheit und Wohlbefinden wurden überdies in Zusammenarbeit mit Mietenden und lokalen Partnern verschiedene Sportangebote auf den Arealen geschaffen. Ergänzende Services wie Schuh- und Textilreinigung, Sportservice, Blumenverkäufe sowie Lunch & Learn-Formate trugen zusätzlich zur Steigerung der Lebensqualität und zur Wissensvermittlung bei.

Eine Community-App, die im Stücker-Park in Basel pilotiert wurde, erleichtert den digitalen Austausch zwischen den Mietenden und die Teilhabe an Community-Angeboten. Die App informiert über aktuelle Veranstaltungen, Services und Angebote.

Stiftung Zürliwerk auf dem YOND Campus

Seit 2025 besteht eine Partnerschaft zwischen der Swiss Prime Site AG und der Stiftung Zürliwerk auf dem YOND Campus in Zürich-Albisrieden. Zürliwerk ist eine der grössten Institutionen für Menschen mit Beeinträchtigung im Kanton Zürich. Das Unternehmen mit sozialem Auftrag bietet unter anderem hochwertige Produkte und Dienstleistungen in verschiedenen Branchen an und beschäftigt in seinen Betrieben 700 Mitarbeitende mit und ohne Beeinträchtigung. Die Neubauten auf dem YOND Campus bieten der Stiftung nachhaltige, flexibel nutzbare Flächen und eine barrierefreie Infrastruktur, die die aktive Teilhabe am Arbeits- und Gemeinschaftsleben ermöglicht. Der Campus schafft einen Ort der Begegnung und des Austauschs für die YOND Community.

Fokus auf Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietenden

Green Leases sind nachhaltigkeitsorientierte Mietverträge, die eine nachhaltige Nutzung durch die Mietenden und eine nachhaltige Bewirtschaftung durch den Vermieter fördern. Alle Neuvermietungen werden als Green Leases abgeschlossen, und das Ziel ist, auch bestehende Mietverträge entsprechend zu erweitern.

Der Fokus lag im Jahr 2025 auf dem Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietenden. In einer flächendeckenden Umfrage wurden die Bedürfnisse der Mietenden und unsere Massnahmen abgeglichen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die künftigen Nachhaltigkeitsbestrebungen ein. Für ein besseres Management werden alle Nachhaltigkeitsdaten in die eigens entwickelte ESG-Daten-Plattform «Polaris» integriert. Die Digitalisierung der Prozesse hat die Nutzerfreundlichkeit und Effizienz verbessert.

Mitarbeitende

«Die hohe Mitarbeitendenzufriedenheit gründet auf Fairness und Förderung.»

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Strategisch fördern wir Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswillen unserer Mitarbeitenden. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und ein respektvoller Umgang miteinander sollen die Basis für Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden sein.

Mit sechs Komponenten fördern wir die Zufriedenheit der Mitarbeitenden:

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

Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

Wir bieten faire Gehälter und eine grosszügige Vorsorge für alle Mitarbeitenden, unabhängig vom Pensum. Zusätzlich gibt es variable Vergütungen, Dienstaltersgeschenke und fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Sonderurlaub wird bei Mutterschaft, Vaterschaft, Hochzeit und Umzug gewährt. Unbezahlter Urlaub von bis zu sechs Monaten ist möglich. Mitarbeitende erhalten zudem jährlich zwei zusätzliche freie Tage für gemeinnütziges Engagement. Damit übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung.

Flexible Arbeitsbedingungen

Unsere Arbeitsbedingungen basieren auf gesetzlichen, branchenspezifischen und arbeitsvertraglichen Vorgaben. Wir fördern eine bestmögliche Work-Life-Balance. Flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiten sind nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht. Unter Einhaltung von Datenschutz, Geheimhaltung und angemessener Reaktionszeit gegenüber Kunden und Stakeholdern besteht zudem weitgehend freie Wahl des Arbeitsortes.

Aus- und Weiterbildungsprogramme

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden ist entscheidend für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Stärkung unserer Arbeitgebermarke. Sie hilft, dem Fachkräftemangel und branchenspezifischen Entwicklungen zu begegnen. Daher investieren wir gezielt in massgeschneiderte Weiterbildungsmassnahmen, die von den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources verantwortet werden.

Individuelle Entwicklungsziele werden jährlich in Beurteilungsgesprächen definiert. Der «Management by Objectives»-Prozess umfasst neben quantitativen Zielen auch Kompetenzen und Werte, die durch persönliche Fokusthemen vertieft werden können.

Zur Förderung des Nachwuchses und zur Wahrnehmung unserer gesellschaftlichen Verantwortung stellen wir Ausbildungsplätze für die berufliche Grundbildung bereit. Hochschulabsolventen profitieren von unserem seit 2017 bestehenden Traineeprogramm, das durch Rotationen einen breiten Einblick in die Immobilienbranche bietet. Zusätzlich unterstützen wir Bachelor- und Masterarbeiten mit qualifizierter Begleitung durch unsere Expertinnen und Experten.

Älteren Mitarbeitenden bieten wir Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um ihnen den Übergang in den nächsten Lebensabschnitt zu erleichtern.

Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

Diversität und Chancengleichheit sind zentrale Elemente unserer Unternehmenskultur. Unser Verhaltenskodex und die Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) verpflichten uns zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität aller Mitarbeitenden. Diskriminierung, Mobbing, sexuelle Belästigung oder ungerechte Behandlung sind verboten. Mitarbeitende können sich offen oder anonym über eine externe Plattform (EQS) wehren, ohne Nachteile befürchten zu müssen.

Die Gruppenleitung und die Personalverantwortlichen sorgen für eine faire Arbeitsumgebung. Der Verhaltenskodex sichert Nichtdiskriminierung in allen Bereichen, von der Rekrutierung über die Beförderung bis zur Lohngleichheit. Gesetzliche Vorgaben zur Lohngleichheit wurden geprüft, erfüllt und von unabhängiger Stelle bestätigt.

Unsere Unternehmenswerte und die «Women's Empowerment Principles» der UN fördern die Gleichstellung von Frauen. Vielfalt ist uns wichtig, deshalb unterstützen wir einen hohen Frauenanteil in Kaderpositionen, stellen über 50-Jährige ein und ermöglichen auch Führungskräften Teilzeitarbeit. Kennzahlen hierzu werden halbjährlich erhoben und dem Nominations- und Vergütungsausschuss vorgelegt.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Kompetenz der Geschäftsbereiche und erfüllt mindestens die gesetzlichen Vorgaben. Da Ausfälle in kleinen Teams schwer auszugleichen sind, hat das Thema für uns hohe Priorität. Beschwerden zu den Themen Arbeitssicherheit oder persönliche Integrität können an Vorgesetzte, an Human Resources oder anonym über die «Integrity Line» gemeldet werden.

Für den Schutz der Mitarbeitenden sind Vorgesetzte, Human Resources und Sicherheitsbeauftragte verantwortlich. Gleichzeitig setzen wir auf die Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und fördern den offenen Dialog bei Problemen. Ein professionelles Absenzenmanagement hilft, Langzeitabsenzen frühzeitig zu erkennen und möglichst zu vermeiden.

Bei Langzeiterkrankungen berät und unterstützt das «Case Management». Bei privaten Herausforderungen wie Todesfällen, Scheidungen oder Betreuungsaufgaben hilft auf Wunsch eine kostenlose externe Supportorganisation.

Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

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

Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site konzentriert sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Mitarbeitenden der beiden Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Group Deutschland AG sind in der Swiss Prime Site Solutions AG integriert.

Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2024	2025
Swiss Prime Site Management AG	53	54
Swiss Prime Site Immobilien AG	49	51
Swiss Prime Site Solutions AG	75	105
Total¹	177	210

¹ Für die Swiss Prime Site arbeiten keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind. Leistungen von Dritten werden in der Form von Dienstleistungsverträgen geregelt.

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Vollzeit/Teilzeit^{1, 2}						
Vollzeit	73	46	119	96	51	147
Teilzeit < 50%	1	3	4	2	3	5
Teilzeit 50%–79%	2	11	13	1	13	14
Teilzeit 80%–99%	15	26	41	15	29	44
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Permanent/temporär¹						
Permanente Mitarbeitende	87	84	171	109	93	202
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung	8	1	9	9	1	10
Auszubildende (Lernende, Praktikanten)	5	1	6	5	3	8
Aushilfen (temporär)	0	0	0	0	0	0
Hauswarte	0	0	0	0	0	0
Weitere temporäre Mitarbeitende	0	0	0	0	0	0
Total	92	85	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

Ausbildungsplätze

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende ^{1, 2}	86	85	171	109	93	202
Auszubildende	5	1	6	5	3	8
Lernende	0	0	0	0	0	0
Praktikanten	5	1	6	5	3	8
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1, 2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	2	3	5	2	3	5
Mitarbeitende 25–35 Jahre	29	33	62	30	32	62
Mitarbeitende 36–45 Jahre	37	27	64	45	30	75
Mitarbeitende 46–55 Jahre	18	15	33	28	22	50
Mitarbeitende > 55 Jahre	5	8	13	9	9	18
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Fluktuationsrate und Ausfälle

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Mitarbeitendenumfrage zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus.

Fluktuationsrate

Fluktuationsraten in %	2024	2025
Swiss Prime Site-Gruppe	11.8	17.5
Swiss Prime Site Management AG	11.2	21.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	4.2	5.8
Swiss Prime Site Solutions AG	20.1	25.6

Ausfälle

Raten in %	2024			2025		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site-Gruppe	0.2	1.2	1.4	0.2	1.3	1.3
Swiss Prime Site Management AG	0.2	1.4	1.6	0.2	2.0	2.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.2	1.1	1.3	0.0	0.7	0.7
Swiss Prime Site Solutions AG	0.2	1.0	1.2	0.0	1.2	1.2

Mietende

«Gemeinsam mit unseren Kunden verbessern wir die Qualität und Nachhaltigkeit von Lebensräumen.»

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Durch regelmässigen Austausch und gezieltes Community Management stärken wir die Beziehungen, fördern Vernetzung und schaffen Mehrwert. Über diese Beziehungen gewinnen wir ein tiefes Verständnis der Markt- und Nutzerbedürfnisse.

Strategische Verankerung und Förderung der sozialen Nachhaltigkeit

Swiss Prime Site versteht ihre Mietenden als zentrale Anspruchsgruppe und gestaltet ausgehend von ihrer Unternehmensstrategie nachhaltige Lebensräume für Kunden und die Gesellschaft. Unser Ziel ist, dass sich Mietende in unseren Liegenschaften wohlfühlen. Die kontinuierliche Steigerung der Mieterzufriedenheit und damit die Erhöhung der Loyalität sind zentrale Leitlinien unseres Handelns. Mit hochwertigen Immobilien, modernen Services und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit schaffen wir Lebens- und Arbeitsräume, in denen sich Menschen wohlfühlen und langfristig bleiben möchten. Unser Ziel ist es, durch Qualität, Transparenz und Verlässlichkeit eine hohe Zufriedenheit und eine nachhaltige Bindung unserer Mieterschaft zu erreichen.

Customer-Relationship-Management

Ein zentrales Instrument zur systematischen Betreuung unserer Mietenden ist das Customer-Relationship-Management (CRM). Es ermöglicht uns, sämtliche relevanten Informationen zu Bedürfnissen, Interaktionen und Verhandlungen zentral zu erfassen. Durch ein professionelles Tenant Management stellen wir sicher, dass sämtliche für die Mieterbeziehung relevanten Informationen zentral abgelegt sind (Single Source of Truth). Auf diese Weise schaffen wir eine datenbasierte Grundlage, um unsere Kundenzentrierung kontinuierlich weiterzuentwickeln und die langfristige Zufriedenheit sowie Bindung unserer Mietenden zu fördern.

Als wesentlicher Teil des Customer-Relationship-Managements informieren wir uns über die Erwartungen und Bedürfnisse unserer Mietenden in regelmässigen Umfragen und Gesprächen. Abgefragt werden die allgemeine Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, die Zufriedenheit mit der Liegenschaft, dem Facility-Management-Provider, der Bewirtschaf-

tung und der Immobilieneigentümerin. In zukünftigen Umfragen werden wir unsere Mietenden ausserdem über gewünschte Services sowie ihre Nachhaltigkeitsziele befragen. Aus den Umfrageergebnissen werden konkrete Massnahmen abgeleitet. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung dient die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen. Mit Grossmietern pflegen wir zudem einen regelmässigen und konstruktiven Austausch. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

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

Green Lease

In Green Lease-Verträgen verpflichten sich die unterzeichnenden Parteien zur gemeinsamen nachhaltigen Bewirtschaftung des Mietobjekts. Die Vertragsparteien tauschen sich regelmässig über Nachhaltigkeit im Mietobjekt aus. Zusätzlich findet jährlich eine Nachhaltigkeitsumfrage zur Justierung der Nachhaltigkeitsziele statt.

Community Management

Das Community Management ist ein zentrales Element unserer Strategie zur sozialen Nachhaltigkeit und zur Belebung unserer Areale. Ziel ist es, durch gezielte Aktivitäten, Events und Services neue Begegnungsräume zu schaffen, Synergien zwischen Mietenden zu fördern und das Wohlbefinden sowie den sozialen Austausch zu stärken. Gleichzeitig legen wir Wert darauf, die Nähe zur Nachbarschaft auszubauen und die langfristige Werthaltigkeit unserer Liegenschaften zu sichern.

Das Community-Management-Konzept basiert auf klar definierten Leistungsfeldern wie Kommunikation, Events, Services sowie On- und Offboarding. In enger Zusammenarbeit mit dem Property Management werden unsere grösseren Areale ganzjährig durch vielfältige Events, Services und temporäre Pop-up-Formate auf den Gemeinschaftsflächen belebt. Aktionen wie wiederkehrende Community Afterworks, Lunch & Learn-Formate, Kaffee-Treffs und Sportangebote fördern den sozialen Austausch, stärken das Wohlbefinden der Mietenden und unterstützen die Entwicklung lebendiger Lebensräume.

Ein zentrales Ziel ist es, einen nachhaltigen sozialen Mehrwert für Mietende, lokale Partner und die Nachbarschaft zu schaffen. Seit Mai 2025 verantwortet eine Community Managerin die strategische Ausrichtung des Community Managements bei der Swiss Prime Site Immobilien AG und trägt dazu

bei, die soziale Dimension in der Nutzungsphase systematisch zu stärken und langfristig wirksam zu verankern.

Wirksamkeit

Damit wir die Wirksamkeit unserer Massnahmen einschätzen können, erfassen wir systematisch die Ergebnisse der Nachhaltigkeitszertifizierung, der Mieterumfragen sowie das kontinuierliche Feedback aus Key-Mieter-Gesprächen. KPIs wie Mieterzufriedenheit, Leerstandsquote, Fluktuation und Reklamationsquote ermöglichen eine objektive Bewertung. Zusätzlich dokumentieren wir die Umsetzung von Programmen und Initiativen, damit Anpassungen auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse zeitnah erfolgen können.

Im Rahmen einer regelmässigen Nachhaltigkeitsumfrage können die Mietenden ihre Nachhaltigkeitsambitionen aus dem Green Lease anpassen. Durch diese laufende Aktualisierung erhalten wir Informationen, die es uns ermöglichen, den sich ändernden Bedürfnissen und Interessen im Themenbereich Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Zudem bieten wir den Mietenden jährlich einen Austausch zu Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Green Leases an. Dabei werden die individuellen Ziele und Meilensteine besprochen und wo möglich Synergien genutzt.

Kontinuierliche Entwicklung

Die kontinuierliche Analyse relevanter Kennzahlen sowie die systematische Auswertung von Umfrageergebnissen, Mietergesprächen und Nachhaltigkeitszertifizierung ermöglichen eine gezielte und umfassende Weiterentwicklung der bestehenden Massnahmen.

Swiss Prime Site Immobilien AG setzt eine Community Managerin ein, welche die Weiterentwicklung von gemeinschaftsfördernden Projekten verantwortet, Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Property Management optimiert und sie auf weitere Liegenschaften überträgt. Sie soll sicherstellen, dass die gesetzten Ziele zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und -loyalität nachhaltig erreicht werden.

Durch diesen strukturierten Ansatz berücksichtigt Swiss Prime Site die Interessen sämtlicher Stakeholder, stärkt die soziale Verantwortung des Unternehmens und erzeugt positive gesellschaftliche Effekte. Gleichzeitig werden Risiken wie Fluktuation oder negative Wahrnehmung proaktiv adressiert.

Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Community-Management-Konzept
- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management sowie in der Beschaffung sämtlicher externer Dienstleistungen (z. B. Facility-Management-Verträge)
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge «Green Leases» und ergänzende Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

Corporate Engagement

«Aus Werten werden Taten:
unsere Verantwortung für die
Gesellschaft.»

Wir gestalten Lebensräume und möchten mit unserem Corporate Engagement über unser Kerngeschäft hinaus einen Beitrag für Mensch und Umwelt leisten. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit möchten wir in vielfacher Hinsicht zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Schweiz beitragen und Innovationen für eine nachhaltige Zukunft vorantreiben. Damit tragen wir aktiv zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung bei – im Einklang mit unserer Vision und unseren Werten. Wir engagieren uns gesellschaftlich und gemeinnützig: Unsere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Philanthropie, Immobilien und Community (Gesundheit und Sport).

Jährlich investieren wir rund CHF 1 Mio. in unser Corporate Engagement. Um die bestmögliche Wirkung zu erzielen, setzen wir unsere vielfältigen Ressourcen ein. Wir leisten finanzielle Unterstützung, fördern Projekte durch Sponsoring und engagieren uns aktiv im Volunteering. Unsere Mitarbeitenden bringen sich in ihrer Freizeit ein bei gemeinnützigen Aktionen zur Unterstützung von Menschen oder zum Schutz der Umwelt. Zusätzlich stellen wir unsere Gebäude kostenlos jungen Unternehmen mit sozialem Zweck zur Verfügung. Unser Engagement folgt drei strategischen Schwerpunkten:

Philanthropie

Im karitativen Bereich unterstützt Swiss Prime Site Organisationen, die sich vor allem für Kinder und Jugendliche im In- und Ausland einsetzen. Ein starker Fokus liegt auf der Förderung von Bildung, Entwicklung sowie Eingliederung in soziale und gesellschaftliche Strukturen. Swiss Prime Site kooperiert beispielsweise mit «YES (Young Enterprise Switzerland)», einer Non-Profit-Organisation, die praxisorientierte Wirtschafts- und Meinungsbildung für Schülerinnen und Schüler entwickelt und betreut. Zudem unterstützen wir unter anderem «Cartons du Coeur», eine gemeinnützige Organisation, die Menschen in akuten finanziellen Notlagen mit Lebensmitteln unterstützt. Im Rahmen der Initiative «We care because you care» können Mitarbeitende von Swiss Prime Site an eine soziale, Zewo-zertifizierte Organisation spenden (www.zewo.ch) Swiss Prime Site verdoppelt anschliessend den gespendeten Betrag. So können wir «gemeinsam doppelt Gutes tun». Das Programm wurde 2024 lanciert und soll das Engagement der

Mitarbeitenden für die Gesellschaft wertschätzen und dessen Wirkung mit einem zusätzlichen Beitrag von Swiss Prime Site verstärken.

Immobilien

Als grösstes börsenkotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz liegt uns die Förderung der Immobilienwirtschaft und der gesellschaftlichen Entwicklung am Herzen. Wir tragen Verantwortung für lebenswerte Räume und eine zukunftsfähige Branche. Dazu pflegen wir die Zusammenarbeit sowie Partnerschaften mit Organisationen und Start-Ups im Forschungsumfeld. So beteiligen wir uns aktiv an den NZZ Real Estate Days, einer Plattform für den Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends der Branche. Darüber hinaus unterstützen wir kulturelle und gesellschaftliche Formate wie die Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse und engagieren uns bei Sustainable Switzerland, einer Initiative zur Förderung nachhaltiger Lösungen in Wirtschaft und Gesellschaft. Auch auf internationaler Ebene sind wir vertreten, etwa durch unsere Mitgliedschaft bei der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Urban Land Institute (ULI). Beide Vereinigungen setzen sich für Transparenz, Forschung und verantwortungsvolle Stadtentwicklung ein. Mit Avenir Suisse pflegen wir den Dialog zu wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Fragestellungen, während wir über Swiss-PropTech den digitalen Wandel in der Immobilienbranche aktiv mitgestalten.

Community

Unser Engagement im Bereich Community stellt die Förderung von Gemeinschaft im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts in den Mittelpunkt – insbesondere durch die Unterstützung des Schweizer Sports. Dieser verbindet Menschen, schafft Identität und vermittelt Werte wie Fairness, Teamgeist und Leistungsbereitschaft. Wir wollen Talente gezielt fördern und Schweizer Spitzenleistungen nachhaltig sichern. Im Mittelpunkt steht die Unterstützung von Athletinnen und Athleten mit herausragendem Potenzial, damit sie ihre sportlichen Ziele erreichen und gleichzeitig als Vorbilder für die Gesellschaft wirken können. Mit unserem Partner «Athletes Network» schaffen wir Plattformen für Austausch, Karriereentwicklung und Vernetzung, um Athletinnen und Athleten auch über ihre aktive Sportzeit hinaus Perspektiven zu bieten. So tragen wir dazu bei, dass sportliche Erfolge nicht nur kurzfristig wirken, sondern langfristig gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

ISS ESG

C+ «Prime»

2024 C «Prime»

SUSTAINALYTICS

Low Risk

2024 Low Risk

MSCI

AAA

2024 AAA
(Skala: AAA bis CCC)

inrate

B+

2024 B+
(Skala A+ bis D-)

PRI Principles for Responsible Investment

4 Sterne

**Policy, Governance
and Strategy**
2024 4/5 Sterne

4 Sterne

Real Estate
2024 4/5 Sterne

5 Sterne

**Confidence-building
Measures**
2024 5/5 Sterne

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen, werteorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Durch ein integriertes Risikomanagement und eine nachhaltige Beschaffung stellen wir sicher, dass unsere Geschäftspraktiken langfristig ethisch, transparent und verantwortungsbewusst bleiben.

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Risk Awareness als Fundament einer starken Risikokultur

Eine belastbare Risikokultur ist die Basis für ein effektives Risikomanagement. Risiken werden früh erkannt, in Entscheidungen einbezogen und offen kommuniziert. Dadurch wird das gemeinsame Risiko-Verständnis gestärkt.

Swiss Prime Site fördert diese Kultur durch gezielte Massnahmen. Dazu zählen Risk Awareness Trainings (z. B. Drittparteienmanagement, Informationssicherheit, Compliance), bereichsübergreifende Workshops zur Risiko-Identifikation sowie die Einbindung der Risk-Funktion in strategische und operative Prozesse. Das integrierte Risikomanagementsystem ist in die Unternehmensstrategie und -kultur eingebettet und geht über klassische Kontrollinstrumente hinaus. Es ermöglicht eine systematische Bewertung und Steuerung von Risiken im Zusammenspiel mit Chancen und stärkt so die Resilienz sowie den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens.

Stärkung unserer organisatorischen Resilienz

Resilienz ist angesichts der zunehmenden Komplexität und Dynamik des globalen Umfelds ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Resilienz umfasst auch Anpassungsfähigkeit, klare Entscheidungsfindung und Handlungsfähigkeit unter Druck.

Im Berichtsjahr stärkten wir aktiv unsere Resilienz, indem wir unser Business Continuity Management (BCM) strategisch weiterentwickelten. Im Mittelpunkt stand eine gruppenweite Krisensimulation unter externer fachlicher Begleitung. Wir überprüften durch diese Simulation unsere Reaktionsfähigkeit in komplexen Krisensituationen und die bereichsübergreifende Zusammenarbeit.

Die gewonnenen Erkenntnisse flossen unmittelbar in die Weiterentwicklung der BCM-Dokumentation ein. So konnten wir unser Krisenmanagement gezielt ergänzen und optimieren.

Aktualisierung des Weisungswesens

Im Berichtsjahr haben wir unsere Sorgfaltspflichten, insbesondere im Hinblick auf Kinderarbeit und Konfliktmineralien, weiter konkretisiert. In diesem Kontext überarbeiteten wir unseren Code of Conduct, den Supplier Code of Conduct sowie das Konzept zur Umweltpolitik. Abgestimmt auf diese Richtlinien haben wir neue Prozesse zur Einbettung, Analyse, Überwachung und zum Beschwerdemanagement implementiert und die Governance-Strukturen überprüft.

Mit der Schliessung des Warenhauses Jelmoli Anfang 2025 hat Swiss Prime Site seine strategische Neupositionierung abgeschlossen und fokussiert nun ganz auf ihre Kernkompetenz Immobilien. Vor diesem Hintergrund wurde das gruppenweit gültige «SPS-Weisungswesen» aktualisiert.

Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

Im laufenden Jahr wurden in Schulungen wichtige Themen adressiert: IT-Phishing, Kommunikation und Verhandlungskompetenzen.

Wirksamkeitsprüfung im Berichtsjahr

- Keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder behördlichen Vorschriften bekannt (keine Bussen bzw. Sanktionen gegen das Unternehmen oder deren Mitarbeitende)
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung bekannt.
- Keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes festgestellt. Es sind keine unbefugten Zugriffe, Datenverluste, Datenlecks oder sonstige sicherheitsrelevante Ereignisse bekannt geworden, die eine Meldung an Aufsichtsbehörden oder betroffene Personen erforderlich gemacht hätten. Auch liegen keine Beschwerden oder Untersuchungen durch Datenschutzbehörden vor.
- Es liegen keine Hinweise auf Bestechung, Vorteilsgewährung oder andere unzulässige Einflussnahmen vor, die gegen interne Richtlinien oder geltende gesetzliche Bestimmungen verstossen würden. Ebenso wurden keine Ermittlungen durch Strafverfolgungs- oder Aufsichtsbehörden im Zusammenhang mit Korruptionsverdacht eingeleitet oder durchgeführt.
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen bekannt. Es lagen keine behördlichen Untersuchungen, Sanktionen oder sonstige Massnahmen vor, die auf eine Nichteinhaltung umweltrechtlicher Vorschriften (etwa im Bereich Emissionen, Abfallentsorgung, Gewässerschutz oder Energieverbrauch) hingewiesen hätten. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden alle relevanten Anforderungen eingehalten.

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

- Es bestehen keine Hinweise auf die Einfuhr oder Verarbeitung und eine allfällige Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Mengen von Mineralien oder Metallen aus Konfliktgebieten.
- Die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns haben keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit sind wir von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

«Grundsätze und Leadership für verantwortungsvolles Verhalten»

Wir verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Unternehmensführung. Dazu gehören schriftlich festgelegte Richtlinien und öffentlich einsehbare Berichte. Dieses Thema umfasst ausserdem organisatorische Massnahmen und Managementsysteme, die grundlegend für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen sind.

Wir gehören zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz und bieten verschiedene Immobilienanlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, basierend auf verantwortungsvoller und ethischer Unternehmensführung, ist für uns deshalb entscheidend. Im Fokus stehen die strikte Einhaltung gesetzlicher Anforderungen sowie die Vermeidung von Korruption, Geldwäsche und Insiderhandel. Wir sind uns bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit die Menschenrechte beeinflussen kann – sei es durch unsere eigene Tätigkeit oder entlang der Lieferkette. Daher verbessern wir laufend die Methoden, um menschenrechtliche Risiken zu erkennen und zu mindern und zugleich verantwortungsbewusstes Handeln in unsere Prozesse zu integrieren und dies zu kommunizieren.

Unser Compliance Management umfasst die systematische Erfassung und Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, interner Richtlinien und ethischer Grundsätze. Wir setzen auf ein strukturiertes Weisungs- und Prozessmanagement sowie auf die laufende Weiterentwicklung zur Erfüllung aller Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten. In einem dedizierten IT-Tool werden alle dazugehörenden Dokumente und Informationen erfasst und aktualisiert. Sie stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung.

Verbindlicher Verhaltenskodex und gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site ist öffentlich (sps.swiss/richtlinien), basiert auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird neuen Mitarbeitenden zusammen mit dem Arbeitsvertrag übergeben und geschult. Die Werte Respekt, Integrität (einschliesslich der Achtung internationaler Menschenrechte), Verantwortung, Ambition und Innovation sind in unseren Leitsätzen verankert und unternehmensspezifisch präzisiert. Alle Mit-

arbeitenden sollen respektvoll handeln, Integrität leben, Verantwortung übernehmen, Vorbild sein, sich hohe Ziele setzen und sich kontinuierlich verbessern sowie Innovation fördern. Dazu gehört auch, potenzielle Interessenkonflikte zu vermeiden. Bei einem Konflikt müssen die vorgesetzte Stelle und gegebenenfalls der zuständige Compliance Officer informiert werden, wobei die im Kodex festgelegten Ausstandsregeln gelten.

Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Den Schutz dieser Daten nehmen wir ernst und haben dafür eine dedizierte Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz etabliert. Jede Gesellschaft verfügt über einen betrieblichen Datenschutzbeauftragten (BDSB) zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) übernimmt die Gesamtkoordination und Entscheidungsbefugnis. Zudem kümmert sich eine externe Datenschutzberatungsperson um alle datenschutzrelevanten Öffentlichkeitsinteressen und Aufgaben von Swiss Prime Site.

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung und unberechtigtem Zugriff. Im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts sowie spezifischer Anwendungsweisungen definiert das Unternehmen, wie diese Sicherheit jederzeit gewährleistet und stetig verbessert wird. Rollen, Prozesse und Kontrollen orientieren sich am Standard ISO 27001. Ein externes «Security Operations Center (SOC)» sorgt zudem für ein 7x24-Stunden-Monitoring und eine schnelle Reaktionszeit bei Informationssicherheitsvorfällen.

Um die Achtsamkeit der Mitarbeitenden bezüglich Cyber Risiken zu erhöhen, führen wir regelmässig Phishing-Tests durch und klären im Anschluss über Verbesserungsmöglichkeiten auf. Zudem nehmen unsere Mitarbeitenden regelmässig an Trainings zu Informationssicherheit und Datenschutz teil. Der Chief Information Security Officer (CISO) informiert über aktuelle Risiken zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden.

Bei der Datenbearbeitung prüfen wir, ob diese unter die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Ist dies der Fall, stellen wir sicher, dass die Grundsätze der DSGVO eingehalten und die Rechte der betroffenen Personen entsprechend gewährleistet sind.

Anti-Korruption, Bestechung und Insiderhandel

Korruption ist aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko, jedoch zählt die Immobilienbranche aufgrund der hohen Finanzflüsse und Investitionssummen zu den kritischen Sektoren. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass operative Bereiche von Swiss Prime Site, etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder Einkaufsvolumen, mit dem Thema in Berührung kommen.

Bei Bestechung, Korruption und Betrug gilt unser Nulltoleranzansatz. Bestechungsversuche können unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym der unabhängigen Integrity Line melden. Über diesen Whistleblowing-Mechanismus können auch Informationen über interne Missstände, Gesetzesverstösse oder Datenschutzverletzungen weitergegeben werden.

Wir haben strikte Regeln für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken. Mitarbeitende dürfen im geschäftlichen Kontext keine Geschenke, Einladungen oder anderen Vorteile annehmen, die über übliche, geringfügige Geschenke oder Vorteile hinausgehen. In Zweifelsfällen klären sie die Zulässigkeit mit ihren Vorgesetzten und der Compliance-Stelle. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Um Insidergeschäfte zu vermeiden, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und «Trading Windows» bezüglich Swiss Prime Site-Aktien informiert. Mitarbeitende, die an spezifischen Projekten beteiligt sind, unterzeichnen eine Insidererklärung, die auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hinweist.

Integrity-Plattform und Meidung wettbewerbswidriger Praktiken

Sowohl Mitarbeitende als auch Geschäftspartner, Kunden, Lieferanten oder Dritte können Verstösse gegen interne und externe Vorschriften (z. B. Korruption, Betrug, Mobbing) anonym über die externe und unabhängige Integrity-Plattform melden. Diese wird von der unabhängigen Firma EQS Group (www.eqs.com) betrieben. Meldungen laufen über die sicheren Server von EQS, nicht über die von Swiss Prime Site, und alle Daten sind verschlüsselt. IP-Adressen, Uhrzeiten und Metadaten werden nicht protokolliert, sodass keine Rückschlüsse auf den Computer der meldenden Person möglich sind. Dadurch wird die Anonymität der Person gewährleistet, falls diese ihren Namen nicht angeben möchte.

Die Integrity-Plattform informiert die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance über die gemeldeten Vorfälle. Die zuständigen Stellen analysieren und beurteilen die Vorfälle. Vorkommnisse, die das Handeln des Unternehmens erfordern, werden anonymisiert an CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen festgelegt.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen verhindern wettbewerbswidrige Praktiken. Alle Verträge werden von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft. Unterschriften sind gruppenweit von zwei Berechtigten zu leisten, so ist ein effektives Vieraugenprinzip gewährleistet.

Schulung für Mitarbeitende zur Geschäftsethik

Regelmässige interne Schulungen zur Geschäftsethik und zur Compliance stellen sicher, dass unsere Werte allen Mitarbeitenden bekannt sind und von ihnen gelebt werden. Diese Schulungen werden von der Abteilung Legal & Compliance koordiniert und durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem behandeln wir regelmässig den Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen unseres Geschäftsmodells und rund um Immobilien, einschliesslich des Schutzes von Mitarbeitenden und Kunden sowie der IT-Sicherheit.

Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern

Seit Herbst 2021 verfügt Swiss Prime Site Solutions über die als Fondsleitung benötigte Lizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Daraus ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die Unternehmensführung. So muss Swiss Prime Site Solutions die Vorgaben des FINMA-Rundschreibens 13/8 «Marktverhaltensregeln» einhalten, das aufsichtsrechtlich unzulässiges Marktverhalten konkretisiert. Es verbietet die Nutzung von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, um entsprechendes Fehlverhalten zu verhindern oder aufzudecken.

Das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» stellt sicher, dass Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) erfüllt. Vertrieb und Angebot von Finanzinstrumenten sind wichtige Funktionen im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions und direkte Schnittstellen zu den Anlegern. Das Angebot der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die Anleger einen hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Ein Angebot gemäss Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor, wenn eine Kommunikation ausreichend Informationen zu Angebotsbedingungen und Finanzinstrumenten enthält und darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und es zu veräussern.

Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

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

Integriertes Risikomanagement

«Risiken verstehen. Chancen steuern.»

Wirksames Risikomanagement ist eine zentrale Voraussetzung für die Stabilität und den nachhaltigen Erfolg der Swiss Prime Site. Unser integriertes Risikomanagementsystem geht über ein klassisches Kontrollinstrument hinaus. Es ist fest in Strategie, Entscheidungsprozesse und Unternehmenskultur eingebettet. Damit stellen wir sicher, dass Risiken nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenspiel mit Chancen frühzeitig erkannt, systematisch bewertet und mit geeigneten Massnahmen gesteuert werden. Dieses ganzheitliche Verständnis stärkt unsere Resilienz und unterstützt die langfristige Wertschöpfungskette für Aktionäre, Kunden, Mitarbeitende und weitere Anspruchsgruppen.

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

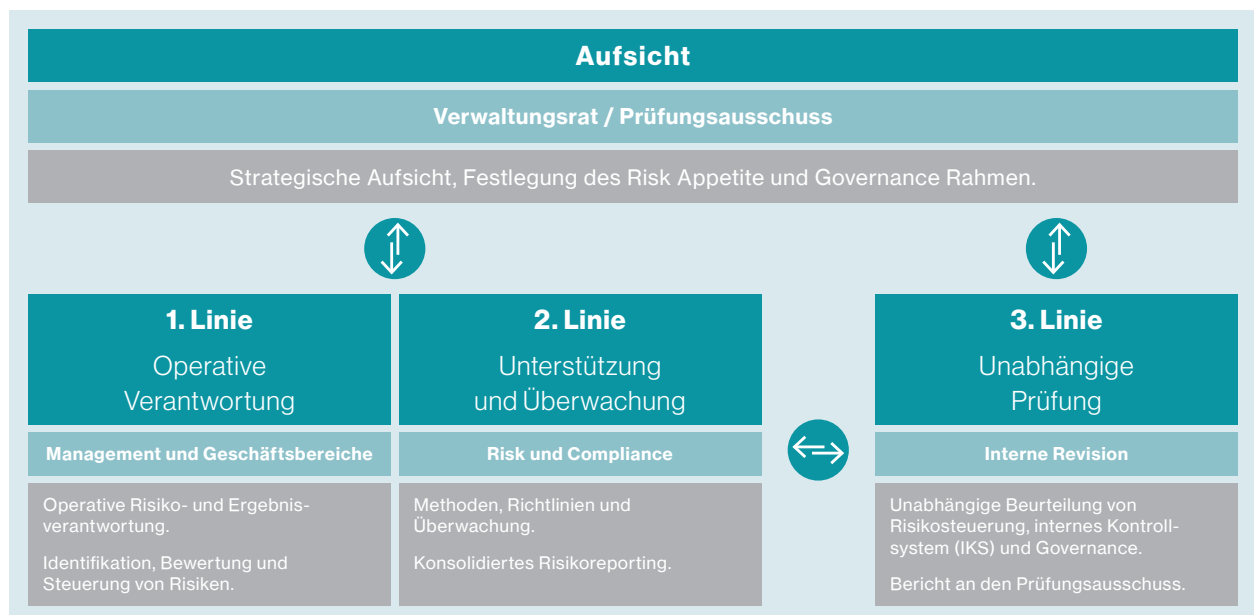
Unsere gruppenweit gültige Risikopolitik basiert auf dem international anerkannten COSO-Rahmenwerk, das fünf zentrale Elemente definiert: Governance und Kultur, Strategie und Zielsetzung, Performance und Risikosteuerung, Überprüfung und Anpassung sowie Information, Kommunikation und Berichterstattung.

Dieses Rahmenwerk fördert einen offenen, vorausschauenden Umgang mit Chancen und Risiken. Alle Mitarbeitenden tragen Mitverantwortung für die frühzeitige Identifikation und Steuerung von Risiken. Regelmässige Schulungen, klar definierte Prozesse und ein transparenter Informationsaustausch sorgen dafür, dass Risikomanagement als integraler Bestandteil unternehmerischer Entscheidungen gelebt wird.

Governance und Organisation

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe und übt die Aufsicht über das Risikomanagementsystem aus. Unterstützt wird er dabei vom Prüfungsausschuss, der die Wirksamkeit regelmässig überprüft, wesentliche Risiken diskutiert und Empfehlungen zur Weiterentwicklung abgibt. Die Geschäftsleitung ist für die operative Umsetzung des Risikomanagements verantwortlich und stellt sicher, dass die definierten Grundsätze im Tagesgeschäft eingehalten werden.

Zur klaren Abgrenzung von Rollen und Verantwortlichkeiten sowie zur wirksamen Steuerung und Überwachung von Risiken wendet die SPS das international anerkannte Dreilinien-Modell an. Dieses strukturiert das Risikomanagement entlang von operativer Verantwortung, unabhängigen Steuerungs- und Überwachungsfunktionen sowie unabhängigen Prüfungsfunktionen. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der drei Linien sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess der Swiss Prime Site folgt einem einheitlichen, mehrstufigen Verfahren. Dieses stellt sicher, dass wesentliche Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und gezielt gesteuert werden.

Risiken werden fortlaufend in allen Geschäftsbereichen identifiziert. Erfasst werden sowohl operative als auch strategische Risiken. Die Risikoidentifikation kombiniert verschiedene Methoden, darunter Risk Workshops, systematische Prozessanalysen, die Auswertung interner und externer Informationen sowie Szenarioanalysen und Stresstests. Alle identifizierten Risiken werden im konzernweiten Risikoinventar erfasst und ihren Merkmalen entsprechend als strategische, externe, finanzielle, operationelle oder Compliance-Risiken klassifiziert.

Die Bewertung erfolgt entlang der Dimensionen «Eintrittswahrscheinlichkeit» und «potenzielles Schadensausmass», wobei Letzteres sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien berücksichtigt. Für jedes Risiko wird das Brutto- und das Nettorisiko (vor Massnahmen) bewertet. Anschliessend erfolgt die Beurteilung des Nettorisikos nach Umsetzung risikomindernder Massnahmen.

Für jedes wesentliche Risiko werden geeignete organisatorische, technische oder prozessuale Minderungsmassnahmen definiert. Das Ziel besteht darin, Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Auswirkungen zu reduzieren. Je nach Risikograd werden Risiken entweder vermieden, vermindert, übertragen oder bewusst akzeptiert. Die Wirksamkeit der Massnahmen wird laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Überwachung der Risiken erfolgt fortlaufend durch die Risikoeigner in den Geschäftsbereichen sowie zentral durch die Funktion Risk. Das gruppenweite Risikoprofil wird mindestens jährlich konsolidiert, bewertet und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Bei gravierenden Entwicklungen erfolgt eine unverzügliche Eskalation.

Wesentliche Risiken

Die Swiss Prime Site unterliegt verschiedenen externen und internen Risiken, die den finanziellen Erfolg, die strategische Zielerreichung und die Reputation beeinflussen können. Die Risikolandschaft wird laufend überprüft, um auf Veränderungen im Markt- und regulatorischen Umfeld frühzeitig reagieren zu können. Nachfolgend werden die für den langfristigen Unternehmenserfolg zentralen Risikoexponierungen zusammengefasst.

→ [MEHR LESEN: FINANZBERICHTERSTATTUNG](#)

Risiko	Beschreibung	Massnahmen
Makroökonomisches und politisches Umfeld	Konjunkturelle Abschwächung; Inflation; geopolitische Spannungen; politische Entscheidungen (Mietrecht, Lex Koller); ungünstiges Marktumfeld	Marktbeobachtung; Zusammenarbeit mit Branchenverbänden; Fokus auf erstklassige Lagen; langfristige Mieterstrukturen
Finanzierungs- und Zinsrisiken	Steigende Zinssätze; volatile Kapitalmärkte; restriktive Kreditvergabe; erschwerte Kapitalbeschaffung; Covenant-Belastung	Diversifizierte, langfristige Finanzierungsstrategie; aktives Treasury Management; hoher Anteil Festzins; ausgewogener Eigen-/Fremdkapitalmix; ungenutzte Kreditlinien
Markt- und Transaktionsrisiken	Schwankungen Immobilien-/Transaktionsmarkt; längere Verkaufs-/Akquisitionszyklen; tiefere Bewertungen; reduzierte Fee-Einnahmen	Laufende Markt- und Wettbewerbsanalyse; Konzentration auf hochwertige Lagen; diszipliniertes Akquisitions-/Verkaufsmanagement
Projektentwicklungs- und Baukostenrisiken	Kosten-, Termin-, Qualitätsrisiken; Lieferengpässe; Teuerung; regulatorische Verzögerungen	Strukturierte Projektsteuerung; enge Kosten-/Terminüberwachung; Zusammenarbeit mit etablierten Partnern; nachhaltige Baukonzepte
Nachfrage-, Vermietungs- und Leerstandsrisiken	Flexible Arbeitsmodelle; erhöhte ESG-Anforderungen; Leerstände	Aktives Vermietungs-/Flächenmanagement; frühzeitige Vertragsverlängerungen; Investitionen in Energieeffizienz; attraktive Nutzungskonzepte
Klimarisiken und Nachhaltigkeit	Physische Risiken (z. B. Hitze, Starkregen, Hochwasser); Übergangsrisiken (z. B. regulatorische Vorgaben, steigende ESG-Anforderungen)	Klimarisikoanalyse; Ersatz fossiler Energieträger; Integration Nachhaltigkeit in Bau/Sanierung; Klima-Transitionsplan (Netto-Null bis 2040)
Personal- und Organisationsrisiken	Wettbewerb um Fach-/Führungskräfte; Bindung Schlüsselpersonal; Rekrutierungsherausforderungen	Attraktive Arbeitsbedingungen; Aus-/Weiterbildung; Förderung Mobilität und Karriereentwicklung
Geschäftspartner- und Lieferkettenrisiken	Abhängigkeit von externen Partnern/Dienstleistern bergen Risiken bei Qualität, Compliance, Cybersicherheit	Sorgfältige Prüfung Geschäftspartner; klare Vertragsstandards; Lieferantenkodex; nachhaltige Beschaffungsstrategie
Cyber- und IT-Risiken	Cyberkriminalität; Systemausfälle; Datenverlust; Betriebsunterbruch; Reputationsverlust	Umsetzung Sicherheitsstandards; regelmässige Tests/Schulungen; Notfallpläne
Regulatorische, Compliance- und Reputationsrisiken	Verstösse gegen Gesetze/Vorschriften; unethisches Verhalten; Sanktionen; Reputationsverlust	Integres Handeln; transparente Kommunikation; Compliance-Überwachung; Schulungen; Einhaltung aller Vorgaben

Weisungen

- Risikopolitik der SPS
- Reglement Risikomanagement
- Reglement Drittpartei Risikomanagement
- Internal Audit Charter
- Informationssicherheitsreglement
- Weisung Business Continuity Management (BCM)
- Code of Conduct und Verhaltenskodex für Lieferanten

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

«Verantwortungsvolle Auswahl und Zusammenarbeit mit Partnern»

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

Die Beschaffung ist ein zentraler Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsengagements und spielt eine wesentliche Rolle für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Beschaffungskosten sind ein beträchtlicher Teil unserer Ausgaben. Darüber hinaus haben unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten Einfluss auf soziale und ökologische Aspekte. Die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien wirken sich auf die Umwelt, die Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, sodass wir hier durch Nachhaltigkeitsvorgaben negative Auswirkungen minimieren können. Durch hohe Anforderungen und vertragliche Verpflichtungen unserer Partner und Lieferanten fördern wir den Schutz der Menschenrechte sowie faire Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion und auf Baustellen.

Strategische Ausrichtung der Beschaffung und Lieferkette

Nachhaltigkeit ist zentral für unsere Beschaffung und ein wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. Wir integrieren ökologische, soziale und ökonomische Kriterien in den gesamten Beschaffungsprozess, denn die Erreichung unserer ESG-Ziele hängt wesentlich von einer nachhaltigen Lieferkette ab. Durch die sorgfältige Auswahl unserer Lieferanten und entsprechende vertragliche Verpflichtungen tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung.

Transparenz in der Lieferkette

Wir schulen unsere Mitarbeitenden und Lieferanten zu ESG-Standards, um das Bewusstsein für ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte zu stärken. Zugleich machen wir bei diesen Trainings transparent, wie unsere nachhaltige Beschaffungspolitik wirkt.

Wir oder von uns beauftragte Drittparteien sind berechtigt, bei Lieferanten Stichproben durchzuführen, um die Einhaltung des Verhaltenskodex zu überprüfen. Anpassungen des Kodex kommunizieren wir gegenüber den betroffenen Lieferanten frühzeitig und proaktiv. Werden Verstöße festgestellt, suchen wir das Gespräch und vereinbaren Verbesserungsmaßnahmen mit klarer Frist. Werden diese nicht umgesetzt, können wir die Geschäftsbeziehung beenden; bei schweren Verstößen auch sofort. Zudem können Lieferanten und deren Mitarbeitende Verstöße anonym über unsere Integrity-Plattform melden.

Wir legen die Scope 1-, 2- und 3-Emissionen der Lieferkette offen und sorgen damit für Transparenz nach innen und aussen.

Grundsätze der verantwortungsvollen Beschaffung

Wie in allen unseren Geschäftsbereichen gilt auch in der Beschaffung: Gesetze, Vorschriften, internationale Standards wie die UN-Leitprinzipien für Menschenrechte und die Regeln unserer Geschäftsethik sind zwingend einzuhalten. Wir wählen unsere Lieferanten und Dienstleister nach einem Kriterienkatalog aus, der auch ESG-Vorgaben umfasst. Unser Verhaltenskodex für Lieferanten formuliert klare Nachhaltigkeitsanforderungen und bezieht zugleich die Lieferanten in unsere ESG-Ziele und in die Klimastrategie mit ein. Zu den sozialen Anforderungen zählen der Schutz der Menschenrechte, die Verhinderung von Diskriminierung, Vereinigungsfreiheit, faire Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangs- und Kinderarbeit sowie Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz. Zu den ökologischen Aspekten machen wir Vorgaben, die unser Konzept zur Umweltpolitik ergänzen.

Im Entwicklungs- und Bauprozess gelten besondere Anforderungen an unsere Lieferanten. Zertifizierungen und interne Vorgaben, die für die Qualitätssicherung von Bedeutung sind, erstrecken sich ebenfalls auf den Bereich der Materialbeschaffung. Für alle Materialien, insbesondere Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir stellen sicher, dass Verhaltenskodexe (sps.swiss/richtlinien) bei der Baumaterialproduktion eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich vertraglich, Rohstoffe und Materialien möglichst lokal zu beschaffen. Sie müssen nachweisen, dass entlang der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, beispielsweise Kinderarbeit, ausgeschlossen ist. Zur weiteren Sicherstellung der Einhaltung dieser Standards haben wir eine Selbstdeklaration eingeführt, die von unseren Lieferanten verpflichtend unterzeichnet werden muss. Diese Selbstdeklaration dient als zusätzliches Instrument, um Transparenz und Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette zu fördern. Darüber hinaus stellen wir sicher, dass die Anforderungen der Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz (VSOTR) bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten sowie der Vermeidung von Kinderarbeit eingehalten werden.

Entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management bis hin zu Entwicklungsprojekten – haben wir klare Vorgaben für nachhaltiges Bauen und Betreiben definiert und in unsere Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dazu gehören Vorgaben im Betrieb in Bezug auf CO₂-Reduktion, Energieeffizienz, lokale Energieproduktion, Wassereffizienz, nachhaltige Mobilität, Energiebeschaffung sowie Vorgaben im Facility-Management und in Green Leases. Auch Bestellungen und Pflichtenhefte für Bau- und Entwicklungsprojekte berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen unserer Zertifizierungsstrategie und der Kreislaufwirtschaft.

Wir übertragen die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Arbeitssicherheit und ethischen Beschaffungskriterien vollständig auf die Baudienstleister und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn ist ein Sicherheitskonzept (z. B. nach OHSAS 18001) zur Unfallverhütung auf der Baustelle zu erstellen, welches von uns geprüft und abgenommen werden muss.

Lieferantenmanagement

Swiss Prime Site bindet ihre Lieferanten in ESG-Ziele und Klimastrategien mit ein. Alle Lieferantenverträge enthalten das Konzept zur Umweltpolitik und den Verhaltenskodex für Lieferanten, der klare Nachhaltigkeitsanforderungen formuliert (sps.swiss/richtlinien). Zudem besteht eine übergeordnete Weisung zum Umgang mit Drittparteien. Diese Weisung regelt den Prozess zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Risiken, die durch die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern, Lieferanten oder anderen Drittparteien entstehen können. Sie stellt sicher, dass unsere Geschäftsbeziehungen sicher, rechtskonform und verlässlich sind. Sie trägt dazu bei, dass soziale und ökologische Standards entlang der gesamten Lieferkette eingehalten werden, und unterstützt uns dabei, nachhaltige und verantwortungsvolle Geschäftspraktiken zu fördern.

Bericht zu Klima (TCFD) und Natur

Seit über 5 Jahren veröffentlichen wir gemäss den Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)-Richtlinien Informationen zu klimabedingten finanziellen Risiken und Chancen und unseren Massnahmen zu deren Management. Wir entwickeln unsere Governance für Nachhaltigkeit und Klima laufend weiter, bewerten Klimarisiken regelmässig neu und passen unsere Strategien an, um Risiken zu minimieren und Chancen durch den Wandel zu nutzen. Wir verfolgen unseren entwickelten Transitionsplan, der neben Emissionsreduktion auch explizit Elemente wie die Kreislaufwirtschaft hervorhebt, um die Resilienz unseres Geschäftsmodells auch zukünftig zu stärken.

Basierend auf der vorherigen Evaluierung der klimabedingten physischen und transitorischen Risiken und Chancen berichten wir im aktuellen Bericht von der Weiterentwicklung unseres Risikomanagements. Daneben haben wir erste Schritte unternommen, diesen Prozess sukzessive auch auf Naturrisiken sowie generelle Naturthemen wie Biodiversität zu übertragen. Dabei folgen wir den freiwilligen Empfehlungen der TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), die der TCFD-Struktur entspricht.

Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns ist der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken unbestritten. Die Immobilienbranche hat nicht nur einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen, sondern ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Ebenso ist der Klimawandel einer der Haupttreiber für Veränderungen unserer Umwelt. Entsprechend verfolgen wir einen holistischen Ansatz zu miteinander in Verbindung stehenden Naturthemen, der beispielsweise auch Flächennutzung und Biodiversität umfasst. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammensetzt und direkt an den Gesamt-Verwaltungsrat berichtet, ist verantwortlich für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und

für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die beiden Geschäftssegmente Immobilien und Asset Management in Form von übergeordneten Policies und Zielen. Die vorliegenden Inhalte wurden entsprechend geprüft und für das Geschäftsjahr 2025 bewilligt.

Der Verwaltungsrat nimmt die strategische Verantwortung für Klimathemen wahr, wobei der Nachhaltigkeitsausschuss in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der nichtfinanziellen Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte zuständig ist und auch das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet, beaufsichtigt.

Die operative Verantwortung obliegt der Gruppenleitung. Während der Head Group Sustainability an den Nachhaltigkeitsausschuss berichtet, vertreten der CFO und der Head Internal Audit und Risk das Management in Sitzungen des Prüfungsausschusses. Dies stellt sicher, dass finanzielle Implikationen klimabezogener Risiken einbezogen werden.

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

Strategie

Klima- und naturbedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken sowie Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. TNFD folgt den gleichen Kategorien, erweitert diese jedoch um Naturthemen wie Flächennutzung und Biodiversität sowie den damit einhergehenden Risiken und Chancen. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisieren wir nach höchster Auftretenswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel-

(3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre). Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements.

Physische Risiken

Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren. Wir haben diese im Berichtsjahr zusammen mit einem externen Partner mithilfe einer datengetriebenen Software weiter evaluiert und priorisiert. Die Bewertung erfolgte für das gesamte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG und umfasst neben dem aktuellen Zustand auch Projektionen im Klimaszenario RCP¹ 8.5 im Zeithorizont

2025–2040. Dieses als «pessimistisch» geltende Szenario geht von einer starken Erderhitzung (bis über 4 Grad bis Ende des Jahrhunderts) aus und erlaubt uns somit, potenzielle Extremwerte abzuschätzen.

Zahlreiche physische Risiken wie beispielsweise Hitze, Starkregen, Hagel, Frost oder Winterstürme wurden standortspezifisch analysiert. Jene, für die keine Klimasensitivität besteht, wurden als unwesentlich betrachtet. Dies umfasst beispielsweise Waldbrände, Bodenabsenkungen, Tornados oder Kältewellen. Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung:

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg Sommer-temperaturen (chronisch) – Zunahme der Hitzetage (akut) – Langanhaltende Hitzeperioden (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Zeithorizont:</p> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Objektstrategien (inkl. CO₂-Absenkpfad) und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen für definierte Standorte und laufende Evaluation weiterer Potenziale ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung – Anteil erneuerbare Energie – CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2) – Climate Value at Risk (im Aufbau)

¹ Repräsentativer Konzentrationspfad; engl. Representative Concentration Pathway (RCP)

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignisse (chronisch) – Orkanartige Winde (akut) – Starker Hagel (akut) – Frost (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <table> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Berücksichtigung potenzieller Extremwetter-schäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ● Überprüfung Versicherungsdeckung (geophysische und klimatische Risikoanalyse mit externem Partner) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention – Climate Value at Risk (im Aufbau)
kurzfristig	mittelfristig	langfristig			
<ul style="list-style-type: none"> – Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch) – Intensive Trockenheit (akut) – Heftige Regenfälle (akut) – Überschwemmungen (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden – Einschränkungen bei Wassernutzung <p>Zeithorizont:</p> <table> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Überschwemmungsschäden verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention – Climate Value at Risk (im Aufbau)
kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

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

Die Szenarioanalyse ergab für den Zeitraum 2025–2040, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind. Die räumliche Verteilung dieses Risikos ist jedoch sehr heterogen und die Szenarioanalyse ermöglicht eine Priorisierung zur spezifischen Betrachtung und Planung von Massnahmen. Unter den chronischen Risiken zeigen die kontinuierlich steigenden Temperaturen und der Hitzestress, vor allem in Ballungsräumen, erhöhtes Anforderungspotenzial an Bausubstanz, Isolierung und Innenraumkühlung an. Insgesamt zeigte die Analyse, dass die finanziellen Implikationen der direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering und im Grundsatz auch über Elementarschäden der Versicherungen gedeckt sind. Dazu gehören insbesondere Feuer- und Elementarschäden wie Brand, Rauch, Überschwemmung, Hagel und Sturm sowie Schäden durch Regen- und Schmelzwasser.

Übergangsrisiken und -chancen

Neben den physischen Risiken wurden die Übergangsrisiken und -chancen analysiert und im Kontext eines Szenarios betrachtet. Entsprechend der Schweizer Klimagesetzgebung und des TCFD-Standards ist es wichtig, Übergangsrisiken und -chancen im Kontext eines Nachhaltigkeitsszenarios

(hier RCP1.9: «optimistisches» Szenario mit Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) zu betrachten. Dieses Szenario geht mit einer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation einher. Alle identifizierten und oben beschriebenen Übergangsthemen beziehen sich auf diese Transformation:

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels		
Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden von Personen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. Gl¹-Zertifizierungen) sowie klima- und naturadaptierte Aussenbereiche – Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen – Sick-Building-Syndrom <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten ● Naturbasierte Lösungen forcieren: Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grün- und Wasserflächen ● Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
Veränderung der Kundenorientierung / Reputationsrisiken und -chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen) – Mieter- und investorensseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten ● Umfassende und integrierte Berichterstattung ● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien – Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

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

¹ Gl: Gutes Innenraumklima

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Regulatorische Veränderungen		
Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien – Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) – Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer – Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand) <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen ● Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)
Anforderungen an die Flächennutzung und Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Anforderungen an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe, Flächennutzung und Artenschutz) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien ● Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten ● Lieferantenmanagement ● Orientierung an der Umsetzung der Charta Kreislauforientiertes Bauen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen
Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen		
Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktivität für Investoren kann erhöht werden mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung (z. B. Green Finance) – Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig – Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand – Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung) – Relevanz der Berichterstattung steigt – Nutzen von und Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ● Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ● Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Ratingprovidern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB) ● Separate Sustainability Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren ● Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anfragen an Investor Relations – Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen – Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

Wir sind der Auffassung, dass die genannten Themen im «Nachhaltigkeitsszenario» ein insgesamt moderates Risiko darstellen und die Chancen gesamthaft überwiegen. Unsere Strategie ist darauf ausgerichtet, ein Nachhaltigkeitsleader in der Branche zu sein und durch proaktives Handeln Wettbewerbsvorteile zu erzielen – beispielsweise durch Fortschritte in der Kreislaufwirtschaft und Angebote für nachhaltigkeitsbewusste Investoren, wie im folgenden Klima-Transitionsplan erläutert. Zudem möchten wir die erwarteten regulatorischen Entwicklungen im Kontext des Klimawandels vorwegnehmen und frühzeitig angehen. Neue Gesetze und Vorschriften zum Klima erfordern Anpassungen, bieten aber regulatorische Klarheit, die uns als langfristig planender Immobilienkonzern begünstigen.

Resilienz

Die weitreichende Erfassung und Bewertung physischer und transitorischer Risiken sowie Chancen und deren projizierten Entwicklungen anhand von Klimaszenarien ermöglichen uns eine Beurteilung unserer Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen. So zeigt das angewandte RCP 8.5-Klimaszenario (bis über 4 Grad wärmer bis Ende des Jahrhunderts) eine stetige, aber für uns durch bereits greifende Massnahmen gut beherrschbare Intensivierung physischer Klimarisiken. Basierend auf den Ergebnissen der objektbezogenen Klimarisikoprüfung werden spezifische Notfallpläne erarbeitet und der Versicherungsschutz reevaluiert. Die in Anlehnung an das RCP1.9-Nachhaltigkeitsszenario (Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) durchgeführte Evaluierung der Übergangsrisiken und -chancen zeigt auf, welche Massnahmen verstärkt oder angepasst werden müssen, um unser bereits resilientes Geschäftsmodell weiter zu stärken.

Zur Steigerung unserer Resilienz zeigen sich insbesondere naturpositive Lösungen als Hebel, um physische Risiken zu mildern und die Transitionschancen zu nutzen.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und uns durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset-Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Wir verfolgen einen strategischen Klima-Transitionsplan, um sicherzustellen, dass unsere Chancen die Risiken überwiegen.

Klima-Transitionsplan

Unser Klima-Transitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass wir auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeiten und dabei klimabezogene Risiken minimieren, während wir entstehende Chancen nutzen.

Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Das Schweizer Klima- und Innovationsgesetz formalisiert die Ziele des Klimaabkommens unter anderem für den Immobiliensektor und definiert Interimsziele, auf deren Basis der Absenkpfad aktualisiert wird. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel «Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb» zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, das heisst, es wurden CO₂-Absenkpfade mit dem Ziel Netto-Null 2050 entwickelt.

Neben der Erfassung der Scope 1- und 2-Emissionen wird die Erhebung von Scope 3-Emissionen (Kategorie 3.3 und 3.13) in Bezug auf Swiss Prime Site und das eigene Immobilienportfolio weiterentwickelt und verfeinert, um diese Emissionen perspektivisch ebenfalls in den Absenkpfad zu integrieren.

→ MEHR LESEN: UMWELT

Kreislaufwirtschaft

Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht das energie- und ressourceneffizientere Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch den Einsatz von erneuerbarem und recyceltem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Ressourcennutzung und Verschmutzung sind, neben Klimawandel, zwei weitere der wesentlichen Treiber für den Wandel unserer natürlichen Lebensgrundlagen – in allen drei Feldern generieren wir durch Forcierung der Kreislaufwirtschaft eine positive Wirkung.

Im Jahr 2023 haben wir uns aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta Kreislaforientiertes Bauen beteiligt und diese 2023 als Erstunterzeichnerin bestätigt. Die auf der Charta aufbauende Roadmap sowie die Charta-Community, welche sich zu regelmässigen Workshops trifft, ermöglicht gemeinsames Lernen und die aktive Förderung kreislaforientierter Ansätze im Immobilienbereich. Neben intern durchgeführten Workshops bilden Arbeitsgruppen ein wesentliches Instrument zur Weiterentwicklung von Ansätzen und Standards (vgl. Whitepaper Scope 3 Real Estate).

→ MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT

Aktive Zertifizierungsstrategie für Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien

Wir verfolgen eine umfassende Zertifizierungsstrategie im Kontext unserer Entwicklungsprojekte (insb. SNBS, DGNB/SGNI) sowie auch im eigenen Bestandsportfolio (insb. BREEAM Bestand) wie auch für spezifische Objekte im Asset Management (insb. DGNB GiB). Durch die konsequente Orientierung entlang etablierter Nachhaltigkeitszertifizierungen und der damit verbunden Prozesse stellen wir einerseits in der Erstellung eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und eine entsprechende Nachhaltigkeitsleistung sicher und verfolgen andererseits entlang der Bestandszertifizierung einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess in den entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien sicher.

Austausch mit Stakeholdern

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

→ MEHR LESEN: UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN

Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Dem Thema Klimawandel und weiteren Naturthemen messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-Management mit unseren Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

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

→ MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT

Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzen wir auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. In diesem Rahmen haben wir Innovationsworkshops zu den Themen wie «Placemaking» und «Urban Mining» (siehe Kreislaufwirtschaft) durchgeführt und setzen uns mit Ideen der Blue-Green-Infrastruktur auseinander, die zielgerichtet Wasser- und Begrünungselemente einsetzt.

→ MEHR LESEN: INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER

Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind ein integraler Bestandteil unseres allgemeinen Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken nutzen wir sowohl eventbasierte Szenarioanalysen als auch wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse bewerten wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand qualitativer Szenarien und verfügbarer Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). Potenzielle Ereignisse werden nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrem Schadenpotenzial auf das Unternehmen evaluiert. Zudem berücksichtigen wir den erwarteten Zeitpunkt des Impacts und den Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmaßnahmen. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. Diese Bewertungen dienen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien ergänzt. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in unsere strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass wir proaktiv auf Veränderungen reagieren können. Derzeit bereiten wir die Erweiterung dieser Methodik auf andere Naturrisiken vor. Unsere Portfoliostrategie wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Swiss Prime Site entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu unseren Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Wir setzen auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Unsere Analysen

haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind, weshalb wir Massnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit implementiert haben. Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Baustoffe und Haustechnik geführt. Im Rahmen unserer erneuten Zertifizierungen, u. a. nach BREEAM, erstellen und überarbeiten wir Notfallpläne zu allen identifizierten akuten physischen Risiken. Zudem evaluieren wir die Integration von naturbasierten Lösungen zur Minderung physischer Risiken.

Unsere Analysen und Massnahmen werden regelmässig überprüft und aktualisiert, um sicherzustellen, dass sie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Durch diese strukturierte Herangehensweise wird sichergestellt, dass Klimarisiken sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene effektiv gemanagt werden.

Metriken und Ziele

Unsere Emissionsreduktionsziele basieren bisher auf dem Absenkpfad nach CRREM. Derzeit wird dieser auf die Vorgaben des Schweizer Klima- und Innovationsgesetzes abgestimmt und bei Bedarf angepasst, um sowohl dem freiwilligen Rahmen nach CRREM als auch den gesetzgeberischen Anforderungen zu entsprechen.

Daneben berücksichtigen wir relevante Sektorstandards wie EPRA, REIDA oder GRESB bei der Weiterentwicklung unserer Klimastrategie. Die genauen Ziele zur Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind in unserer ESG-Roadmap im Kapitel «Ambitionen und Ziele» erläutert.

Die genannten Sektorstandards umfassen gleichermassen naturbezogene Kriterien und in zunehmendem Masse auch Biodiversitätsinformationen. Diesen folgend geben wir Auskunft über unsere naturfördernden Massnahmen und messen daran unseren Fortschritt.

Die von uns verwendeten klima- und naturbezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet (vgl. Tabellen «Physische Risiken» und «Übergangsrisiken») sowie im Kapitel «Nachhaltigkeitskennzahlen» aufgeführt bzw. in den «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» im Detail beschrieben.

Nachhaltigkeitskennzahlen

NHB = Nachhaltigkeitsbericht; CGR = Corporate Governance Report; VB = Vergütungsbericht

Umwelt

CO₂-Emissionen¹

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
Gesamtemissionen Swiss Prime Site					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	22 218	20 641	60 329	
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 479	8 220	6 462	
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296	5 062	
CO ₂ -Emissionen Scope 3	t CO ₂ e	7 934	8 125	48 805	
Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	7 926	8 108	37 586	
Scope 3 Entwicklungsprojekte	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	8	17	402	
Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	22 201	20 625	49 110	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 471	8 220	6 462	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296	5 062	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	7 926	8 108	37 586	NHB, S. 40
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO ₂ e	N/A	N/A	6 336	NHB, S. 40
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ e	N/A	N/A	25 030	NHB, S. 40
3.3 vorgelagerte Energieaktivitäten	t CO ₂ e	6 880	7 216	5 726	NHB, S. 40
3.5 Abfall im Immobilienbetrieb	t CO ₂ e	N/A	N/A	65	NHB, S. 40
3.13 Mieterkontrollierter Energiebezug	t CO ₂ e	1 046	892	429	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1 und 2)	kg CO ₂ e/m ²	8.2	7.2	6.7	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	8.8	7.7	6.9	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	12.8	11.9	10.2	NHB, S. 40
Angestrebte CO ₂ -Intensität im Jahr 2040 (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	3.6	2.6	2.5	NHB, S. 32
Aktuell erwartete Reduktion der CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13) bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-82.0	-84.3	-85.2	NHB, S. 32
Ziele zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 32
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1.5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolios		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 32
Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Entwicklungsprojekte					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0	0	
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0	0	
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Entwicklungsprojekte	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
3.2 Herstellung und Errichtung	t CO ₂ e	N/A	N/A	9 933	
3.5 Rückbau und Entsorgung	t CO ₂ e	N/A	N/A	884	

CO₂-Emissionen¹

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Betriebliche Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	8	17	402	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0	0	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0	0	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	8	17	402	NHB, S. 41
3.1 Büromaterial und Dienstleistungen	t CO ₂ e	N/A	N/A	138	NHB, S. 41
3.6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	N/A	N/A	64	NHB, S. 41
3.7 Pendelverkehr der Mitarbeitenden	t CO ₂ e	N/A	N/A	186	NHB, S. 41
3.8 Angemietete Büroflächen	t CO ₂ e	8	17	14	NHB, S. 41

¹ Die Methodik der CO₂-Bilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

² Die Zunahme der gesamten Treibhausgasemissionen im Berichtsjahr ist auf die zusätzlich ausgewiesenen indirekten Emissionen (Scope 3) gemäss GHG Protokoll und die Empfehlung des Whitepapers „Scope 3 – Real Estate“ für das Immobilienportfolio, die Entwicklungsprojekte sowie die betrieblichen Emissionen (Corporate) zurückzuführen.

Energie¹

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Energiekennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	294 613	282 866	240 672	NHB, S. 39
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	170.2	163.0	139.1	NHB, S. 39
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	169 916	148 185	128 202	NHB, S. 39
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	98.2	85.4	74.1	NHB, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	124 697	134 681	101 972	NHB, S. 39
Gesamttheizölverbrauch	MWh	7 147	5 594	4 352	NHB, S. 39
Gesamtgasverbrauch	MWh	43 481	42 328	36 146	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch an Fernwärme ²	MWh	60 066	68 063	45 899	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch Elektrizität Wärmepumpe	MWh	14 002	18 696	4 450	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch Umweltwärme Wärmepumpe	MWh	N/A	N/A	11 125	NHB, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudekühlung	MWh	N/A	N/A	10 498	NHB, S. 39
Energieintensität für Gebäudeheizung	kWh/m ²	71.4	77.6	58.9	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	221 254	218 373	183 792	NHB, S. 39
Betriebliche Energiekennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	67	155	188	NHB, S. 41
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	91.0	80.3	139.9	NHB, S. 41
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	21	64	111	NHB, S. 41
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	29.0	33.3	82.6	NHB, S. 41
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	46	91	77	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch fossile Energieträger	MWh	46	91	77	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	0	0	0	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	21	64	111	NHB, S. 41

¹ Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

Wasser

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Wasserkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	659 553	641 345	636 457	NHB, S. 40
Wasserintensität Gebäude	m ³ /m ²	0.4	0.4	0.4	NHB, S. 40
Betriebliche Wasserkennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	434	2 118	540	NHB, S. 41
Wasserintensität Gebäude	m ³ /m ²	0.6	1.6	2.9	

Abfall

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Abfallkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Abfallmenge	t	12 256	7 916	11 285	NHB, S. 40
Abdeckungsgrad	%	91.7	84.0	81.8	
Abfallintensität	t/m ²	7.7	5.4	8	NHB, S. 40
Altlastensanierungsaufwand	CHF	90 000	0	9 789 000	
Richtlinie zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Gefährdung durch Klimawandel

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 69–73
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Umweltrichtlinien	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Zertifizierungen & Ratings

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Kennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Objekte Immobilienportfolio	Anzahl	144	128	122	NHB, S. 87–91
Fläche Immobilienportfolio	m²	1771508	1735666	1730503	NHB, S. 87–91
Nicht zertifizierbare Objekte	Anzahl	5	7	5	
Anteil nicht zertifizierbare Objekte	% m²	0.8	0.9	0.9	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹	Anzahl	129	112	106	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹,²	% m²	97	96.8	91.2	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹,²	% FV	98	97.4	87	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹	Anzahl	17	19	17	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹,²	% m²	23.1	27.4	24.1	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹,²	% FV	40.5	44.3	32.8	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb	Anzahl	114	95	90	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	% m²	77	72.5	67.7	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	% FV	65.0	60.3	54.7	
Objekte mit Energierating	Anzahl	8	42	77	
Anteil mit Energierating²	% m²	6.3	27.8	55.9	
Anteil mit Energierating²	% FV	5.3	29.4	48.1	

¹ Gebaute Liegenschaften mit Vorzertifikat gelten als zertifiziert.

² Die Anteile beziehen sich auf die zertifizierbare Fläche des Immobilienportfolios (exkl. Fläche nicht zertifizierbarer Objekte) per Jahressende.

Nachhaltigkeitsratings

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Swiss Prime Site Immobilien AG					
GRESB-Score Standing Investment	Anzahl	89	91	91	NHB, S. 4
Sector Leader		nein	ja	ja	NHB, S. 4
Green Star Accredited		ja	ja	ja	
Anzahl Sterne	Anzahl	5	5	5	NHB, S. 4
GRESB-Score Management	Anzahl	29	29	29	
GRESB-Score Performance	Anzahl	61	63	62	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	53	55	54	
GRESB-Score Social	Anzahl	18	18	18	
GRESB-Score Governance	Anzahl	19	18	19	
GRESB-Score Development	Anzahl	97	98	99	NHB, S. 4
Sector Leader		nein	ja	ja	NHB, S. 4
Green Star Accredited		ja	ja	ja	
Anzahl Sterne	Anzahl	5	5	5	NHB, S. 4
GRESB-Score Management	Anzahl	29	29	29	
GRESB-Score Development	Anzahl	68	69	70	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	50	50	51	
GRESB-Score Social	Anzahl	25	25	25	
GRESB-Score Governance	Anzahl	22	22	23	
Swiss Prime Site Solutions AG					
PRI Rating (Investment Manager)					
Score Policy, Governance and Strategy	Anzahl	3	4	4	
Score Direct Real Estate	Anzahl	3	4	4	
Score Confidence-Building Measures	Anzahl	5	5	5	

Soziales

Mitarbeitende

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	173	177	210	NHB, S. 51
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	22.7	11.8	17.5	NHB, S. 53
Kündigung durch Mitarbeitende	%	10.7	6.0	10.1	
Kündigung durch Arbeitgeber	%	8.8	4.3	4.0	
Formale Gründe für die Kündigung	%	3.1	1.6	3.4	
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1 000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein	
Formalisierte Beschwerde eskalation / Berichterstattung (Integrity Line)		ja	ja	ja	NHB, S. 61
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeitendenzufriedenheit		ja	ja	ja	NHB, S. 49

Diversität & Inklusion

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Frauen in der Unternehmensleitung	%	42.9	42.9	42.9	NHB, S. 104
Frauen in der Konzernleitung	%	0.0	0.0	0.0	
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	16.7	16.7	14.3	
Frauen in der Belegschaft	%	46.8	48.6	45.7	NHB, S. 104
Richtlinie für Chancengleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien

Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit+Unfälle in %)	%	1.8	1.4	1.3	NHB, S. 53
Verstösse gegen Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Arbeits- & Menschenrechte

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Unterzeichner des UN Global Compact		nein	nein	nein	
Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Richtlinien zum Schutz der Arbeits- und Menschenrechte	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Training & Mitarbeitendenentwicklung

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.8	0.5	0.6	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		ja	ja	ja	NHB, S. 49

Lieferkette

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Drittparteien-Risikomanagement		nein	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Compliance-Programme

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	NHB, S. 60
Möglichkeiten zur Meldung von Regelwidrigkeiten		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Korruptionsbekämpfung/Ethik					
Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung / Antibestechungsmassnahmen		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Verstösse	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59
Schutz der Privatsphäre & Datensicherheit					
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	NHB, S. 60
Externe Initiativen					
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	NHB, S. 60

Governance

Verwaltungsrat

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	CGR, S. 8
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	CGR, S. 11
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	6	4	4	
CEO-Dualität		nein	nein	nein	CGR, S. 8
Unabhängige/r Vorsitzende/r		ja	ja	ja	CGR, S. 8
Ehemalige/r CEO oder gleichwertige Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	CGR, S. 8
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	CGR, S. 8
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	CGR, S. 11

Diversität im Verwaltungsrat

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	CGR, S. 8
Frauen im Verwaltungsrat	%	42.9	42.9	42.9	CGR, S. 8
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	58	56	60	
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	

Nachhaltigkeitsgovernance

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Nachhaltigkeitsausschuss		ja	ja	ja	CGR, S. 11
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit		ja	ja	ja	CGR, S. 12

Vergütung

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	7.1	5.7	6.0	VB, S. 11
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein	
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		ja	ja	ja	VB, S. 15

Eigentum und Kontrolle

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein	CGR, S. 5
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	11.4	13.6	12.7	CGR, S. 4
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	CGR, S. 4

Risikomanagement

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Das Unternehmen verfügt über ein Rahmenwerk für das Risikomanagement		ja	ja	ja	NHB, S. 75
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab		ja	ja	ja	NHB, S. 75
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement		ja	ja	ja	NHB, S. 75

Liegenschaften

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Aarau , Bahnhofstrasse 23	Verkauf per 01.11.2025	2 100	Fernwärme	44 279	123 895	80	3.4	363	3	0		BREEAM Bestand
Baar , Grabenstrasse 17, 19		3 944	Gas	196 565	300 714	126	12.0	926	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Baar , Zugerstrasse 57, 63		8 764	Gas	585 432	502 484	124	15.3	1240	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Aeschenvorstadt 2–4		6 985	Fernwärme	377 409	447 967	126	10.4	1345	8	0		BREEAM Bestand
Basel , Barfüsserplatz 3		4 444	Fernwärme	285 202	324 364	143	11.0	1139	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Centralbahnplatz 9/10		1 543	Fernwärme	131 212	71 669	131	13.9	2 390	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Elisabethenstrasse 15		4 947	Nahwärme	209 025	316 323	106	14.2	2 856	6	0	28	BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3		3 119	Fernwärme	195 670	159 216	114	10.2	2 247	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 36		2 152	Fernwärme	59 936	589 927	302	5.0	221	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 68		8 126	Fernwärme	412 818	363 003	95	8.5	5 363	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19		7 201	Heizöl	491 135	335 338	115	22.2	2 129	60	0		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus ¹		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Basel , Hochbergerstrasse 60 F-I/Stücki Park		34 788	Fernwärme	4 339 855	822 314	217	27.3	9 787	149	0	89 / 146	DGNB
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860		974	Fernwärme	9 322	57 613	88	4.2	79	9	0		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 60/Stücki Businesspark		42 129	Fernwärme	2 245 224	2 312 565	156	14.5	6 384	307.00	13.00		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 62 ¹		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)		74 076	Fernwärme	2 061 614	2 829 760	81	6.5	26 506	341	3	1000 / 166	BREEAM Bestand
Basel , Messeplatz 12/Messeturm		25 816	Fernwärme	1 611 151	4 694 387	244	12.5	24 376	735	0		BREEAM Bestand
Basel , Peter Merian-Strasse 80		10 006	Fernwärme	409 179	586 255	99	6.9	1 653	3	0		BREEAM Bestand
Basel , Rebgrasse 20		11 934	Fernwärme	706 569	605 096	110	10.1	4 547	40	0	133	BREEAM Bestand
Basel , Steinenvorstadt 11		989	Fernwärme	65 232	57 226	124	10.8	597	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Bern , Genfergasse 14		16 680	Fernwärme	1 082 007	2 423 624	210	8.5	2 870	5	0		BREEAM Bestand
Bern , Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena		44 114	Gas	1 671 577	1 815 166	107	8.4	17 520	1 398	0		BREEAM Bestand
Bern , Schwarztorstrasse 48		9 010	Fernwärme	1 147 435	402 659	172	16.3	2 542	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg		29 925	Nahwärme	1 933 077	1 160 272	103	13.2	18 755	134	0	112	Minergie
Bern , Wankdorfallee 4/EspacePost		33 009	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	444 958	1 783 875	68	0.7	9 823	20	0	130	DGNB, Minergie
Bern , Weltpoststrasse 5		28 499	Gas	952 452	1 620 840	90	7.0	5 257	137	0	98	BREEAM Bestand
Biel , Solothurnstrasse 122	Verkauf per 17.10.2025	3 564	Gas	154 395	174 263	92	10.0	120	8	0		BREEAM Bestand
Brugg , Hauptstrasse 2	Verkauf per 11.12.2025	5 347	Gas	166 630	314 331	90	7.0	978	N/A	N/A		SNBS vorzertifiziert

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	Verkauf per 01.12.2025	9 617	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	1 017 090	1 032 394	213	2.5	1 147	941	183	199	BREEAM Bestand
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44		39 944	Gas / Heizöl	2 249 297	2 353 985	115	13.6	10 251	62	0		SNBS geplant
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7		3 928	Heizöl	96 716	266 376	92	9.3	2 239	N/A	N/A		nicht zertifizierbar ¹
Conthey , Route Cantonale 11		8 580	Gas	240 857	955 796	139	7.7	982	876	0		BREEAM Bestand
Conthey , Route Cantonale 4		5 751	Gas	318 275	600 961	160	13.9	743	33	0		BREEAM Bestand
Genève , Centre Rhône-Fusterie		10 196	Fernwärme / Heizöl	48 353	1 378 397	140	0.6	11 039	34	0	35	Minergie
Genève , Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	Kauf per 01.04.2025	11 688	Elektrizität Wärmepumpe	139 615	727 388	74	0.1	3 432	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Genève , Place du Molard 2–4		7 834	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	166 202	409 212	73	1.2	283	40	0		Minergie geplant
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7		1 869	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	166 783	76 705	130	14.7	806	11	0		BREEAM Bestand
Genève , Route de Meyrin 49		12 838	Fernwärme	523 792	990 837	118	10.4	1 247	38	0		SNBS geplant
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6		4 001	Gas	379 151	339 399	180	21.7	4 900	5	0		BREEAM Bestand
Genève , Rue des Alpes 5		3 029	Gas	368 911	105 223	157	26.8	930	9	0		BREEAM Bestand
Genève , Rue du Rhône 48–50		33 333	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	145 633	11 278 095	343	5.8	1 298	40	0		Minergie geplant
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille		51 266	Gas / Heizöl	2 330 296	4 681 012	137	13.3	29 726	431	1	236	BREEAM Bestand
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12		15 517	Gas / Heizöl	823 368	900 648	111	14.7	18 939	431	1		BREEAM Bestand
Heimberg , Gurnigelstrasse 38		1 514	Heizöl	57 560	70 027	84	12.9	1 436	33	0		BREEAM Bestand
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge		37 918	Fernwärme / Nahwärme	653 345	2 183 000	75	2.4	7 273	18	0	33	SNBS, Minergie
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre		11 841	Heizöl	837 620	506 242	113	23.0	2 180	27	0		BREEAM Bestand
Lausanne , Rue du Pont 5		19 889	Gas / Heizöl	1 614 232	3 711 072	268	19.9	6 607	11	0		BREEAM Bestand
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2		3 597	Nahwärme	574 096	263 093	233	37.3	4 582	33	0		BREEAM Bestand
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35		9 398	Gas	506 976	168 792	72	12.4	6 309	95	0		BREEAM Bestand
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl		11 438	Nahwärme	879 352	1 055 599	169	7.2	4 142	249	0		BREEAM Bestand
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora		10 167	Gas	3 055 165	443 358	344	69.1	16 991	92	0		nicht zertifizierbar ¹
Luzern , Schwanenplatz 3		1 729	Gas	107 422	104 019	124	14.7	1 031	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude		7 004	Gas	29 865	377 531	58	1.1	779	50	0		BREEAM Bestand
Luzern , Weggisgasse 20, 22		1 243	Gas	57 771	50 124	87	10.7	88	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre		8 482	Nahwärme	447 937	609 305	174	7.3	2 408	172	0	13	Minergie
Monthey , Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4		5 965	Fernwärme	250 042	252 826	84	5.4	6 430	42	1	78	Minergie
Münchenstein , Genuastrasse 11		18 442	Heizöl	255 022	293 311	30	3.7	668	N/A	N/A		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Münchenstein, Helsinkistrasse 12		7 322	Heizöl	196 260	206 413	55	8.7	81	N/A	N/A		SGNI geplant
Oftringen, Aussenparkplatz Spitalweid ¹	Verkauf per 15.07.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Baurecht Spitalweid ¹	Verkauf per 31.12.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1		23 964	Fernwärme	549 615	1326 345	78	5.3	1604	12	0		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 18		6 553	Gas	544 457	349 018	136	16.3	1451	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 20		8 065	Gas	783 145	504 610	160	19.0	2237	12	0		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 1		1290	Gas	91 614	93 331	143	16.3	134	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 15		2 153	Gas	182 849	107 954	142	18.6	415	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz		7 779	Gas	498 086	243 160	95	14.7	6345	54	0	87	BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 19/21		78 536	Fernwärme	5 099 130	4 041 153	116	2.3	2272	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 31		12 231	Fernwärme	588 812	690 674	105	1.8	1634	23	0		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 35		3 343	Heizöl	54 632	98 285	46	5.5	210	N/A	N/A		SGNI geplant
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac		9 777	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	455 543	211 449	68	3.1	10 539	27	0	57	Minergie geplant
Payerne, Route de Bussy 2		5 521	Gas	312 289	227 001	98	13.1	761	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Petit-Lancy, Route de Chancy 59		25 019	Gas	996 088	1723 269	125	9.9	19 662	60	0		BREEAM Bestand
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5		11 665	Nahwärme	595 942	520 966	96	3.4	13 323	309	0		Minergie/ BREEAM Bestand
Prilly, Route des Flumieux 46/48	Kauf per 19.08.2025	15 368	Fernwärme	147 250	370 339	34	1.6	3 008	N/A	N/A	88 / 82	Minergie P
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4		6 736	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	260 426	145 678	60	0.2	7 261	63	0		BREEAM Bestand
Romanel, Chemin du Marais 8	Verkauf per 19.05.2025	7 720	Gas	274 685	213 226	63	8.4	289	18	0		BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED		28 701	Fernwärme	1812 018	3 155 196	209	14.8	4 977	20	0	296 / 56	BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	In Bestand per 01.04.2025	16 065	Fernwärme	397 574	601 363	62	3.9	2 515	51	0	168	SNBS
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli		980	Fernwärme	39 873	59 088	101	7.8	215	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark		39 219	Fernwärme	1198 255	2 410 991	92	6.4	3 114	18	0		BREEAM Bestand
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena		54 096	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme / Gas	4 638 676	3 116 105	143	5.8	8 238	194	1		BREEAM Bestand
Thônex, Rue de Genève 104–108		15 172	Gas	682 358	982 256	110	11.2	5 901	359	0	110	BREEAM Bestand
Thun, Bälliz 67		3 661	Heizöl	260 590	192 518	124	23.2	876	10	0		BREEAM Bestand
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8		12 100	Gas	1022 531	495 535	125	18.6	9 811	30	0	47	BREEAM Bestand
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza		14 932	Fernwärme	305 048	1065 754	97	6.6	3 299	57	1		BREEAM Bestand
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17		37 866	Fernwärme	1117 998	1863 009	79	6.9	5 580	35	1		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Winterthur, Untertor 24	Verkauf per 01.12.2025	1239	Fernwärme	34 859	54 565	72	5.4	180	2	0		BREEAM Bestand
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6		33 518	Fernwärme / Heizöl	2 236 465	2 687 694	147	2.0	2 009	44	9	729	BREEAM Bestand
Zollikofen, Industriestrasse 21		7 673	Elektrizität Wärmepumpe	6 174 648	6 349 647	1632	11.8	1945	16	0		BREEAM Bestand
Zollikon, Forchstrasse 452–456		2 544	Gas	178 206	148 805	129	16.7	1165	20	14		BREEAM Bestand
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1		17 642	Gas	711 563	1 386 872	119	10.4	2 324	444	0		Minergie
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2		21 884	Gas	730 508	1 343 131	95	8.5	3 522	444	0		Minergie
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude		2 682	Fernwärme	185 074	7 878	74	13.7	220	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport		24 858	Fernwärme	1 974 684	2 271 319	171	16.6	30 549	56	0		BREEAM Bestand
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND		20 774	Fernwärme / Nahwärme	1 080 599	1 490 813	124	11.0	9 140	74	0	228	BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 106		1 251	Gas	108 170	58 156	133	16.4	2 572	12	0		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 42		2 146	Gas	158 545	202 039	168	14.8	525	16	0		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 69		1 299	Gas	103 115	82 564	143	15.3	253	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 69a	Kauf per 18.12.2025	1 535	Gas	559	1 143	1	0.1	150	N/A	N/A		BREEAM Bestand geplant
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24		6 319	Nahwärme	484 567	488 261	197	28.2	2 388	4	0		BREEAM Bestand
Zürich, Brandschenkestrasse 25		14 315	Gas	2 047 203	635 259	189	27.4	15 917	67	0		BREEAM Bestand
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70		15 634	Gas	1 417 832	675 933	134	17.3	17 244	65	0		BREEAM Bestand
Zürich, Etzelstrasse 14		2 312	Gas	204 033	183 557	168	16.9	2 645	59	0		BREEAM Bestand
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark		34 339	Fernwärme	1 135 975	1 844 704	110	9.2	4 330	130	0	77	Minergie
Zürich, Flurstrasse 89		3 675	Gas	196 463	73 816	74	10.1	917	21	0		BREEAM Bestand
Zürich, Fraumünsterstrasse 16		9 557	Fernwärme	146 595	527 344	71	2.0	790	1	0		BREEAM Bestand
Zürich, Giesshübelstrasse 15		3 294	Gas	266 944	251 590	157	15.8	1 713	28	0		BREEAM Bestand
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey		44 546	Fernwärme	2 074 576	3 237 435	119	9.4	10 303	143	0	100	LEED
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower		54 550	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	5 908 181	5 426 939	208	5.5	23 511	N/A	N/A		LEED, Minergie
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag		10 608	Fernwärme	1 221 412	783 893	189	24.1	3 330	N/A	N/A		SNBS geplant
Zürich, Josefstrasse 53, 59		12 619	Gas	866 422	683 168	123	13.1	3 182	25	0		BREEAM Bestand
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log		16 987	Fernwärme	508 887	838 296	87	5.2	1 836	2	0	145	BREEAM Bestand
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19		1 655	Gas	207 443	82 859	175	23.9	2 657	30	0		BREEAM Bestand
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a		11 916	Gas	1 151 500	467 693	136	18.5	7 115	307	0	191	BREEAM Bestand
Zürich, Maagplatz 1/Platform		21 733	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	830 763	1 752 360	119	8.3	6 946	102	0	156	BREEAM Bestand
Zürich, Manessestrasse 85		10 552	Gas	622 137	746 154	130	10.7	1 268	24	0		BREEAM Bestand
Zürich, Müllerstrasse 16, 20		15 801	Fernwärme	212 349	205 904	26	2.7	170	N/A	N/A	52	Minergie

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Zürich, Nansenstrasse 5/7		6 933	Fernwärme	530 055	648 660	174	16.3	3 786	19	0		BREEAM Bestand
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a		7 135	Fernwärme	137 720	1 853 297	279.0	7.6	2 467	1	0		BREEAM Bestand
Zürich, Pfingstweidstrasse 110	Kauf per 01.12.2025	22 385	Fernwärme	28 635	50 023	4	0.3	2 191	N/A	N/A		BREEAM Bestand geplant
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One		21 494	Fernwärme	1 691 236	1 816 582	185	20.0	5 684	218	0	166	LEED
Zürich, Querstrasse 6		667	Fernwärme	67 389	16 105	125	20.1	441	7	0		BREEAM Bestand
Zürich, Restelbergstrasse 108		688	Gas	82 824	39 209	177	23.0	1 092	22	0		BREEAM Bestand
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	In Entwicklung per 01.04.2025	41 374	Gas	950 067	422 437	33	4.6	5 933	N/A	N/A		SGNI vorzertifiziert
Zürich, Siewerdstrasse 8		4 234	Fernwärme	490 394	236 395	172	23.2	825	9	0		BREEAM Bestand
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16		2 994	Gas	102 788	265 473	123	7.2	12 582	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20		7 126	Gas	1 105 806	653 238	247	30.0	21 755	125	0		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus		593	Gas	12 425	383 604	668	5.3	459	N/A	N/A		nicht zertifiziert ¹
Zürich, Talacker 21, 23		5 591	Nahwärme	89 871	342 414	77	3.5	326	33	0		BREEAM Bestand
Zürich, Vulkanstrasse 126		2 542	Gas	66 440	90 521	62	3.2	1 448	N/A	N/A		SGNI geplant

¹ Tankstellen, Parkhäuser und Parkplätze

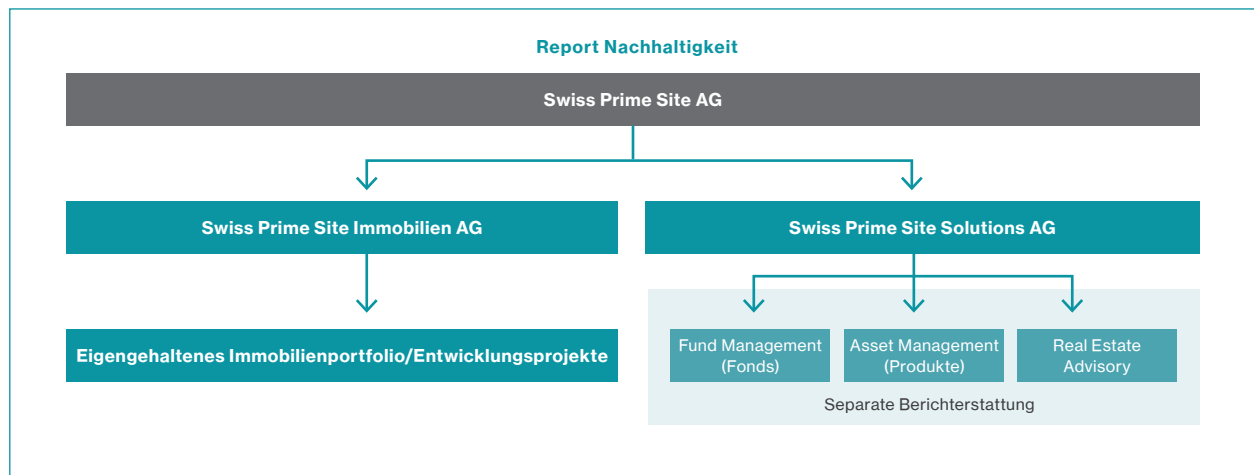
² Bei den unterjährig zugekauften und verkauften Liegenschaften, wird nur der Verbrauch für den Zeitraum des Besitzes der Liegenschaft ausgewiesen

³ Der spezifische Energieverbrauch setzt sich aus Wärme, Elektrizität und Kälte zusammen.

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Scope der Umweltkennzahlen (Organisatorische Abgrenzung)

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

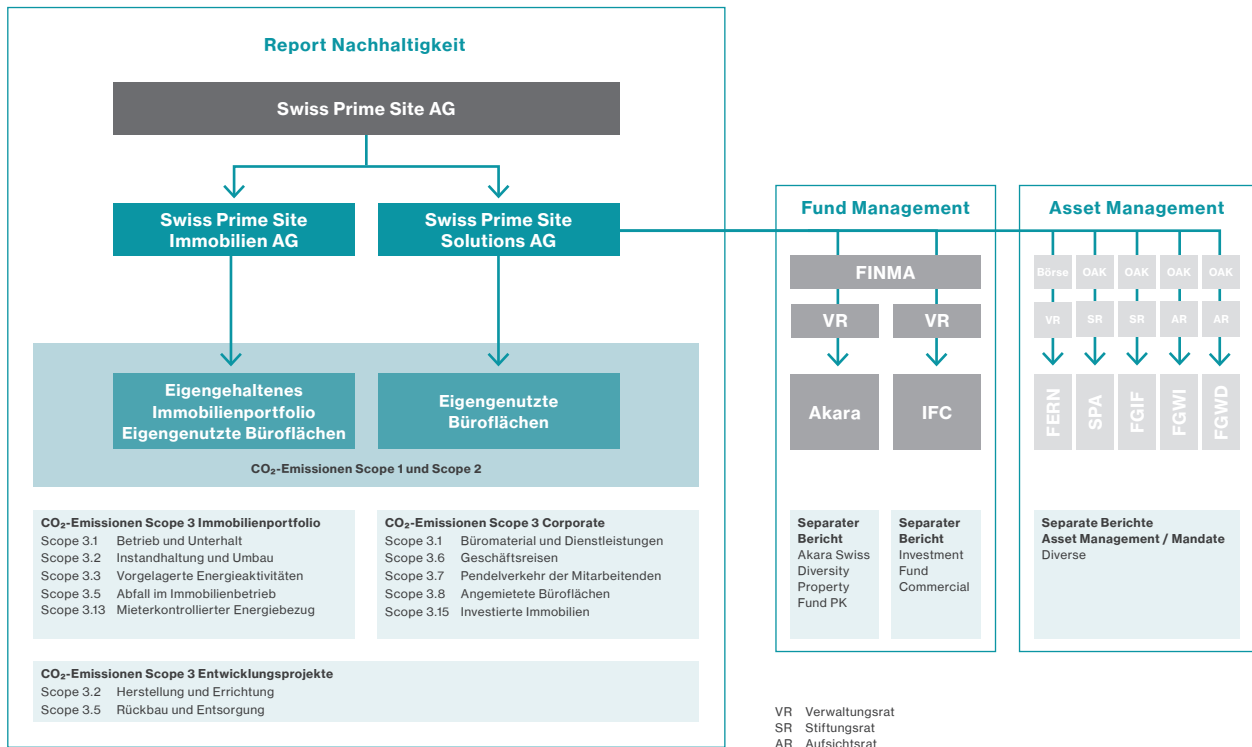


Dabei wird die SPSS als Gesellschaft einbezogen, deren Gefässe/Produkte jeweils über separate Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte.

Die Bilanzierung folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based». Wenn möglich, wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (Tenant-/Landlord-Controlled) Umweltkennzahlen differenziert. Ausserdem wurden die Empfehlungen der Arbeitsgruppe der Charta Kreislaforientiertes Bauen zu Scope 3-Emissionen in der Immobilienbranche umgesetzt, welche

im [Whitepaper «Scope 3 – Real Estate»](#) zusammengefasst sind. Dem Ansatz des Whitepapers folgend orientiert sich die Emissionsbilanzierung an den Modulen der Lebenszyklusbetrachtung gemäss SN EN 15804 und basiert auf der Zuweisung von Scope 3-Kategorien für einen direkten Investor, der bei Bauprojekten als Bauherrschaft auftritt oder Bestandsliegenschaften erwirbt und diese im Portfolio mit dem Fokus auf Rendite hält.

Die nachfolgende Abbildung visualisiert die angewendete Bilanzierungslogik der Treibhausgasemissionen für Swiss Prime Site (Greenhouse Gas Protocol / Operational Control).



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

CO₂-Emissionen Scope 1 und Scope 2

Es werden das gesamt gehaltene Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions (inkl. angemieteter Flächen) berücksichtigt.

CO₂-Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio

Im Kontext der Betriebsemissionen werden die Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten für Energieerzeugung und -verteilung in der Scope 3-Kategorie 3.3 für das eigengehaltene Immobilienportfolio sowie die eigegenutzten Flächen berücksichtigt. Die nachgelagerten Aktivitäten (mieterkontrollierte Energieverbräuche) werden in der Scope 3-Kategorie 3.13 ausgewiesen.

Die Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb und Unterhalt (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie für bauliche Aktivitäten zur Instandhaltung und Umbau (Scope 3-Kategorie 3.2) wurde abgeschätzt. Die Emissionen mit Bezug zum betriebliche Abfälle im Immobilienportfolio (Scope 3-Kategorie 3.5) wurden Objektbezogen ermittelt und wo nötig berechnet.

CO₂-Emissionen Scope 3 Entwicklungsprojekte

Im Fokus der Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) für das eigene Immobilienportfolio stehen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette die Herstellung von Baumaterialien sowie deren Transport und Verarbeitung am Bau. Im Einklang mit dem GHG Protocol und den Empfehlungen des oben genannten Whitepapers werden die damit verbundenen Emissionen der Scope 3-Kategorie 3.2 Herstellung und Errichtung zugeordnet. Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden der Scope 3-Kategorie 3.5 Rückbau und Entsorgung zugeordnet.

CO₂-Emissionen Scope 3 Corporate

Die Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6), Pendelverkehr der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) sowie Einkauf von Büromaterial und Dienstleistungen (Scope 3-Kategorie 3.1). Die Emissionen in diesen Kategorien wurden abgeschätzt.

Die nachfolgende Tabelle ordnet die für die Scope 3-Emissionen relevanten Aktivitäten gemäss den Scope 3-Kategorien nach dem Greenhouse Gas Protocol.

CO₂-Emissionen Scope 3

Scope 3 Kategorie	Bezeichnung GHG Protokoll	Bezeichnung Swiss Prime Site	Beschreibung/Kommentar	Relevanz
3.1	Eingekaufte Waren- und Dienstleistungen	Betrieb und Unterhalt	Emissionen aus dem operativen Aufwand während der Nutzungsphase der Immobilien (inkl. Reparatur und Wartung)	Mittel
		Büromaterial und Dienstleistungen	Emissionen aus dem Material- und Dienstleistungsaufwand (Corporate)	Gering
3.2	Kapitalgüter	Herstellung und Errichtung	Emissionen aus der Herstellungs- und Errichtungsphase von Entwicklungsprojekten	Hoch
		Instandhaltung und Umbau	Emissionen aus der Instandhaltung, Erneuerung, dem Unterhalt und Umbau während der Nutzungsphase der Immobilien	Hoch
3.3	Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten	Vorgelagerte Energieaktivitäten	Vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie/Brennstoffen in der Nutzung, welche nicht bereits in 1 und 2 enthalten sind	Mittel
3.4	Vorgelagerter Transport und Vertrieb	Vorgelagerter Transport und Vertrieb	Bereits in Kategorie 3.1 und 3.2 abgedeckt	Gering
3.5	Abfälle aus dem Betrieb	Rückbau und Entsorgung	Emissionen aus Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten von Entwicklungsprojekten	Mittel
		Abfall im Immobilienbetrieb	Abfall im Betrieb während der Nutzungsphase der Immobilien	Gering
3.6	Geschäftsreisen	Geschäftsreisen	Mobilität im Rahmen der Geschäftstätigkeit (inkl. Hotelübernachtungen)	Gering
3.7	Pendelverkehr der Mitarbeitenden	Pendelverkehr der Mitarbeitenden	Mobilität im Rahmen der Pendelaktivität der Mitarbeitenden	Gering
3.8	Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	Angemietete Büroflächen	Emissionen aus benötigter Energie für angemietete Büroflächen (Corporate), sofern nicht unter Scope 1+2 bereits abgedeckt	Gering
3.9	Nachgelagerter Transport und Vertrieb	N/A ¹	Emissionen aus dem Transport und der Verteilung von Produkten, die an Endverbraucher mit Fahrzeugen und Anlagen, die das bilanzierende Unternehmen nicht besitzt oder direkt kontrolliert, verkauft werden	N/A ¹
3.10	Verarbeitung der verkauften Produkte	N/A ¹	Emissionen aus der Verarbeitung verkaufter Produkte durch Dritte	N/A ¹
3.11	Verwendung der verkauften Produkte	N/A ¹	Da Liegenschaften gehalten und nicht als Produkt angeschaut werden, werden nachgelagerte Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufgeführt	N/A ¹
3.12	End-of-Life-Behandlung der verkauften Produkte	N/A ¹	Da Liegenschaften gehalten und nicht als Produkt angeschaut werden, werden nachgelagerte Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufgeführt	N/A ¹
3.13	Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	Mieterkontrollierter Energiebezug	Emissionen aus mieterkontrolliertem Energiebezug (insb. Mieterstrom) während der Nutzungsphase von Immobilien	Mittel
3.14	Franchise	N/A ¹	Emissionen aus Franchise-Betrieben	N/A ¹
3.15	Investitionen	Investierte Immobilien	Emissionen aus investierten Immobilien und dem Asset Management mit operativer Kontrolle des laufenden Betriebs (separate Berichterstattung)	Hoch

¹ Diese Scope 3-Emissionskategorie ist für Swiss Prime Site nicht materiell.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 und 3.13 im Immobilienportfolio (Offenlegung von Umweltkennzahlen im Berichtsjahr)

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Offenlegung der Umweltkennzahlen für das Berichtsjahr. Sie bilden gleichzeitig auch die Ausgangslage für die Prognose der Emissionen im CO₂-Absenkpfad. Die ergänzenden Rahmenbedingungen zum Absenkpfad sind im Folgekapitel «Erläuterungen zum CO₂-Absenkpfad» beschrieben.

Liegenschaften/Portfolio

Die Umweltkennzahlen beinhalten alle Liegenschaften, welche sich im Berichtsjahr im Eigentum/Bestand von Swiss Prime Site befanden, inkl. angekaufter/ verkaufter Liegenschaften zum jeweiligen Zeitpunkt (vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Nachhaltigkeitskennzahlen). Objekte die aus dem Bestand ins Entwicklungsportfolio überführt oder in Betrieb genommen werden, sind ebenfalls bis bzw. ab dem entsprechenden Zeitpunkt enthalten. Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site nicht die volle operative Kontrolle hat (z.B. Minderheitsbeteiligungen).

Referenzflächen

Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind in Einzelfällen die Energiebezugsflächen für den Berichtszeitraum nicht vorhanden, werden diese in Anlehnung an die methodischen Grundlagen zum CO₂e-Report von Real Estate Investment Date Association (REIDA) mit den entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermieteten Flächen aus dem Objektinventar umgerechnet. Stichtagbezogene Aussagen für spezifische Kennzahlen beziehen sich auf den Liegenschaftsbestand und die entsprechende Bezugsfläche per 31.12.

Zuordnung nach Nutzungsarten

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

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

Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten

Die Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten werden auf jährlicher Basis erhoben und, sofern nicht anders vermerkt, pro Kalenderjahr ausgewiesen.

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

Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauches erstellt. Diese Verbrauchsschätzungen basieren für Elektrizität und Wärme auf der SIA-Norm 2024:2021, bei Wasser auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode, auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten sowie unter Berücksichtigung der Witterungsbereinigung.

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 2024:2021 auf Grundlage der vermietbaren Fläche. Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten (bzw. intern/extern angemieteten) Flächen. Darin enthalten sind sämtliche zugekauften Energieträger wie Strom, Brennstoffe, Fernwärme und Wasser sowie der mittels Photovoltaikanlagen produzierte Strom.

Elektrizität, die für die Wärmeerzeugung (insbesondere Wärmepumpen) genutzt wird, wird unter Wärme aufgeführt und zählt mit der Umweltwärme zusammen zum Gesamtwärmeverbrauch. Falls kein separater Zähler vorhanden ist und die Elektrizität zur Wärmeerzeugung nicht unterscheidbar ist, wird die Elektrizität unter Allgemeinstrom aufgeführt.

Die Umweltwärme für Wärmepumpen wird gem. ISO 52000-1:2017 und SIA 380:2022 bilanziert. Die Umweltwärme wird anhand der Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen gem. Standard-JAZ von 3.5 berechnet (SIA 384/3:2020, WP Aussenluft standardmässig, Vorlauftemperatur < 35 °C standardmässig).

Elektrizität, die für die Kälteerzeugung genutzt wird, wird zusammen mit der bezogenen Fernkälte unter der Kategorie Kälte aufgeführt. Aufgrund fehlender methodischer Standards wird kein Pendant zu der «Umweltwärme» bei der mit Elektrizität erzeugten Wärme dazugerechnet. Falls kein separater Zähler vorhanden ist und die Elektrizität zur Kälteerzeugung nicht unterscheidbar ist, wird die Elektrizität unter Allgemeinstrom aufgeführt.

Nahwärme wird nach der REIDA-Methodik erfasst (Wärmeverbund innerhalb Areal / Überbauung; inkl. Contracting).

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

Der eigenproduzierte und verbrauchte Photovoltaikstrom (Eigenverbrauch) wird auf den jeweiligen Verbraucher (Eigentümer oder Mieter) zugewiesen und ihm angerechnet.

Vorjahreswerte / Re-Statement-Policy

Vorjahreswerte, welche Schätzungen enthalten, werden im vorliegenden Bericht nicht durch effektiv gemessene Verbrauchsdaten überschrieben.

Im Fall von methodischen Anpassungen, Neudefinitionen von Kennzahlen oder der Erkennung wesentlicher Fehler in zuvor veröffentlichten Daten erfolgt eine Neudarstellung (Restatement) der entsprechenden Vorjahreswerte. Sofern Anpassungen erfolgen, werden diese im Einzelfall mit Fussnoten oder in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen beschrieben.

Witterungsbereinigung

Die Energieverbrauchszahlen werden im Bericht, sofern nicht anders erwähnt, mit akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F, witterungsbereinigt ausgewiesen. Die Berechnung der Referenzwerte folgt der REIDA-Methodik v1.2, Anhang A.2. Die Liegenschaften werden den jeweiligen Klimastationen nach SIA 2028:2010 zugeordnet.

Emissionsfaktoren

Die Treibhausgasemissionsfaktoren, die zur Anwendung kommen, sind die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 1.4.2025 (direkte und Upstream-Emissionen in CO₂-Äquivalenten). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemix sowie den Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlenstoffdioxid (CO₂), Kohlenstoffmonoxid (CO), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstofftrifluorid (NF₃). Die gemäss GHG Protocol zu bilanzierenden anergenen Emissionen werden analog zu der REIDA-Methodik im Scope 2 bilanziert. Anergene Emissionen beinhalten die fossilen Emissionen aus der Kehrlichtverbrennung.

Schnittstelle Mieter/Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 sowie 3.13

Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem Greenhouse Gas Protocol und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Energieverbräuchen/Emissionen. Die Kontrolle liegt bei der Partei, die über den Energieeinkauf bzw. das Medium entscheidet. Bei Elektrizität betrifft das die Wahl des Stromprodukts und bei Wärme die Entscheidungsgewalt über die Art der Wärmeerzeugung bzw. des Energieprodukts. Eigentümerkontrollierte Verbräuche/Emissionen (meist Wärmeerzeugung und Allgemeinstrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Mieterkontrollierte Verbräuche/Emissionen (Mieterstrom und mieterkontrollierte Wärmeerzeugung bei entsprechenden Verträgen) werden der Scope 3-Kategorie 3.13 zugeordnet.

Angemietete Flächen: Unter Berücksichtigung des Ansatzes zur operativen Kontrolle wird der von Swiss Prime Site oder ihren Gesellschaften eingekaufte Strom (Mieterstrom) bei angemieteten Flächen (andere Eigentümer der Liegenschaften) dem Scope 2 zugeordnet und die bezogene Wärme (sofern diese durch den Vermieter / andere Eigentümer beschafft wird) dem Scope 3.

Innerhalb des Scope 1 und 2 erfolgt die Zuweisung in Abhängigkeit des jeweiligen Energieträgers.

Berechnung der spezifischen Kennzahlen

Für die Berechnung der spezifischen Kennzahlen (insbesondere Energie, Wasser, Abfall und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümer- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften gemäss Definition unter dem Punkt Liegenschaften/Portfolio durch die betroffene (Energiebezugs-)Fläche per Stichtag 31.12. geteilt.

Abfalldaten

Die Abfalldaten der Liegenschaften werden, wenn möglich, über Entsorgungsunternehmen detailliert erhoben. Für die anderen Liegenschaften werden anhand von Umfragen bei FM-Providern vor Ort Informationen zu Anzahl, Volumen und Entleerungsfrequenz der vorhandenen Abfallbehälter erhoben. Auf dieser Grundlage werden je Abfallkategorien Schätzungen vorgenommen (Methodologie entspricht den GRESB-Anforderungen). Die angewendete Methodik mit Schätzungen schränkt die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten ein.

Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2024

Zur Erhöhung der Vergleichbarkeit und Transparenz, wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen sowie die entsprechenden Kennzahlen weiter präzisiert. Die Erläuterungen wurden insbesondere um die Beschreibung zum Umgang mit Scope 3-Emissionen, Wärmepumpen und Kälteanlagen, Liegenschaftszu- und Abgänge sowie den Umgang mit spezifischen Kennwerten erweitert.

Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen

- Ausweitung der Offenlegung zu Scope 3-Emissionen
- In den Umweltkennzahlen wird die Elektrizität, welche für Wärmeerzeugung (insb. Wärmepumpen) eingesetzt wird, separat ausgewiesen.
- In den Umweltkennzahlen, wird die Elektrizität, welche für die Kälterzeugung eingesetzt wird (Kälteanlagen) sowie die bezogene Fernkälte, separat ausgewiesen.
- Portfolioveränderungen (Zu-/Abgänge) werden neu ab dem Zeitpunkt des Ankaufs/Inbetriebnahme bzw. bis zum Zeitpunkt des Verkaufs/Start Entwicklungsprojekt einer Liegenschaft in den Umweltkennzahlen berücksichtigt.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (begrenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für dieses Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 115 ff.).

Erläuterungen zum CO₂-Absenkpfad (Prognose zur Entwicklung der spezifischen CO₂-Emissionen)

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO₂-Absenkpfad und berichtet seither jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung über die Fortschritte und Massnahmen (abrufbar unter: sps.swiss/berichterstattung). Bei der Zielsetzung werden die CO₂-Intensität der Scope 1- und 2-Emissionen sowie die Scope 3-Emissionen (Scope 3-Kategorie 3.13 Mieterkontrollierter Energieverbrauch sowie Scope 3-Kategorie 3.3 Vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen) auf Objektebene betrachtet.

CO₂-Kompensation und Negativemissionen

Swiss Prime Site verfolgt ihre Klimaziele konsequent ohne den Einsatz von direkten/eigenen CO₂-Kompensationsmassnahmen. Wir sind uns jedoch bewusst, dass zur Erreichung der internationalen und nationalen Klimaziele Negativemissionen erforderlich sind. Daher unterstützen wir Massnahmen und Technologien, die zur Reduktion und Entfernung von CO₂ aus der Atmosphäre beitragen, um einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels

Um den CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet.

Berücksichtigte Liegenschaften

Der CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf das Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.) sowie laufende Projektentwicklungen.

Referenzflächen (Annahme zur Entwicklung)

Grundlage für den simulierten CO₂-Absenkpfad bilden die Umweltkennzahlen des Berichtsjahrs und die im Kapitel «Methodik Umweltkennzahlen» beschriebene Systemgrenze (Umgang mit An- und Verkauf). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12. Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden. Zugekaufte Liegenschaften werden ab Datum des Zukaufs berücksichtigt.

Referenzjahr

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für die Klimaziele verwendet.

Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)

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

Für die Treibhausgasemissionsfaktoren von Strom und Fernwärme (Scope 2- sowie Scope 3-Kategorie 3.3) wird auf Grundlage der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050+ zusätzlich prognostiziert, dass die nationalen Klimaziele – Netto-Null bis 2050 – zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Treibhausgasemissionsfaktoren für Fernwärme und Strom führen (Annahme lineare Abnahme bis 2050 bzw. sofern kantonale Ziele darüber hinausgehen, früher).

Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen

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

Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)

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

Like-for-like-Werte (LfL)

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

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3

Methodischer Ansatz Umweltkennzahlen Scope 3 bei Immobilien

Dem Ansatz des Whitepapers folgend orientieren wir uns in der Emissionsbilanzierung an den Modulen der Lebenszyklusbetrachtung gemäss SN EN 15804: Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3), deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5), Nutzungsphase (B1–B7) sowie Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1–C4). Für uns als direkten Investor folgen wir den Empfehlungen des oben genannten Whitepapers. Die einzelnen Aktivitäten werden den Scope 3-Kategorien 1, 2, 3, 5 und 13 des GHG Protocols zugeordnet (Angaben zur Berechnung der Scope 3-Kategorien 3.3 und 3.13 finden sich im vorhergehenden Kapitel).

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.2 und 3.5 in Entwicklungsprojekten

Die Emissionen der Phase A, B1 bis B4 und C wurden elementenspezifisch berechnet, dies unter Berücksichtigung ihrer Bezugsgrösse (Fläche, Länge, Volumen, Leistung und weitere technische Kennwerte), ihrer Instandsetzung, Erneuerung und ihres Ersatzes, ihrer Materialisierung und spezifischen Emissionsfaktoren (kg CO₂e pro Bezugsgrösse).

Für das Berichtsjahr 2025 wurden vier Entwicklungsprojekte berücksichtigt. Davon wurden zwei im Jahr 2025 fertiggestellt und zwei neue Projekte gestartet. Aus Ökobilanzen, die für die Nachhaltigkeitszertifizierung erstellt wurden, lagen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze zur Materialisierung für eine Auswahl der Bauteile vor. Bei Projekten, die 2025 begonnen wurden, sind dies provisorische Werte, da der Bau- und Zertifizierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Konkrete Berechnungsgrundlagen lagen jedoch schon für den Rückbau der alten Bausubstanz vor, die im Berichtsjahr bereits abgeschlossen werden konnte. Für die Bauteilgruppen der Gebäudekonstruktion und der Gebäudehülle liegt in der Regel die Materialisierung mit ihren spezifischen Emissionsfaktoren sowie deren jeweilige Lebensdauer vor. Nicht abgedeckte Bauteile wie z. B. Innenwände wurden durch Kennwerte ergänzt, die z. B. aus dem Gebäudeparkmodell oder den LCA-Software-Lösungen stammen.

Den Berechnungen lagen u. a. Daten zugrunde, welche von beauftragten Planern mittels spezifischer Software-Lösungen erarbeitet wurden. Die zur Verfügung stehenden Datensätze sind softwarespezifisch und demgemäss unterscheiden sich diese bis zu einem gewissen Grad darin, nach welcher Art sie kategorisiert sind. Weiter liegt dem SNBS Standard eine Lebensdauer von 60 Jahren zugrunde und beim Label SGNI nur 50 Jahre. JED Schlieren wird gemäss der Software GrEG aufgeschlüsselt und die übrigen drei Projekte gemäss der Software Lesosai. Eine Abgrenzung zwischen Emissionen, die der Eigentümerin zuzuordnen sind, und Emissionen des Mieterausbaus, konnte aufgrund der Datenlage nur grob abgeschätzt werden. Hier wird künftig eine Verfeinerung angestrebt.

Auf Basis der vorliegenden Ökobilanzdaten werden die anfallenden Emissionsmengen gemäss SN EN 15804+A2:2019 auf die Gebäudephasen aufgeteilt und nach dem Investitionsprinzip den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Bauphase A werden dem Zeitpunkt der Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts zugeordnet. Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahre anfallen (Betriebsphase B1 bis B5), werden entsprechend auf der Zeitachse nach 20, 30 bzw. 40 Jahren verortet. Die Emissionen, die sich aus dem Rückbau der alten Bausubstanz ergaben (Phase C), wurden mittels Kennzahlen abgeschätzt und dem Zeitpunkt des Rückbaus zugeordnet.

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.1 und 3.2 im Immobilienportfolio

Bautätigkeiten im Immobilienportfolio unterscheiden wir gemäss den Empfehlungen des Whitepapers in Aktivitäten zum Betrieb und Unterhalt (Kategorie Scope 3.1), was vor allem Reparaturen und Wartung beinhaltet. Die entsprechenden Emissionen werden ausgabenbasiert mit Emissionsfaktoren der Datenbank EXIOBASE (www.exiobase.eu) abgeschätzt. Aktivitäten zur Instandhaltung und zum Umbau sind der Kategorie Scope 3.2 zugeordnet. Je nach Datenlage werden die Emissionen der Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekte nach einer der beiden folgenden Ansätze des oben erwähnten Whitepapers abgeschätzt:

- Benchmark: Zuordnen von Kennwerten (kg CO₂e/m² EBF), differenziert nach Projektart und Gebäudetyp
- Ausgabenbasiert: Zuordnen der Projektinvestitionen (Millionen CHF) zu den folgenden Projektarten und Multiplikation mit dem entsprechenden Emissionsfaktor (kg CO₂e pro CHF). Als Emissionsfaktoren werden Werte aus der Datenbank EXIOBASE verwendet:

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.1, 3.6, 3.7 im Corporate-Bereich

Scope 3-Emissionen zum Einkauf von Büromaterial und Dienstleistungen (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie Scope 3-Emissionen von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6) werden nach dem ausgabenbasierten Ansatz unter Verwendung von Emissionsfaktoren der oben genannten EXIOBASE-Datenbank abgeschätzt.

Scope 3-Emissionen zum Pendelverkehr der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) werden aufgrund der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten mit Statistiken zur Mobilität in der Schweiz (nach BFS – Pendlermobilität, Mikrozensus) zu Pendelstrecken und Modalsplit der Mobilität abgeschätzt.

Umweltkennzahlen Scope 3.15 Investiertes Investment

Die Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions (insb. IFC/Akara) legen ihre Umweltkennzahlen in separaten Berichten offen, insbesondere auch die Treibhausgasbilanz zum Betrieb der fremdfinanzierten Immobilienportfolios. Aus Sicht der Swiss Prime Site wird dies der Scope 3-Kategorie 3.15 zugeordnet.

EPRA sBPR Kennzahlen

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

				Gesamtes Portfolio					Abdeckungs- grad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)			
				2024	2025	2024	2025	% change	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2024	2025	2024	2025	% change	%
Electricity¹	MWh	Elektrizität	Gesamter Strom	148 185	134 394	139 497	126 607	–9.2	100
			Gesamt eigentümerbezogener Strom	119 796	56 268	112 903	55 046	–51.2	96.0
			Anteil des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen	117 349	56 230	110 456	55 011	–50.2	59.5
			Gesamt mieterbezogener Strom	28 389	78 126	26 594	71 561	169.1	100
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Fernwärme und -kühlung	Gesamt Heizung und Kühlung	68 063	54 655	57 718	46 220	–19.9	100
			Gesamt eigentümerbezogene Fernwärme und -kühlung	55 082	54 508	46 434	46 220	–0.5	96.0
			Anteil der eigentümerbezogenen Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen	40 283	35 139	33 286	29 563	–11.2	59.5
			Gesamt mieterbezogene Fernwärme und -kühlung	12 981	147	11 284	0	–100	100
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Brennstoffe	Gesamt Brennstoffe	47 922	40 498	47 388	38 814	–18.1	100
			Gesamt eigentümerbezogene Brennstoffe	31 506	40 094	30 972	38 493	24.3	96.0
			Anteil der eigentümerbezogenen Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen	3 591	6 229	3 457	5 910	71.0	59.5
			Gesamt mieterbezogene Brennstoffe	16 416	404	16 416	321	–98.0	100
Energy-Int	kWh/m²/a	Energieintensität	Eigentümerbezogene Energie	163.0	139.1	159.8	140.9	–11.8	100
GHG-Dir-Abs	t CO₂e	Direkt (Scope 1)	Gesamt direkte Emissionen (Scope 1)	8 220	6 462	8 147	6 224	–23.6	100
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 2)	Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz)	4 296	5 062	3 519	4 268	21.3	100
			Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (standortbasierter Ansatz)	7 016	5 603	5 955	4 853	–18.5	100
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 3)	Gesamt Scope 3-Emissionen	8 108	6 155	7 336	5 600	–23.7	100
Total		Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3.3 + Scope 3.13	23 344	17 679	21 438	16 092	–24.9	100
		Scope 1 + Scope 2 (standortbasiert) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (standortbasiert) + Scope 3.3 + Scope 3.13	20 624	18 220	19 002	16 677	–12.2	100
Outside of scopes		Direkt+indirekt	Bioenergie	33 161	24 611	28 862	21 011	–27.2	100

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen															
	Retail					Büro					Andere				
%	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change
55.8	38 781	38 662	38 717	37 836	-2.3	84 131	73 104	78 288	69 062	-11.8	25 274	22 628	22 492	19 709	-12.4
13.0	36 394	24 964	36 330	24 697	-32.0	63 886	22 652	59 839	21 817	-63.5	19 516	8 653	16 734	8 532	-49.0
13.0	35 688	24 964	35 624	24 697	-30.7	62 179	22 652	58 131	21 817	-62.5	19 482	8 614	16 700	8 497	-49.1
86.0	2 387	13 698	2 387	13 139	450.4	20 245	50 452	18 449	47 245	156.1	5 758	13 975	5 758	11 177	94.1
26.9	5 623	5 303	5 527	5 258	-4.9	38 913	30 349	36 682	28 902	-21.2	23 527	19 004	15 509	12 060	-22.2
26.0	5 435	5 303	5 340	5 258	-1.5	28 210	30 202	27 675	28 902	4.4	21 437	19 004	13 418	12 060	-10.1
29.8	3 296	3 525	3 242	3 495	7.8	19 599	16 975	19 365	16 191	-16.4	17 388	14 638	10 680	9 878	-7.5
100	188	0	188	0	-100	10 703	147	9 006	0	-100	2 091	0	2 091	0	-100
20.1	18 185	11 435	18 185	10 839	-40.4	14 903	15 229	14 368	15 229	6.0	14 834	13 833	14 834	12 746	-14.1
19.0	14 061	11 435	14 061	10 839	-22.9	12 722	15 229	12 188	15 229	25.0	4 723	13 429	4 723	12 425	163.1
28.6	1 432	329	1 432	295	-79.4	1 465	2 403	1 331	2 403	80.5	694	3 497	694	3 212	362.8
100	4 125	0	4 125	0	-100.0	2 181	0	2 181	0	-100.0	10 111	404	10 111	321	-96.8
43.0	182.3	174	182	169	-7.2	164	138	166	149	-10.3	144	118	128	104	-18.7
17.0	3 224	2 095	3 224	1 993	-38.2	2 851	2 506	2 778	2 506	-9.8	2 145	1 860	2 145	1 725	-19.6
20.0	555	546	544	541	-0.6	2 746	3 206	2 407	3 088	28.3	995	1 309	568	640	12.7
26.0	957	738	948	730	-23.0	3 865	3 078	3 600	2 952	-18.0	2 194	1 787	1 406	1 170	-16.8
26.0	1 885	1 213	1 880	1 175	-37.5	3 622	2 996	3 284	2 884	-12.2	2 602	1 947	2 172	1 540	-29.1
21.6	5 664	3 854	5 648	3 709	-34.3	10 338	8 708	9 662	8 478	-12.3	5 742	5 116	4 885	3 905	-20.1
23.1	6 066	4 046	6 052	3 898	-35.6	9 219	8 580	8 469	8 342	-1.5	6 941	5 594	5 723	4 435	-22.5
32.2	4 432	3 310	4 395	3 253	-26.0	18 412	12 989	17 157	12 461	-5.5	10 318	8 311	7 311	5 297	-27.5

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

				Gesamtes Portfolio					Abdeckungs- grad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)			
				2024	2025	2024	2025	% change	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2024	2025	2024	2025	% change	%
GHG-Int	kg CO ₂ e/m ² /a	Emissions- intensität	Scope 1 und 2 Emissionen (marktbasiert)	7.2	6.7	8.7	6.7	−23.5	100
			Scope 1 und 2 Emissionen (standortbasiert)	8.8	7.0	7.2	7.0	−2.4	100
Water-Abs Water-LfL	m ³ /a	Wasser	Gesamtes Wasser	641 345	636 457	586 920	588 123	0.2	100
			Gesamt eigentümerbezogenes Wasser	445 860	448 762	401 455	418 453	4.2	83.0
Water-Int	m ³ /m ² /a	Wasserintensität	eigentümerbezogenes Wasser	0.37	0.37	0.37	0.37	0.0	100
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnen	Gesamt erzeugter Abfall	Gefährlicher Abfall	30	228	30	45	50.0	89.1
			Nicht-gefährlicher Abfall	7 886	11 057	7 539	9 840	30.5	89.1
		Gesamtgewicht des Abfalls aufgeteilt auf Ent- sorgungs- und Umleitungsweg	Deponie	0	0	0	0	0.0	100
			Verbrennung	4 814	6 356	4 584	6 142	34.0	89.0
			Recycling	3 102	4 929	2 985	3 743	25.4	89.0
Cert-Tot	Anzahl	Energierating/ GEAK	Anzahl Liegenschaften mit Ener- gierating	42	77	41	74	80.5	53.7
	% FV		% des Portfolios mit Energierating nach Wert (CHF)	29.5	48.2	31.1	52.7	69.3	53.7
	% FV	BREEAM in use	Outstanding/Excellent	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			Very Good	5.0	14.6	5.5	15.5	182.2	15.0
			Good	37.0	37.9	41.1	41.9	1.9	45.0
			Acceptable/Pass	19.8	16.4	21.9	18.5	−15.5	19.5
	% FV	LEED	Platin	3.0	3.0	3.3	3.4	2.7	2.5
			Gold	9.0	9.3	8.4	10.6	25.6	4.2
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			Zertifiziert	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	% FV	Minergie	Zertifiziert	30.3	24.8	27.6	23.5	−15.0	16.5
	% FV	DGNB/SGNI	Platin	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	1.9
			Gold	1.5	1.6	1.7	1.8	2.9	1.8
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	% FV	SNBS	Platin	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0	2.1
			Gold	1.5	0.9	1.7	0.0	0.0	0.9
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

¹ Der für den Betrieb von Wärmepumpen eingesetzte Elektrizitätsverbrauch ist integriert.

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen	nach Immobilientyp														
	Retail					Büro					Andere				
%	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change
18.9	9.7	8	10	8	−20.5	8	6	8	7	−14.3	7	7	6	6	−12.4
21.4	10.7	9	11	8	−22.8	6	6	7	7	3.1	9	8	8	7	−18.1
23.7	151 707	116 195	151 284	114 445	−24.4	254 776	293 618	228 206	274 650	20.4	234 863	226 643	207 430	199 027	−4.1
20.7	108 060	84 405	107 637	83 238	−22.7	203 706	215 350	187 156	205 460	9.8	134 094	149 006	106 662	129 754	21.6
23.7	0.39	0.35	0.39	0.35	−10.3	0.29	0.32	0.29	0.34	17.2	0.50	0.47	0.48	0.46	−4.2
2.6	13	2	13	2	−84.6	16	38	16	38	137.5	2	187	2	4	100.0
3.0	1826	2509	1826	2479	35.8	4683	3924	4405	3853	−12.5	1377	4624	1309	3507	167.9
0.0	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
2.0	937	1304	937	1276	36.2	3181	2281	2989	2246	−24.9	696	2770	659	2619	297.4
3.0	902	1207	902	1205	33.6	1517	1681	1431	1645	15.0	684	2041	652	892	36.8
5	13	5	13	160.0	32	44	31	42	35.5	5	20	5	19	280.0	
13.4	43.3	13.4	43.3	222.7	38.6	45.5	40.9	50.7	23.9	20.7	63.9	25.2	73.0	189.8	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	3.9	0.0	3.9	0.0	7.7	20.6	8.8	22.1	151.0	2.5	2.6	3.1	3.2	1.6	
51.6	34.1	51.7	34.1	−34.1	29.6	37.1	33.4	41.1	22.9	42.2	45.3	51.4	55.5	8.0	
19.4	25.4	19.1	25.4	32.9	19.3	12.8	21.9	14.7	−33.0	22.3	21.0	27.2	25.7	−5.6	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	4.6	5.7	5.3	−7.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	15.3	14.3	14.5	16.3	12.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25.4	7.0	25.4	7.0	0.0	36.7	32.2	31.2	30.0	−4.0	14.3	14.5	17.4	17.8	2.1	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	13.9	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	2.4	2.9	2.7	−6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	1.3	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2024		2025	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Diversity-Emp	%	Geschlechtervielfalt	Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende (inkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	51.6	48.4	54.4	45.6
		Geschlechterverteilung nach Ebene	Verwaltungsrat (SPS AG) inkl. Vorsitzender	57.1	42.9	57.1	42.9
			Geschäftsleitung (Gruppen- und Geschäftsleitung)	88.9	11.1	90.0	10.0
			Mitarbeitende (exkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	49.4	50.6	52.5	47.5
	Anzahl	Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (alle Management Stufen)	> 50 Jahre	13	7	11	5
			30–50 Jahre	53	27	57	28
			< 30 Jahre	2	1	0	0
Diversity-Pay	Verhältnis	Vergütung von Männern und Frauen	Gesamt	N/A ¹		N/A ¹	
Emp-Training ²	Anzahl Stunden	Durchschnittliche Schulungsstunden pro Mitarbeitendem	Gesamt	2.6	3.3	4.5	4.2
		Durchschnittliche Schulungsstunden nach Ebene	Exec. Management (Gruppen- und Geschäftsleitung)	0	0	28	0
			Mitarbeitende	8.5	8.3	2.7	4.3
Emp-Dev ^{2,3}	% der Mitarbeitenden	Mitarbeitende, die Leistungsbeurteilungen erhalten	Gesamt	100	100	100	100
Emp-Turnover ²	Anzahl der Mitarbeitenden	Direktbeschäftigte	Gesamtzahl der Mitarbeitenden	91	86	114	96
		Gesamtzahl der Neueinstellungen		15	13	38	19
		Anteil der Neueinstellungen in %		16.5	15.1	18.1	9.1
		Gesamtzahl der Abgänge		19	6	44	23
		Gesamtfluktuationsrate (Abgänge) in %		20.9	7.0	21.0	11.0

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance	
				2024	2025
H&S-Emp ¹	Pro 100 000 Arbeitsstunden	Unfallquote	Direktbeschäftigte	0.2	0.0
		Ausfalltage-Quote		0.2	0.0
	Tage pro Mitarbeitendem	Abwesenheitsquote		3.6	6.6
		Schweregrad von Unfällen-Quote		N/A	N/A
	Gesamtzahl	Todesfälle		0	0
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Immobilienportfolio	
				2024	2025
H&S-Asset	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Objekte mit Beurteilungen zu Gesundheit und Sicherheit	90	92
H&S-Comp	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Anzahl der Vorfälle	0	0
Comty-Eng	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Gemeinwesenarbeit, Wirkungsanalysen & Entwicklungsprogramme	69	66

¹ Die im Jahr 2021 durchgeführte und durch KPMG geprüfte Lohnvergleichsanalyse (Logib) hat ergeben, dass bei Swiss Prime Site keine ungerechtfertigten Lohnunterschiede zwischen den Geschlechtern bestehen.

² Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

³ Nicht enthalten sind Mitarbeitende auf Basis eines Stundenlohns.

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2024		2025	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Gov-Board	Anzahl	Zusammensetzung der Mitglieder des Leitungsorgans	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	4	3	4	3
			Exekutiv	0	0	0	0
			Nicht-exekutiv (Mitglieder)	4	3	4	3
			Durchschnittliche Amtszeit in Jahren	3.8		4	
			Gesamtzahl nicht-exekutiver Mitglieder mit Umwelt- und Sozialkompetenzen	4		4	
Gov-Selec	Narrativ	Auswahl der Mitglieder des Leitungsorgans		externe Mandate		externe Mandate	
Gov-COI	Narrativ	Interessenskonflikte		0		0	

Erläuterungen zu den EPRA sBPR Kennzahlen

EPRA Übergreifende Empfehlungen

Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99). Die Bilanzierung folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «operative Kontrolle» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «marktbasiert». Wenn möglich, wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (landlord-/tenant-controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Die Kennzahlen zu den Mitarbeitenden sowie die Abgrenzungen können dem Kapitel Mitarbeitende entnommen werden (S. 49–53).

Abdeckung

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99). Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Schätzung des von den Eigentümern erhobenen Energieverbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Das trifft sowohl auf eigentümer- als auch auf mieterkontrollierte Umweltkennzahlen zu. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf der SIA-Norm 2024:2021 nach Nutzungsarten. 51.5% der rapportierten Energieverbräuche sind in dieser Form hochgerechnet (2024: 51%). Der Anteil der Schätzung an nicht vorhandenen Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (begrenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für das Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 116 ff).

Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten, die Abfalldaten im Betrieb sowie der Wasserverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiterführende Informationen können dem

Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99) und der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 entnommen werden.

Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Quadratmeter für das gesamte Gebäude berechnet (keine Hochrechnung bei Liegenschaften, die nicht das komplette Berichtsjahr im Eigentum der SPS waren – nur Zeitraum des Eigentums in den Kennzahlen abgebildet).

Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie etc.)

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

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

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die regionale Aufteilung des eigenen Immobilienportfolios kann im Review des Geschäftsberichts entnommen werden.

Die Kennzahlen zur Segmentanalyse werden in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermieter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat ausgewiesen (vgl. S. 41).

Analyse – Diskussion zur Performance

Die Kennzahlen und Veränderungen der EPRA Sustainability Performance Measures gegenüber dem Vorjahr werden auf Seite 21–44 diskutiert.

Position der EPRA Sustainability Performance Measures im Unternehmensbericht

Die EPRA Sustainability Performance Measures werden in den Tabellen auf Seite 100–106 ausgewiesen.

REIDA Umweltrelevante Kennzahlen¹

REIDA CO₂e-Report 2025 Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

Energiebilanz Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	2023 ⁷	2024 ⁷
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	132	115
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	108	100
Gesamte Fläche VMF ²	m ² VMF	1 498 971	1 455 342
Massgebliche Fläche VMF ²	m ² VMF	1 320 714	1 268 265
Gesamte Fläche EBF ²	m ² EBF	1 714 951	1 665 196
Massgebliche Fläche EBF ²	m ² EBF	1 512 456	1 453 179
Abdeckungsgrad	EBF-%	88.2	87.3
Energieverbrauch	MWh	146 673	113 831
Energieintensität	kWh/m ² EBF	97	78.3
Brennstoffe	MWh (%)	40 380 (27.5)	32 960 (29.0)
Heizöl	MWh (%)	3 399 (2.3)	2 012 (1.8)
Heizgas	MWh (%)	36 982 (25.2)	30 948 (27.2)
Biomasse	MWh (%)	0 (0.0)	0 (0.0)
Wärme	MWh (%)	63 881 (43.6)	46 078 (40.5)
Nah- und Fernwärme	MWh (%)	59 542 (40.6)	40 238 (35.3)
Umweltwärme	MWh (%)	4 338 (3.0)	5 839 (5.1)
Elektrizität	MWh (%)	42 413 (28.9)	34 793 (30.6)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh (%)	1 735 (1.2)	2 336 (2.1)
Elektrizität Allgemein ³	MWh (%)	40 677 (27.7)	32 458 (28.5)
Anteil erneuerbare Energie	MWh (%)	72 176 (49.2)	56 755 (49.9)
Anteil fossile Energie	MWh (%)	63 422 (43.2)	48 459 (42.6)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh (%)	31 966 (21.8)	23 364 (20.5)
Treibhausgasbilanz (CO₂e) und direkte CO₂-Emissionen (CO₂)			
Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	2023 ⁷	2024 ⁷
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	13 424	10 061
CO ₂ -Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	8.9	6.9
Scope 1	t CO ₂ e (%)	7 598 (56.6)	6 148 (61.1)
Heizöl	t CO ₂ e (%)	856 (6.4)	507 (5.0)
Heizgas	t CO ₂ e (%)	6 742 (50.2)	5 642 (56.1)
Biomasse	t CO ₂ e (%)	0 (0.0)	0 (0.0)
Scope 2	t CO ₂ e (%)	5 826 (43.4)	3 913 (38.9)
Nah- und Fernwärme	t CO ₂ e (%)	1 935 (14.4)	1 377 (13.7)
Anerogene Emissionen ⁴	t CO ₂ e (%)	3 484 (26.0)	2 202 (21.9)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	t CO ₂ e (%)	17 (0.1)	22 (0.2)
Elektrizität Allgemein ⁵	t CO ₂ e (%)	391 (2.9)	312 (3.1)
Direkte Scope 1 CO ₂ -Emissionen ⁶	t CO ₂ e	7 569	6 125
Direkte Scope 1 CO ₂ -Emissionsintensität ⁶	kg CO ₂ e/m ² EBF	5.0	4.2

¹ Die REIDA Umweltrelevanten Kennzahlen der Fonds werden in den Jahresberichten der Swiss Prime Site Solutions-Gefässe aufgeführt.

² m² EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ

³ m² EBFcalc per year is the reference value for the intensity indicators; the VMF are for information purposes only

⁴ Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrlichtverbrennung (Bilanzierung unter Scope 2)

⁵ bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

VMF: Vermietbare Fläche, EBF: Energiebezugsfläche, EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften, MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

⁶ Direkte CO₂-Emissionen: Scope 1 CO₂-Emissionen ohne übrige Treibhausgase; CO₂e: CO₂-Äquivalent

⁷ Der REIDA CO₂e-Report 2025 bildet die Kalenderjahre 2023 und 2024 ab.

ISS ESG

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Bodenfläche						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m²	2 572 667	2 606 107	2 523 582	2 577 671	2 525 136
Retail-Liegenschaften	m²	707 271	691 070	662 813	641 603	565 149
Büroimmobilien	m²	1 169 297	1 187 257	1 160 817	1 254 379	1 299 903
Wohnimmobilien	m²	212 542	232 845	217 709	199 605	192 852
Sonstige Liegenschaften	m²	483 557	494 935	482 243	482 084	467 232
Energie						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	85 778	85 175	77 032	71 242	57 211
Büroimmobilien	MWh	133 385	138 417	148 443	143 760	126 980
Wohnimmobilien	MWh	17 833	19 771	18 390	19 112	13 792
Sonstige Liegenschaften	MWh	41 626	42 173	50 748	48 753	42 689
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m²	121.3	123.3	116.2	111.0	101.2
Büroimmobilien	kWh/m²	114.1	116.6	127.9	114.5	97.7
Wohnimmobilien	kWh/m²	83.9	84.9	84.5	95.7	71.5
Sonstige Liegenschaften	kWh/m²	86.1	85.2	105.2	101.1	91.4
Emissionen						
GHG-Emissionen						
Retail-Liegenschaften	t CO ₂ e	8 232	7 818	6 276	5 664	3 854
Büroimmobilien	t CO ₂ e	12 204	12 758	10 651	9 219	8 708
Wohnimmobilien	t CO ₂ e	2 220	2 391	2 137	2 067	1 634
Sonstige Liegenschaften	t CO ₂ e	3 327	3 657	3 137	3 675	3 483
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kg CO ₂ e/m²	11.6	11.3	9.5	8.8	6.8
Büroimmobilien	kg CO ₂ e/m²	10.4	10.7	9.2	7.3	6.7
Wohnimmobilien	kg CO ₂ e/m²	10.4	10.3	9.8	10.4	8.5
Sonstige Liegenschaften	kg CO ₂ e/m²	6.9	7.4	6.5	7.6	7.5
Wasser						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m²	0.8	1.0	1.3	1.7	0.2
Büroimmobilien	l/m²	0.8	0.9	0.9	1.6	0.2
Wohnimmobilien	l/m²	1.6	1.7	1.7	3.8	0.6
Sonstige Liegenschaften	l/m²	0.8	1.2	1.0	2.9	0.2

Anhang

Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des nichtfinanziellen Berichts 2025 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich. Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat

diesen nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2025 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser nichtfinanzielle Bericht 2025 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

Artikel gemäss OR	Inhaltliche Anforderung	Wesentliche Themen	Kapitel des Geschäftsberichts/Verweis
Art. 964b, Absatz 1 (nichtfinanzielle Belange)	Umweltbelange	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette Integriertes Risikomanagement	Umwelt Umwelt Umwelt Governance Governance
	Sozialbelange	Mietende Community Engagement Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Soziales Soziales Umwelt Umwelt
	Arbeitnehmerbelange	Mitarbeitende	Soziales
	Achtung der Menschenrechte	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
	Bekämpfung der Korruption	Verantwortungsvolle Geschäftsführung	Governance
	Geschäftsmodell	–	Review im Geschäftsbericht
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	–	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
Art. 964c, Absatz 2, Ziff. 2	Elektronische Veröffentlichung (maschinenlesbar) Bericht zu Klima (TCFD) und Natur	–	Downloads


Zug, 4. Februar 2026



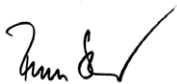
Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Reto Conrad
Mitglied des Verwaltungsrats



Detlef Trefzger
Mitglied des Verwaltungsrats




Thomas Studhalter
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walter
Mitglied des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied des Verwaltungsrats



GRI-Index

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI- Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die

Stakeholder zugänglich sind.¹ Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 5. Februar 2026 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

Verwendeter GRI 1 GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer
GRI-Branchen-
standard Keiner

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Corporate Governance, S. 2	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeit, S. 111	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 96	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 116–119	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 20–23	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 51–52	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 51	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 8–16	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 8–16	
	2-11 Vorsitzende/r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 8	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 60–62	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 19	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 12	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 10	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 9–20	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 7–9	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 13	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Review, S. 4	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 58–59	
	2-24 Einbezug der Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 35, 38, 44, 50, 54, 60–62	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 6, 61	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 61	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 59	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Verband Immobilien Schweiz (VIS), Entwicklung Schweiz, Greater Zurich Area, Avenir Suisse	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeit, S. 10–11	
	2-30 Tarifverträge	Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft.	

Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeit, S. 16	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 17	

Umwelt

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 34–35	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 34–35	

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 36–38	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 32	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 37	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Nachhaltigkeit, S. 37	
	303-3 Wasserentnahme	Nachhaltigkeit, S. 78	

Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 43–44	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 43–44	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 78	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Soziales			
Mitarbeitende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 49–50	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestellten- fluktuation	Nachhaltigkeit, S. 53	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	keine	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 53	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 53	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 49	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 49	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 49	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 52	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 104	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Keine Diskriminierungsvorfälle	
Mietende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 54–55	
Corporate-Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 56	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Governance			
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 60–62	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 61	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 59	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 59	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 59	
Integriertes Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 63–65	
Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 66–67	
Wirtschaft			
Starke Finanzierungsbasis			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 3–7	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 68–73	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 33	
Finanzielle Performance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
Investor Relations			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 10–11	



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Zug

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind die folgenden, ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen):

- Energie «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 39:
 - Gesamtenergieverbrauch in MWh, Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar in %;
 - Elektrizität in MWh, Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar in %;
 - Wärme (Heizöl, Gas, Fernwärme, Elektrizität Wärmepumpe, Umweltwärme Wärmepumpe) in MWh, inkl. jeweils Anteil erneuerbar und nicht erneuerbar in % ausser bei Heizöl; und
 - Energieintensität (Elektrizitätsintensität und Wärmeintensität) in kWh/m².
- Emissionen «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40:
 - CO₂-Emissionen Scope 1, Scope 2 und Scope 3 Kat. 13 in t CO₂e; und
 - CO₂-Intensität (Scope 1, 2 und 3,13), sowie CO₂ Intensität (Scope 1 und 2) in kg CO₂e/m².
- Abfallwirtschaft «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40
 - Abfall in Tonnen (für Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten), Anteil nicht gefährlich und Anteil gefährlich in %
- Wasser «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40:
 - Wasserverbrauch in m³
- EPRA sBPR Ausweis für das gesamte Portfolio der Swiss Prime Site AG (Absolute and Like-for-like performance):
 - Elektrizität (gesamter Strom in MWh), Seite 100
 - Fernwärme und -kühlung (gesamt Heizung und Kühlung in MWh), Seite 100
 - Brennstoffe (gesamt Brennstoffe in MWh), Seite 100
 - Energieintensität (Eigentümerbezogene Energie in kWh/m²/Jahr), Seite 100
 - Direkt Scope 1 (gesamte direkte Emissionen (Scope 1) in tCO₂e), Seite 100
 - Indirekt Scope 2 (gesamte indirekte Emissionen Scope 2 – marktbasierter Ansatz in tCO₂e), Seite 100

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



- Wasser (Gesamtes Wasser in m3/Jahr), Seite 102
- Gesamt erzeugter Abfall (Gefährlicher Abfall und Nicht-gefährlicher Abfall in Tonnen), Seite 102
- Geschlechtervielfalt (Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende), Seite 104
- Geschlechterverteilung nach Ebene (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende), Seite 104
- Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (<30 Jahre, 30 – 50 Jahre, >50 Jahre), Seite 104

Geeignete Kriterien

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG (die "Gesellschaft") auf der Basis von geeigneten Kriterien (das "geeignete Kriterium") erstellt:

- GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards) wie von Global Reporting Initiative (GRI) zuletzt veröffentlicht; insbesondere GRI 306 Waste, Version 2020;
- Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised edition);
- EPRA sBPR Richtlinien (Stand April 2024);
- Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen wie sie im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden;
- Rahmenwerk zur Erhebung von Daten zur Abfallwirtschaft im Rahmen von GRESB 2024, anwendbare Fassung;
- GRESB Real Estate Standard and Reference Guide 2024, Section "Performance: Waste Management".

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung im Nachhaltigkeitsbericht 2025 einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien der Swiss Prime Site AG gelesen werden, welche von Swiss Prime Site AG für die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 verwendet wurden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erstellung und die Präsentation des Nachhaltigkeitsberichts 2025 in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation des Nachhaltigkeitsberichts 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.



Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' ('ISAE 3000') und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Informationen und Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen hinsichtlich deren Angemessenheit bei der Anwendung, wie sie im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden;
- Zusammenführung der erhobenen Daten und Datenzulieferungen für ausgewählten Kennzahlen für die Berichterstattung, sowie Prüfung hinsichtlich deren Vollständigkeit im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG;
- Analyse und Beurteilung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG für die Periode 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025;



- Durchführen von analytischen Prüfverfahren zwischen z.B. der aktuellen und der vorhergehenden Prüfperiode;
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes 2025, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche fehlerhafte Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht 2025 (sonstige Informationen) zu identifizieren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs relevanter Stakeholder zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG, sowie Befragungen von Mitarbeitern, die für die Berichterstattung der ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung der Swiss Prime Site AG verantwortlich sind. Diese Befragungen dienen dazu unser Verständnis zur Anwendung von internen Richtlinien, Methoden und Schätzungen für die Berichterstattung und Datenerfassung zu vertiefen;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien bzw. relevante Dokumente zur Berichterstattung und Datensammlung / -erfassung und / oder Berechnung von Kennzahlen;
- Stichprobenbasierte Überprüfung der zugrundeliegenden Daten hinsichtlich Vollständigkeit und Genauigkeit der Angaben für die ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung der Swiss Prime Site AG; und
- Stichprobenbasierte Überprüfung der Berechnungslogik von ausgewählten Kennzahlen, sowie Abstimmung unterliegender Informationen zu externen Datenquellen.

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

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 für 31. Dezember 2025, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Sonstiger Sachverhalt – Vergleichende, rückblickende und zukunftsgerichtete Informationen

Weder die vergleichenden noch die rückblickenden Angaben zu den Vorjahresdaten (d. h. 2024 und früher) per 31. Dezember 2025 und für den Zeitraum vor dem 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025, noch die zukunftsgerichteten Informationen, die in den Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG enthalten sind, waren Gegenstand einer betriebswirtschaftlichen Prüfung. Unsere Schlussfolgerung wird diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstiger Sachverhalt

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG am 3. Februar 2026 in deutscher Sprache zusammen mit einer englischen Übersetzung veröffentlicht wurde. Die deutsche Version ist jederzeit massgebend.



Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm überausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Christine Blass

Zürich, 3. Februar 2026

“Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder den geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.”



CORPORATE GOVERNANCE



2	Governance
4	Aktionariat
6	Kapitalstruktur
8	Verwaltungsrat
17	Gruppenleitung
20	Mitwirkungsrechte der Aktionäre
22	Revisionsstelle und Informationspolitik



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Governance

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation und folgt im Wesentlichen deren Struktur.

1 Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Zug, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorennummer 803838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2025 betrug CHF 9884.9 Mio. [CHF 7638.0 Mio.].

2 Segmente

Swiss Prime Site besteht aus drei Segmenten: Immobilien, Asset Management und Corporate & Shared Services. Die Beteiligungen zu diesen Segmenten sind wie folgt zugeordnet:

Immobilien

- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug
- Jelmoli AG, Zürich
- Zimmermann Vins SA, Carouge

Asset Management

- Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
- Akara Property Development AG, Zug
- Fundamenta Group Deutschland AG, München
- Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg
- Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg

Corporate & Shared Services

- Swiss Prime Site AG, Zug
- Swiss Prime Site Management AG, Zug

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	Asset Management	200	100.0	n.a.	n.a.
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	Asset Management	100	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Immobilien ²	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0
Deutschland	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München	Asset Management	50	100.0	50	100.0
Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	12	100.0	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	13	100.0	13	100.0

¹ Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2025² Die operativen Tätigkeiten im Detailhandel wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.**Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode**

	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	Bürodienstleistungen	124	27.2	131	32.0

¹ Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 82 353 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2025

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	10 493	86.4	2 641 397	3.3
1 001 bis 10 000	1 337	11.0	3 649 703	4.5
10 001 bis 100 000	246	2.0	8 057 753	10.0
100 001 bis 1 000 000	66	0.5	16 637 510	20.8
1 000 001 und mehr	7	0.1	14 003 993	17.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	12 149	100.0	44 990 356	56.1
Dispobestand			35 244 019	43.9
Total ausgegebene Aktien			80 234 375	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	11 284	92.9	34 862 095	77.5
Europa (ohne Schweiz)	729	6.0	6 987 769	15.5
Andere Länder	136	1.1	3 140 492	7.0
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	12 149	100.0	44 990 356	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	11 125	91.5	6 424 616	14.3
Juristische Personen	445	3.7	11 361 050	25.3
Pensionskassen	178	1.5	5 831 834	13.0
Fonds	196	1.6	18 461 495	41.0
Versicherungen	27	0.2	1 334 997	2.9
Übrige	178	1.5	1 576 364	3.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	12 149	100.0	44 990 356	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2024 Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	13.6	12.7
BlackRock Inc., New York	9.7	9.6

1 Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären basieren auf dem Aktionärsregister beziehungsweise auf bei der Swiss Prime Site AG eingegangenen Meldungen. Eine Pflicht zur Offenlegung von Beteiligungen besteht, wenn eine meldepflichtige Person oder Gruppe einen Prozentanteil von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33⅓, 50 oder 66⅔ der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 120 ff. Finanzmarktinfrastrukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden (www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html).

2 Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

1 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 80 234 375 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 2.00. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte.

2 Kapitalband

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3a der geltenden Statuten über ein Kapitalband zwischen CHF 145 765 348.00 (untere Grenze) und CHF 168 780 928.00 (obere Grenze). Die obere und untere Grenze des Kapitalbands sind bei 105% bzw. 91% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals festgesetzt. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands das Aktienkapital einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder herabzusetzen oder Aktien direkt oder indirekt zu erwerben oder zu veräussern. Die Kapitalerhöhung oder -herabsetzung kann durch Ausgabe von bis zu 4 156 089 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 bzw. Vernichtung von bis zu 7 351 701 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 oder durch eine Erhöhung bzw. Herabsetzung der Nennwerte der bestehenden Namenaktien im Rahmen des Kapitalbands erfolgen.

3 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3b der geltenden Statuten über ein bedingtes Kapital. Das bedingte Kapital besteht aus 6 227 745 Namenaktien im Betrag von CHF 12 455 490.00 oder 7.8% des bestehenden Aktienkapitals.

Bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands darf die Gesamtzahl der neu ausgegebenen Aktien, die (i) aus dem Kapitalband gemäss Artikel 3a der geltenden Statuten unter Beschränkung oder Aufhebung der Bezugsrechte und (ii) aus dem bedingten Aktienkapital gemäss Artikel 3b der geltenden Statuten unter Beschränkung oder Aufhebung der Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechte ausgegeben werden, 7 671 860 neue Aktien nicht überschreiten.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen.

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich im Anhang des Finanzberichts. Die Swiss Prime Site AG hat keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

Der genaue Wortlaut zum Kapitalband und bedingten Kapital kann den Artikeln 3a und 3b der Statuten der Swiss Prime Site AG (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance) entnommen werden.

4 Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutzniesser ins Aktienregister eintragen lassen. Die Statuten stehen auf der Website www.sps.swiss unter Governance zum Download zur Verfügung. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Nutzniesser oder Aktionär mit Stimmrecht nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist und die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben hat. Die Gesellschaft erkennt pro Aktie nur einen Berechtigten an.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Die Aufhebung dieser Vinkulierung kann die Generalversammlung gemäss Artikel 12 Absatz 3 der Statuten (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance) mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen beschliessen.

Nicht meldepflichtige Aktienbestände von Nominees und Treuhändern werden ohne Stimmrecht eingetragen.

Kapitalstruktur per 31.12.2025

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	80 234 375	2.00	160 469
Obergrenze Kapitalband und bedingtes Kapital	4 156 089	2.00	8 312

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion vom 13.06.2022	76 699 051	13.30	- 1 020 098
Nennwertreduktion vom 13.06.2022 - Eigene Aktien	19 553	13.30	- 260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437
Aktienkapital per 31.12.2023	76 718 604	2.00	153 437
Kapitalerhöhung vom 15.04.2024	588 942	2.00	1 178
Aktienkapital per 31.12.2024	77 307 546	2.00	154 615
Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	2 926 829	2.00	5 854
Aktienkapital per 31.12.2025	80 234 375	2.00	160 469

Wandelanleihen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	275.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	377.011
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.609	302.471
Wandelpreis	CHF	100.35	85.12
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176

Von der Wandelanleihe mit Fälligkeit im Jahr 2030 ist jede Einheit im Nennwert von CHF 0.200 Mio. jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 12.455 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 7.8% des Aktienkapitals zum Bilanzstichtag. Für die Wandelanleihe mit Fälligkeit im Jahr 2025 ist die Frist zur Wandlung im Berichtsjahr abgelaufen und diese ist zum Stichtag nicht wandelbar.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich im Anhang des Finanzberichts.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG umfasste per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive und unabhängige Verwaltungsräte im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Swiss Prime Site AG respektive zur Swiss Prime Site-Gruppe.

(einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Ton Büchner, 1965	Präsident	CH/NL	2020
Thomas Studhalter, 1969	Vize-präsident	CH	2018
Gabrielle Nater-Bass, 1968	Mitglied	CH	2019
Barbara A. Knoflach, 1965	Mitglied	AT	2021
Brigitte Walter, 1959	Mitglied	DE	2022
Reto Conrad, 1966	Mitglied	CH	2023
Detlef Trefzger, 1962	Mitglied	CH/DE	2024

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Eintritte in der Berichtsperiode

Keine

Der Verwaltungsrat hat zurzeit vier Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss, Anlageausschuss sowie Nachhaltigkeitsausschuss), die nachfolgend näher beschrieben werden.

2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen ausserhalb der Gruppe nicht mehr als zehn weitere Mandate wahrnehmen, wovon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb desselben Konzerns sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden

3 Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat nach Ablauf von maximal 15 Amtsjahren zur Verfügung.

4 Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung sind im Organisationsreglement (abrufbar auf www.sps.swiss unter Governance), in der Kompetenzordnung und im Gruppenleitungsreglement geregelt.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Gruppenleitung. Der Verwaltungsrat trifft die grundlegenden, für die Tätigkeit der Gesellschaft massgebenden Entscheide. Im Rahmen seiner Tätigkeit sorgt der Verwaltungsrat für eine gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft durch die Gruppenleitung nach Massgabe der Vorschriften von Statuten und Reglementen sowie der anwendbaren Gesetzesbestimmungen.

Der Verwaltungsrat handelt als Gesamtorgan. Soweit die Beschlüsse des Verwaltungsrats und das Organisationsreglement nichts Abweichendes vorsehen, haben die Mitglieder des Verwaltungsrats keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen des bestehenden Organisationsreglements Kompetenzen zuweisen. Von dieser Möglichkeit hat

der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und einen Prüfungs-, einen Anlage-, einen Nominations- und Vergütungsausschuss sowie einen Nachhaltigkeitsausschuss gebildet. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Gruppenleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen. In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat einen nicht ständigen Ausschuss zur Begleitung eines Projektes gebildet.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Gruppenleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden insgesamt neun Sitzungen statt, davon fünf mit physischer Präsenz aller Mitglieder, zwei mittels Videokonferenz und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

Der Verwaltungsrat hat im Rahmen der CEO-Nachfolge externe Beratungsdienstleistungen in Anspruch genommen.

5 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Gruppenleitung und überwacht ihre Arbeitsweise über Rapportierungsprozesse sowie das Einsichtsrecht in Geschäftsprozesse und Geschäftsfälle.

Der Verwaltungsrat wird in jeder Sitzung durch den Chief Executive Officer und den Chief Financial Officer sowie in dafür ausgewählten Sitzungen auch durch die anderen Gruppenleitungsmitglieder über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle orientiert. An diesen Sitzungen können die Mitglieder des Verwaltungsrats von anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder von den Gruppenleitungsmitgliedern jede Information über die Swiss Prime Site-Gruppe verlangen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Ausserordentliche Vorfälle werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Die interne Revision als unabhängige Prüfungsfunktion sowie die externe Revisionsgesellschaft unterstützen den Verwal-

tungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Zur vertieften Vorbereitung seiner Geschäfte hat der Verwaltungsrat einen Prüfungs-, einen Anlage-, einen Nominations- und Vergütungsausschuss sowie einen Nachhaltigkeitsausschuss eingesetzt. Diese Ausschüsse nehmen im Auftrag des Verwaltungsrats Überwachungs-, Vorbereitungs- und Informationsaufgaben wahr und stehen hierzu in regelmässigem Austausch mit der Gruppenleitung. Die Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweisen der Ausschüsse sind in den jeweiligen Reglementen festgelegt und vom Verwaltungsrat genehmigt.

Der Prüfungs-, der Anlage-, der Nominations- und Vergütungsausschuss sowie der Nachhaltigkeitsausschuss werden mit entsprechenden Berichten und Analysen über die relevanten Themen informiert. Diese Berichte werden vertieft diskutiert und es wird zuhanden des Verwaltungsrats entsprechend Antrag gestellt. In den darauffolgenden Verwaltungsratssitzungen werden die Berichte und Analysen von den Vorsitzenden der Ausschüsse präsentiert und vom Verwaltungsrat verabschiedet.

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe. Er legt die Grundsätze des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems (IKS) fest und überwacht deren Angemessenheit und Wirksamkeit. Die wesentlichen Risiken der Gruppe werden im Rahmen eines gruppenweit koordinierten Risikomanagement- und IKS-Systems identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeits-Roadmap bewirtschaftet. Dieses System stützt sich auf eine definierte Prozesslandschaft und ein regelmässig aktualisiertes Risikoinventar.

Über ein strukturiertes Risikoreporting wird der Prüfungsausschuss über die Risikosituation der Gruppe informiert. Der Prüfungsausschuss beurteilt die Risikosituation sowie die Wirksamkeit des Risikomanagements und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und Antrag. Gestützt darauf beurteilt und genehmigt der Verwaltungsrat das Risikomanagement und überwacht dessen Umsetzung.

Der Verwaltungsrat wird in der Wahrnehmung seiner Überwachungsaufgaben durch die interne Revision unterstützt. Diese ist als dritte Linie im Drei-Linien-Modell unabhängig ausgestaltet und berichtet direkt an den Prüfungsausschuss. Ihr Mandat, ihre Rechte und ihre Unabhängigkeit sind im vom Verwaltungsrat genehmigten Internal Audit Charter festgelegt.

Die interne Revision führt eine risikoorientierte Prüfungs- und Beratungstätigkeit durch. Die Jahres- und Mehrjahresplanung wird auf Basis des gruppenweiten Risk Universe erstellt und vom Prüfungsausschuss genehmigt. In begründeten Fällen können zusätzliche Prüfungen oder Sonderuntersuchungen durchgeführt werden. Die interne Revision erstattet dem Prüfungsausschuss regelmässig Bericht über die Ergebnisse ihrer Arbeiten sowie über den Status der Umsetzung von Empfehlungen.

6 Prüfungsausschuss

Vorsitz: Thomas Studhalter

Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Prüfungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus den Bereichen finanzielle Führung (wie Rechnungswesen, Finanzkontrolle und Finanzplanung), Assurance (Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance und Internal Audit), externe Revision sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Finanzfachkenntnisse bedingen (zum Beispiel betreffend Steuern und Ausschüttungspolitik).

Der Prüfungsausschuss hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Er beantragt für den Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt.

Der Prüfungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses statt, davon vier mit physischer Präsenz aller Mitglieder und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Der Prüfungsausschuss macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse. Der Prüfungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Prüfungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

7 Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Gabrielle Nater-Bass

Mitglieder: Detlef Trefzger, Barbara A. Knoflach

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Aktienrecht und den dahin überführten Bestimmungen der früheren Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sowie den geltenden Statuten. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nominations- und Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nominations- und Vergütungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Nominationen des obersten geschäftsführenden Organs (Mitglieder der Gruppenleitung und der Geschäftsführung der Gruppengesellschaften) und Vorschläge für Mitglieder des Verwaltungsrats sowie für die Vergütung.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nominations- und Vergütungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt vier Sitzungen des Nominations- und Vergütungsausschusses statt, davon zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

8 Anlageausschuss

Vorsitz: Barbara A. Knoflach

Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Anlageausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Immobilien und Immobilieninvestitionen sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Immobilienfachkenntnisse bedingen. Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat. Der Anlageausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt sieben Sitzungen des Anlageausschusses statt, davon fünf Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung) sowie eine Sitzung mittels Videokonferenz. Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.

9 Nachhaltigkeitsausschuss

Vorsitz: Ton Büchner

Mitglied: Detlef Trefzger, Barbara A. Knoflach

Der Nachhaltigkeitsausschuss nimmt sich übergeordneter, gruppenweiter Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nachhaltigkeitsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nachhaltigkeitsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich nachhaltige Geschäftsführung sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Nachhaltigkeitsexpertise bedingen. Der Nachhaltigkeitsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nachhaltigkeitsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. In der Berichtsperiode fanden insgesamt drei Sitzungen des Nachhaltigkeitsausschusses statt mit physischer Präsenz aller Mitglieder.

10 Sitzungen und Evaluation

Ausschuss	Sitzungen	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	13	3.42 Stunden	97.80%
Prüfung	5	4.00 Stunden	100%
Nomination und Vergütung	4	1.52 Stunden	100%
Anlage	7	2.12 Stunden	100%
Nachhaltigkeit	3	2.00 Stunden	88.89%

Im Jahr 2025 führte der Verwaltungsrat eine Selbstevaluierung durch, bei welcher die Arbeit des Verwaltungsrats und seiner einzelnen Ausschüsse untersucht wurde. Die Bewertung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung, Ausschüsse, Ausschuss-Briefings an den gesamten Verwaltungsrat, Zuständigkeiten, Prozesse, Governance und Dynamik. Jedes Verwaltungsratsmitglied füllte einen umfangreichen Fragebogen aus und auf der Grundlage der Ergebnisse wurde ein zusammenfassendes Feedback im gesamten Verwaltungsrat erörtert. Es wurden die Fortschritte bei den definierten Massnahmen aus der Beurteilung von 2024 besprochen und neue Massnahmen für 2026 auf der Grundlage der Feedbacks von 2025 festgelegt.

11 Vermeidung von Interessenkonflikten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung haben ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse so zu ordnen, dass Interessenkonflikte mit der Gesellschaft vermieden werden. Tritt trotzdem ein Interessenkonflikt auf, so benachrichtigt das betroffene Mitglied des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung den Verwaltungsratspräsidenten und tritt in den Ausstand.

Interessenkonflikte von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

12 Nominierung und Kompetenz- übersicht Verwaltungsrat

Die Nominierung und Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats orientiert sich an Persönlichkeiten mit mehrdimensionalen Kompetenzen, aufgeführt in untenstehender Liste. Die aktuellen Mitglieder des Verwaltungsrats decken dabei die Kompetenzen in voller Breite und weiter Tiefe ab.

Kompetenzen

	T. Büchner	T. Studhalter	G. Nater-Bass	B. Knoflach	B. Walter	R. Conrad	D. Trefzger
Führung	●	●		●	●	●	●
Strategie	●	●	●	●	●	●	●
ESG	●			●		●	●
Verkauf & Marketing	●						
Betrieb	●						●
M&A	●	●	●	●		●	●
Risikomanagement	●	●	●	●	●	●	●
Forschung und Entwicklung	●						●
Digitalisierung	●	●				●	●
Finanzwesen	●	●		●	●	●	
Personalwesen		●	●				
Recht		●	●				
IT/Cyber Security	●		●		●	●	●
Immobilien				●	●	●	
Asset- und Fondsmanagement				●	●	●	
Regulatorik	●		●		●		



Ton Büchner

1965, Wangen (SZ)

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2020

Ausschüsse

Nachhaltigkeit: Vorsitz

Ausbildung

Master of Science in Civil Engineering, Delft University
of Technology, Niederlande; Master of Business
Administration, IMD Lausanne, Schweiz

Berufliche Tätigkeit

Ton Büchner war von 1989 bis 1993 als Project
Manager Offshore Construction in Europa und Asien
tätig. Von 1994 bis 2017 arbeitete er für die börsen-
kotierte Sulzer AG, von 2007 bis und mit 2011 als
deren CEO. Von 2012 bis und mit 2017 war er CEO
und Vorstandsvorsitzender der in den Niederlanden
börsenkotierten AkzoNobel NV.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des
Verwaltungsrats der Novartis AG, Basel

Nicht börsenkotierte Unternehmen: keine

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Verkauf & Marketing, Betrieb,
M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung,
Digitalisierung, Finanzwesen, IT/Cybersecurity,
Regulatorik



Thomas Studhalter

1969, Horw (LU)

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Thomas Studhalter ist seit 2014 bei BDO und
seit 1. Januar 2021 CEO von BDO in der Schweiz.
Vor seiner Tätigkeit bei BDO war Thomas Studhalter
Partner bei KPMG.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Delegierter des
Verwaltungsrats der BDO AG, Zürich, sowie Director
von BDO International Ltd., London; Mitglied des
Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern; Mitglied
des Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg;
Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftungen,
Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung,
Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaka,
Hergiswil), sowie Präsident des Verwaltungsrats der
Eisner Holding AG, Hergiswil, und Präsident des
Verwaltungsrats deren Tochtergesellschaft Inhag AG,
Hergiswil

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, M&A, Risikomanagement, Digitali-
sierung, Finanzwesen, Personalwesen, Recht



Gabrielle Nater-Bass

1968, Meilen (ZH)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2019

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz

Ausbildung

Lic. iur., Universität Zürich; Zürcher Anwaltspatent;
LL.M., University of Virginia School of Law, USA

Berufliche Tätigkeit

Gabrielle Nater-Bass arbeitet seit 1997 für Homburger, eine führende Schweizer Wirtschaftskanzlei. Seit 2006 ist sie Partnerin. Sie hat langjährige Erfahrung in der Führung von nationalen und internationalen Prozessen vor staatlichen Gerichten und Schiedsgerichten. Als Mitglied der Homburger Fachgruppe Immobilien verfügt sie über weitreichende Kenntnisse im Zusammenhang mit Infrastrukturprojekten und Immobilien-transaktionen.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Homburger AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der LGT Bank AG und der LGT Bank (Schweiz) AG; Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Arbitration Centre AG

Kernkompetenzen

Strategie, M&A, Risikomanagement, Personalwesen, Recht, IT/Cyber Security, Regulatorik



Barbara A. Knoflach

1965, Hofheim, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2021

Ausschüsse

Anlage: Vorsitz
Nomination und Vergütung: Mitglied
Nachhaltigkeit: Mitglied

Ausbildung

Betriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

Barbara A. Knoflach war bis 2019 Global Head bei BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) und Deputy CEO bei der BNP Paribas Real Estate S.A. in Paris. Davor war sie in der Finanzmetropole Frankfurt in verschiedenen leitenden Funktionen bei SEB Asset Management, BfG Bank und Deutsche Bank tätig. Sie ist unter anderem Mitglied des Präsidiums des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) in Berlin und Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Weiter ist sie Gründerin oder Mitgründerin verschiedener nachhaltiger, innovativer, zukunftsgerichteter und mehrheitlich auf Immobilien fokussierter Plattformen wie LifeWorkSpace, Happy House und tinyBE.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Chairwoman und Senior Independent Member CTP NV, Amsterdam; Independent Non-Executive Director of the Board of Lendlease Group, Sydney, Australien

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden; Geschäftsführerin LifeWorkSpace GmbH, Hofheim am Taunus und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Frankfurt am Main; Mitglied im Aufsichtsrat der Landmarken AG, Aachen; Mitglied im Beirat der Wöhr + Bauer GmbH, München

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, M&A, Risikomanagement, Finanzwesen, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement



Brigitte Walter

1959, Feldkirchen-Westerham, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2022

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied
Anlage: Mitglied

Ausbildung

Dipl.-Sparkassenbetriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

Brigitte Walter hat mehr als 40 Jahre Expertise in allen Bereichen des Geld- und Kreditwesens sowie in der Immobilienwirtschaft. Bis Mitte 2019 war sie im Vorstand der REAL I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement. Sie verantwortete zuletzt das Asset- und Fondsmanagement, davor war sie mehrere Jahre im Risiko- und Finanzvorstand der regulierten Gesellschaft tätig (inklusive Research, Organisation, IT, Compliance und Revision).

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Beirat der TME Associates GmbH, München; Regionalbeauftragte Region Süd (Bayern) des Zentralverbands der Immobilienwirtschaft in Deutschland (ZIA), Berlin

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Risikomanagement, Finanzwesen, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Regulatorik, IT/Cyber Security



Reto Conrad

1966, Binningen (BL)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2023

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied
Anlage: Mitglied

Ausbildung

Lic. oec., Universität St. Gallen; dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Reto Conrad war ab 2001 Mitglied der Führungsgremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Zuletzt leitete er bei der Coop Gruppe die Direktion Informatik, Produktion und Services (2016–2022) und war davor CFO (2012–2016) des Unternehmens. Während dieser gesamten Zeit war er zudem Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Bedag Informatik AG, Bern; Mitglied des Verwaltungsrats der Bonainvest Holding AG, Solothurn; Mitglied des Verwaltungsrats der Universitären Altersmedizin Felix Platter (öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt), Basel; Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen, Binningen

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, M&A, Risikomanagement, Digitalisierung, Finanzwesen, IT/Cyber Security, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement



Detlef Trefzger

1962, Schindellegi (SZ)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2024

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Mitglied
Nachhaltigkeit: Mitglied

Ausbildung

Studium der Betriebswirtschaftslehre in Münster,
Kingston upon Hull und an der Wirtschaftsuniversität
Wien. Abschluss mit Doktorat.

Berufliche Tätigkeit

Detlef Trefzger war von 2013 bis 2022 CEO des globalen Logistikunternehmens Kühne+Nagel. Zuvor war er 15 Jahre bei DB Schenker in leitenden Funktionen tätig, unter anderem als Mitglied des Vorstands und Divisionsleiter für globale Kontraktlogistik und Supply Chain Management. Am Anfang seiner Laufbahn arbeitete Detlef Trefzger bei Siemens im Bereich Anlagentechnik und als Strategieberater bei der Managementberatung Roland Berger.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Accelleron Industries AG, Baden

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der PSA International, Singapur; Operating Advisor der Clayton, Dubilier & Rice, UK; Gründer und Vorsitzender der Larix Equity AG, Schindellegi; Non-Executive Director und Mitglied des Verwaltungsrats bei Swissport International AG, Schweiz und Luxemburg

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Betrieb, M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung, Digitalisierung, IT/Cyber Security

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und des Aktienrechts (OR).

Die Mitglieder der Gruppenleitung wohnen in der Regel den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme bei. Sie begeben sich in den Ausstand, wenn der Vorsitzende dies anordnet.

1 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2015
Marcel Kucher, 1971	CFO	CH	2021
Anastasius Tschopp, 1979	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Solutions AG	CH	2021

Austritte in der Berichtsperiode

René Zahnd per 31. Dezember 2025

Eintritte in der Berichtsperiode

Marcel Kucher, CEO per 1. Januar 2026

2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe nicht mehr als fünf weitere Mandate wahrnehmen, wovon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

4 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Im Vergütungsbericht auf den Seiten 3 bis 24 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, Angaben betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 22 ausgewiesen.



René Zahnd

1966, Würenlos (AG)

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer bis 31. Dezember 2025
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann René Zahnd von 1994 bis 1996 bei Bratschi Emch & Partner Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Danach war er in den folgenden Funktionen tätig: von 1996 bis 1998 im Rechtsdienst der BEKB beziehungsweise der Dezennum AG; von 1998 bis 2009 Leiter Rechtsdienst sowie Direktor Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung beim Generalunternehmer Losinger Marazzi; von 2009 bis 30. Oktober 2015 bei Implenia, zuerst in der Führung der Implenia Real Estate und ab Februar 2014 in der Führung des Bereichs Modernisation & Development, davor ab 2010 Mitglied der Gruppenleitung und ab 2013 Mitglied des Group Executive Boards der Implenia AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Zimmermann Vins AG, Carouge

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Aufsichtsrats der Branicks Group AG, Frankfurt



Marcel Kucher

1971, Zürich (ZH)

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Financial Officer
Chief Executive Officer ab 1. Januar 2026

Ausbildung

Dr. oec. publ., Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Juli 2021 ist Marcel Kucher Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG. Er hat sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich im Jahr 2000 mit Dissertation abgeschlossen und danach die berufliche Laufbahn bei McKinsey & Company begonnen. Von 2004 bis 2011 war er CFO und Head Corporate Development beim Strategieberater a-connect. Von 2011 bis Mitte 2021 war er bei der börsennotierten Peach Property Group tätig, ab 2012 als CFO und ab 2015 zusätzlich als COO.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Swiss Prime Site Solutions AG, Zug; Zimmermann Vins AG, Carouge; Akara Property Development AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Minderheitsbeteiligungen von Swiss Prime Site: Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich; Urban Connect AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Anastasius Tschopp

1979, Hünenberg (ZG)

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site
Solutions AG

Ausbildung

Master in Real Estate Management und Master in
Banking and Finance der Hochschule für Wirtschaft in
Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Mai 2018 Chief Executive Officer der Swiss
Prime Site Solutions AG; seit 1. Januar 2021 Mitglied
der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seit 2014
arbeitet Anastasius Tschopp bei der Swiss Prime Site-
Gruppe – zuletzt als Head Portfolio Management und
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site
Immobilien AG, wo er das Portfolio mit einem Wert von
CHF 10 Mrd. prägte. Zuvor führte sein Weg über die
Entwicklungsabteilung des Flughafens Zürich zur
Credit Suisse, wo er als Head Property Marketing Real
Estate Asset Management die Führung- und Fach-
verantwortung für die schweizweite Vermarktung über-
nahm.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

5 Übermittlung wichtiger Anliegen

Die Gruppenleitung orientiert den Verwaltungsrat an jeder
Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die Abweichun-
gen vom Budget, wichtige Geschäftsvorfälle und wichtige
Entwicklungsprojekte.

Nach Abschluss der jeweiligen Berichtsperiode hat die Grup-
penleitung den Mitgliedern des Verwaltungsrats ohne Verzug
mindestens vierteljährliche Zwischenberichte zu unterbrei-
ten, welche Aussagen zum Geschäftsgang und zur Risiko-
situation enthalten. Ausserordentliche Vorfälle sind sofort zur
Kenntnis zu bringen.

Für alle dem Verwaltungsrat vorzulegenden Geschäfte ver-
fasst die Gruppenleitung in der Regel einen schriftlichen
Bericht, der einen Antrag für den Entscheid des Verwaltung-
srats enthält. Über den Verlauf dieser Geschäfte orientiert sie
mündlich; über wichtige Projekte erstellt sie einen schriftli-
chen Schlussbericht.

Die Gruppenleitung kann die Berichterstattung ganz oder
zum Teil dem Vorsitzenden der Gruppenleitung (Chief Exe-
cutive Officer, CEO) oder Mitgliedern der Gruppenleitung für
ihren Bereich übertragen.

Der CEO und bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied
der Gruppenleitung informiert den Verwaltungsratspräsi-
denten und in dessen Abwesenheit den Vizepräsidenten auch
ausserhalb der ordentlichen Berichterstattung umgehend
über wichtige Geschäftsvorfälle, die entweder finanziell, von
der Reputation her oder aus anderen Gründen wesentlich
sind. Der Verwaltungsratspräsident respektive der Vizeprä-
sident entscheidet umgehend, wann und wie der gesamte
Verwaltungsrat zu informieren ist.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 27 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

1 Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

- «¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- ² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.
- ⁴ Die Wahlen und die Abstimmungen erfolgen offen oder mittels elektronischen Verfahrens, es sei denn, dass die Generalversammlung schriftliche Abstimmung respektive Wahl beschliesst oder der Vorsitzende diese anordnet. Der Vorsitzende kann eine offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung immer durch eine schriftliche wiederholen lassen, sofern nach seiner Meinung Zweifel am Abstimmungsergebnis bestehen. In diesem Fall gilt die vorausgegangene offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung als nicht erfolgt.
- ⁵ Wird nach dem ersten Wahlgang die Mindestzahl Verwaltungsratsmitglieder nicht erreicht, ordnet der Vorsitzende einen zweiten Wahlgang an, in dem das relative Mehr der abgegebenen Stimmen entscheidet.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 12. März 2026 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 26. Februar 2026 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 5. März bis und mit 12. März 2026 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

2 Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszwecks;
- b) die Zusammenlegung von Aktien;
- c) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- d) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien und die Aufhebung einer solchen Beschränkung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder durch Verrechnung mit einer Forderung und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
- g) die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
- h) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
- i) den Wechsel der Währung des Aktienkapitals;
- j) eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
- k) die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
- l) die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
- m) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- n) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- o) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- p) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- q) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- r) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. o, p und q vorstehend.»

3 Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

- «¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- ² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der gemäss Art. 37 dieser Statuten vorgesehenen Form zu erfolgen. In der Einberufung sind bekanntzugeben:
 - 1) Datum, Beginn, Art und Ort der Generalversammlung;
 - 2) Verhandlungsgegenstände;
 - 3) Anträge des Verwaltungsrats samt kurzer Begründung;
 - 4) gegebenenfalls Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung;
 - 5) Name und Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters.
- ³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderuntersuchung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.
- ⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.
- ⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Bericht über nichtfinanzielle Belange, der Revisionsbericht sowie der Konzernrevisionsbericht zugänglich zu machen.»

4 Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die zusammen über mindestens 0.25% des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung verlangen. Ein solches Gesuch muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und des Antrags oder der Anträge anbegehrt werden.

5 Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

- «¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, da ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.
- ² Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, dass sie diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben, dass keine Vereinbarung über die Rücknahme oder die Rückgabe entsprechender Aktien besteht und dass sie das mit den Aktien verbundene wirtschaftliche Risiko tragen. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- ³ Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.
- ⁴ Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.
- ⁵ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen.»

6 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Gemäss Artikel 13 Absatz 1 der Statuten wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Detaillierte Informationen und Instruktionen werden den Aktionären zusammen mit den Einladungsunterlagen zur Teilnahme an der Generalversammlung abgegeben; diese werden ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Revisionsstelle und Informationspolitik

1 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiterer Kadermitglieder der Gesellschaft.

2 Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit 2023 die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in dieser Funktion.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare für gesetzliche Prüfungen im Umfang von CHF 0.353 Mio. [CHF 0.421 Mio.] sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen (insbesondere Dienstleistungen betreffend den Halbjahres- und Nachhaltigkeitsbericht) von CHF 0.230 Mio. [CHF 0.220 Mio.] durch die Revisionsstelle in Rechnung gestellt. Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht [keine].

Informationsinstrumente der externen Revision

Zum Jahresabschluss sowie zu dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und berichtet an den Verwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Gruppenleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren den revidierten Gruppenabschluss und nimmt eine kritische Analyse vor, insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der Einzel- und der Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diese genehmigt und publiziert. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den umfassenden Bericht und die Antworten der Gruppenleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik von Swiss Prime Site, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den Verwaltungsrat.

3 Informationspolitik

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die publizierte Rechnungslegung hält sich an die Vorschriften des Aktienrechts, des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und von IFRS. Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und den Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen und ihrer jährlichen Bilanzmedienkonferenz sowie an der jährlichen Generalversammlung. Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website www.sps.swiss unter Medien, Aboservice, abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss.

Kontaktadresse:
Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
Telefon +41 58 317 17 17
E-Mail info@sps.swiss
www.sps.swiss

4 Generelle Handelssperrzeiten

Generell gilt für alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie von sämtlichen direkt und indirekt kontrollierten Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ein Handelsverbot mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site ab dem 20. Dezember eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Jahresabschlusses bzw. ab dem 25. Juni eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Halbjahresabschlusses. Des Weiteren dürfen alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe im Besitz von Insiderinformationen generell ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Insiderinformation bis 24 Stunden, nachdem die Information – sei es durch Medienmitteilung der Swiss Prime Site oder auf andere Weise – allgemein bekannt geworden ist oder sonst wie den Charakter als Insiderinformation verloren hat, nicht mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site handeln.

5 Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.



VERGÜTUNG



- 2 Den Weg nach vorne gestalten
- 3 Vergütungen im Überblick
- 6 Governance
- 10 Vergütung des Verwaltungsrats
- 12 Vergütung der Gruppenleitung
- 21 Weitere vergütungsrelevante Informationen
- 25 Bericht der Revisionsstelle



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Den Weg nach vorne gestalten

Im Berichtsjahr konzentrierte sich der Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA) auf zwei zentrale Themen: die Weiterentwicklung unseres Vergütungssystems sowie die Sicherstellung einer sorgfältig geplanten und nahtlosen CEO-Nachfolge bei der Swiss Prime Site AG.

Marcel Kucher, CFO im Berichtsjahr, hat mit seinem strategischen und finanziellen Weitblick einen wesentlichen Beitrag zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens geleistet. Im Rahmen eines strukturierten und umfassenden Evaluationsprozesses hat er sich als überzeugende Führungskraft präsentiert. Auf Empfehlung des NVA wurde er vom Verwaltungsrat am 16. September 2025 zum neuen Chief Executive Officer gewählt. Er hat die Funktion per 1. Januar 2026 übernommen und führt die erfolgreiche Arbeit von René Zahnd fort, der seine Funktion nach zehn Jahren auf eigenen Wunsch per Ende 2025 abgegeben hat. Die Suche nach einer Nachfolge für die Position des CFO ist im Gang, und der Verwaltungsrat wird zu gegebener Zeit informieren.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Vergütungspolitik sowie die Stärkung unserer Corporate Governance bleiben für uns von höchster Bedeutung. Wir orientieren uns dabei an regulatorischen Anforderungen, Marktentwicklungen und den Erwartungen unserer Aktionärinnen und Aktionäre. Auch im Berichtsjahr haben wir den aktiven Dialog mit unseren Anspruchsgruppen intensiv gepflegt, um Transparenz zu schaffen und das Verständnis für die Ausgestaltung unserer Vergütungssysteme weiter zu vertiefen.

Der NVA hat im Berichtsjahr folgende wesentlichen Anpassungen beschlossen und umgesetzt:

1. Erhöhung der langfristigen variablen Vergütung (Long Term Incentive oder LTI) bei gleichzeitiger Reduktion der kurzfristigen variablen Vergütung (Short Term Incentive oder STI)
2. Einführung der Emissionsintensität als operative Performance-Kennzahl im LTI
3. Erweiterung der Offenlegung zur Zielerreichung im LTI
4. Einführung von Minimum Aktienhaltevorschriften für den Verwaltungsrat

Dabei sind zwei Punkte besonders hervorzuheben. Erstens wurde die Gesamtvergütung nicht wesentlich erhöht; vielmehr wurde der langfristig ausgerichtete Anteil der variablen Vergütung gestärkt. Zweitens gelten die Anpassungen bereits für das Berichtsjahr 2025 und spiegeln sich in den Vergütungszahlen für das Management wider.

Als führendes Immobilienunternehmen wollen wir die Immobilienlandschaft in der Schweiz positiv prägen und langfristigen Mehrwert schaffen. Wir sind überzeugt, dass wir mit unserem Vergütungssystem qualifizierte Führungskräfte gewinnen und halten können und gleichzeitig wirkungsvolle Anreize für eine langfristige Wertschöpfung setzen.

Auch in Zukunft werden wir unsere Vergütungspolitik laufend überprüfen und den offenen Austausch mit unseren Anspruchsgruppen führen, um sicherzustellen, dass die Vergütung auf eine nachhaltige Geschäftsentwicklung und somit auch auf die Interessen unserer Aktionärinnen und Aktionäre ausgerichtet ist.

Wir freuen uns auf den weiteren Dialog und die Unterstützung unserer Aktionärinnen und Aktionäre und bedanken uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Gabrielle Nater-Bass

Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses

Vergütungen im Überblick

Zusammenfassung des aktuellen Vergütungssystems der Gruppenleitung

Die Vergütung der Gruppenleitung besteht aus fixen und variablen Elementen.

- Jährliches Basisgehalt, Pensions- und Sozialleistungen bilden die fixe Vergütung.
- Die variable Vergütung fördert und honoriert die Leistung auf der Grundlage von ehrgeizigen und anspruchsvollen Zielen und besteht aus kurzfristigen und langfristigen Elementen.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung

Element	Zweck	Treiber	Instrument
Jährliches Basisgehalt	Vergütung für die Funktion	Position, Marktpraxis, Fähigkeiten und Erfahrung	Monatliche Barvergütung
Short-Term Incentive	Leistungsabhängige Vergütung (kurzfristig)	Jährliche Leistung	Jährliche variable Barvergütung, abhängig von Leistungsbedingungen
Long-Term Incentive	Leistungsabhängige Vergütung (langfristig), Ausrichtung auf Aktionärsinteressen, Bindung von Schlüsselkräften	Geschäftsentwicklung über drei Jahre	Anwartschaften auf Aktien mit dreijähriger Leistungsperiode, abhängig von Leistungsbedingungen
Vorsorge- und Nebenleistungen	Abdeckung von Alters-, Hinterlassenen- und Invaliditätsrisiken, Mitarbeitendenbindung	Marktpraxis und Position	
	Immaterielle Anreize wie ein positives Arbeitsumfeld, eine wertschätzende Unternehmenskultur sowie Chancen zur persönlichen Weiterentwicklung		
	Rückforderung eines Bonus (Clawback-Klausel): Der Verwaltungsrat kann Rückleistungen bis zur Höhe des letzten ausbezahlten Bonus verlangen		

Mindestbestand an Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren nach Berufung in die Gruppenleitung oder der Einführung dieser Richtlinie, einen Mindestbestand an Aktien von Swiss Prime Site (freie oder gesperrte) zu halten. Dabei ist die nachfolgende Auflistung massgeblich.

	In Prozent des jährlichen Basisgehalts
Chief Executive Officer	200%
Chief Financial Officer	150%
Chief Executive Officer – Swiss Prime Site Solutions AG	100%

Leistungserreichung unter dem Short-Term Incentive 2025

Angesichts der erzielten Ergebnisse in Bezug auf die festgelegten Vorgaben für 2025 erreichte der CEO eine Performance, die über dem Gesamtziel lag. Der Verwaltungsrat gewährte entsprechend eine Auszahlung von 88% des maximalen STI. Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung lagen die STI-Auszahlungen zwischen 86% und 99% des maximalen STI.

Long-Term Incentive Vesting-Ergebnis 2023–2025

Der LTI 2023–2025, dessen Leistungsperiode im Dezember 2025 endete, erfüllte die durchschnittliche Zielerreichung des Earnings per Share sowie der beiden Messgrössen GRESB Score Performance und GRESB Score Development gemessen zur relevanten Vergleichsgruppe. Dies führte zu einem Auszahlungsfaktor von 100%.

Vergütung für die Gruppenleitung für 2025

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2025 zugeteilte Gesamtvergütung liegt unterhalb des durch die Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungsbetrags.

Vergütungsperiode	Genehmigter Betrag (in CHF 1000)	Zugeteilte Gesamtvergütung (in CHF 1000)
01.01.2025–31.12.2025	5 500	4 296
01.01.2024–31.12.2024	5 500	4 052

Vergütungs-Governance

- Die Entscheidungsbefugnisse im Zusammenhang mit der Vergütung sind in den Statuten von Swiss Prime Site geregelt.
- Die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung unterliegen der verbindlichen Abstimmung an der jährlichen Generalversammlung.
- Darüber hinaus unterliegt der Vergütungsbericht für die vorangegangene Periode an der Generalversammlung einer konsultativen Abstimmung.
- Der Verwaltungsrat wird bei der Vorbereitung aller Vergütungsentscheidungen für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung durch den NVA unterstützt.

Zusammenfassung des aktuellen Vergütungssystems des Verwaltungsrats

Um die Unabhängigkeit ihrer Kontrollfunktion zu gewährleisten, erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats ausschliesslich eine fixe Vergütung. Diese wird hälftig in bar und Swiss Prime Site-Aktien ausbezahlt, die für die Dauer von drei Jahren gesperrt sind.

Das Vergütungssystem für den Verwaltungsrat enthält keine leistungsbezogenen Komponenten.

Vergütungsstruktur und -höhe des Verwaltungsrats

	in CHF (brutto)
Präsident des Verwaltungsrats	455 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	195 000
Mitglied des Verwaltungsrats	185 000
Zusatzhonorar für den Vorsitz des Prüfungsausschusses	10 000
Spesenpauschale	2 000

Vergütung für den Verwaltungsrat für 2025

Die an den Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2025 ausbezahlte Gesamtvergütung liegt unterhalb des durch die Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungsbetrags.

Vergütungsperiode	Genehmigter Betrag (in CHF 1000)	Ausbezahlte Gesamtvergütung (in CHF 1000)
01.01.2025–31.12.2025	1800	1680
01.01.2024–31.12.2024	1800	1623

Mindestbestand an Aktien (Share Ownership Guidelines)

Im Jahr 2025 wurde eine Aktienhaltevorschrift für den Verwaltungsrat eingeführt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren seit Amtsantritt oder Einführung der Richtlinie einen Mindestbestand an freien oder gesperrten SPS-Aktien zu erwerben und zu halten. Die Höhe der zu haltenden Aktien beläuft sich auf 100% der jährlichen Brutto-Vergütung der entsprechenden Funktion.

Governance

Der Vergütungsbericht wird gemäss dem ab 1. Januar 2023 geltenden Aktienrecht, der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den aktuellen Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2025 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung prospektiv den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungsgrundsätze beschreiben, und stimmen konsultativ über den Vergütungsbericht ab. Die vorge-

schlagenen Beträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden könnten, weshalb die effektiv ausgerichtete Vergütung voraussichtlich unter den genehmigten Maximalbeträgen liegen wird.

Die Zielerreichung und die effektive Vergütung für den CEO werden im Vergütungsbericht ausgewiesen. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein starkes Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein. Swiss Prime Site wird den Vergütungsbericht auch in Zukunft der Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung vorlegen, um den Aktionären die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zum Vergütungssystem auszudrücken.

1 Statutarische Bestimmungen betreffend Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 27	Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge entrichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich in bar oder in gesperrten oder nicht gesperrten Aktien von Swiss Prime Site ausgerichtet werden.
Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung Artikel 29 und 30	Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann in bar oder teilweise in gesperrten oder nicht gesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.
Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre Artikel 28 und 31	Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr. Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.
Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 31 Abs. 3	Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, die nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, die in der letzten ordentlichen Generalversammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.

2 Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat nominiert zur Unterstützung bei Nominations- und Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA). Gemäss den Statuten von Swiss Prime Site setzt sich der NVA aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die von der Generalversammlung einzeln für ein Jahr gewählt werden. An der Generalversammlung 2025 wurden Gabrielle Nater-Bass (Vorsitzende), Barbara A. Knoflach sowie Detlef Trefzger wiedergewählt.

Der Zuständigkeitsbereich des NVAs ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele der Gruppenleitungsmitglieder, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind.
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele der Gruppenleitungsmitglieder für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats.
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung.
- Ausarbeitung des jährlichen Vergütungsberichts.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Nominierung von Verwaltungsrats- und Gruppenleitungsmitgliedern.
- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat für sich selbst und die Gruppenleitung festgesetzten Vergütungs- und Nominierungsgrundsätze.
- Beurteilung des Talent- und Nachfolgemanagement sowie Themen zu Diversity & Inclusion.
- Allfällige weitere Tätigkeiten, die ihm durch den Verwaltungsrat zugewiesen werden.

Der NVA amtet als beratendes Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten innehat; mit Ausnahme der Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle «Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten» dargestellt. Zudem berücksichtigten der NVA und der Gesamtverwaltungsrat, dass die Swiss Prime Site Solutions AG von der Finanzmarktaufsicht (FINMA) sowie der Oberaufsichtskommission (OAK) reguliert ist.

Der NVA tagt so häufig, wie es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr hielt der NVA vier ordentliche Sitzungen ab. Er hat sich im Laufe des Jahres mit der Überprüfung der Angemessenheit der Vergütung des Verwaltungsrats und der Überprüfung der Vergütung der Gruppenleitung befasst. Daneben befasste sich der NVA unter anderem ebenfalls mit der Festsetzung von Leistungszielen zu Beginn des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der bindenden Abstimmungen über die Vergütungen an der Generalversammlung. Im Berichtsjahr konzentrierte sich der NVA massgeblich auf die Auswahl eines Nachfolgers für den CEO. Dabei hielt der NVA zusätzliche Sitzungen im Rahmen eines umfassenden Evaluationsprozesses mit internen und externen Kandidaten ab.

Die Vorsitzende des NVAs informiert den Verwaltungsrat nach jeder Sitzung zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung thematisiert wird. Der NVA kann bei speziellen Vergütungsfragen wahlweise einen externen Berater beiziehen. Im Jahr 2025 wurden keine externen Berater zu Vergütungsfragen beigezogen.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NVA	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (bindende Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung (ausschliesslich individuelle Vergütung des CEO)	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

3 Methode zur Festsetzung der Vergütung

Der NVA überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Vergleichsanalyse (in der Regel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse.

Das System und die Höhe der Vergütung der Gruppenleitung wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend überprüft. Die Vergütungsanalyse basierte auf einer Vergleichsgruppe, die Unternehmen aus der Immobilienbranche, der Industrie- und Bauwirtschaft sowie – zur Abbildung des stark gewachsenen Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management bei Swiss Prime Site – aus dem Finanzdienstleistungssektor einbezog. Für den Vergleich wurden 17 an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Unternehmen herangezogen.

Vergleichsgruppe Vergütung Gruppenleitung:

- | | | |
|---------------------|------------------|--------------|
| – Allreal | – Georg Fischer | – PSP Swiss |
| – Belimo | – Helvetia | Property |
| – Bucher Industries | – Implenla | – SFS |
| | – Julius Bär | – Swiss Life |
| – Daetwyler | – Mobimo | – VAT Group |
| – Flughafen Zurich | – Partners Group | – Vontobel |
| – Geberit | | |

Während viele verschiedene Faktoren wie individuelle Funktion, Erfahrung in dieser Funktion und der eigene Beitrag sowie Unternehmenserfolg und finanzielle Tragfähigkeit bei der Festlegung der Vergütung berücksichtigt werden, ist Swiss Prime Site bestrebt, die Zielvergütung im Bereich des Markt-Medians zu positionieren. Die Vergleichsanalyse ergab, dass die Vergütungshöhen im Rahmen der Vergleichsunternehmen liegen. Im Jahr 2025 wurde keine neue Vergleichsanalyse der Vergütung durchgeführt.

Das System und die Höhe der Vergütung des Verwaltungsrats werden ebenfalls regelmässig überprüft. Die letzte Überprüfung auf Basis einer Vergleichsanalyse erfolgte ebenfalls im Jahr 2024. Grundlage war eine branchenübergreifende Vergleichsgruppe, bestehend aus ebenfalls 17 an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Unternehmen, die im Median eine vergleichbare Marktkapitalisierung aufweist.

Vergleichsgruppe Vergütung Verwaltungsrat:

- | | | |
|--------------------|-----------------|-------------|
| – Adecco | – Georg Fischer | – SIG |
| – Avolta | – Helvetia | – Swatch |
| – Baloise | – Julius Baer | – Temenos |
| – Barry Callebaut | – Logitech | – VAT Group |
| – Belimo | – PSP Swiss | |
| | Property | |
| – Flughafen Zurich | – Sandoz | |
| | – SGS | |

Die Ergebnisse zeigten, dass die Vergütungshöhen aller Verwaltungsratsfunktionen von Swiss Prime Site unterhalb des jeweiligen Medianwerts liegen. Der Verwaltungsrat hat jeweils für die Jahre 2025 und 2026 beschlossen keine Änderungen an der Vergütungsstruktur oder der Vergütungshöhe vorzunehmen.

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen. Die Vergütung der Verwaltungsräte enthält entsprechend keine Leistungskomponenten. Die Unabhängigkeit wird durch die Aufsichtspflicht des Verwaltungsrats gegenüber der Gruppenleitung sowie die Konzentration auf die langfristige, nachhaltige Strategie des Unternehmens untermauert.

Die jährliche Vergütung für jedes einzelne Mitglied des Verwaltungsrats hängt von den jeweiligen individuellen Funktionen und Aufgaben ab. Sie setzt sich aus einem jährlichen fixen Grundhonorar für den Verwaltungsratspräsidenten, den Vizepräsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie einem zusätzlichen Honorar für die Tätigkeit als Vorsitz des Prüfungsausschusses zusammen.

Die Vergütungsperiode bezieht sich auf die Amtszeit, die mit der Wahl an der ordentlichen Generalversammlung beginnt und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung endet.

Das Honorar wird hälftig in bar und in für drei Jahre gesperrten Swiss Prime Site-Aktien entrichtet, um eine nachhaltige Ausrichtung an die Aktionärsinteressen zu gewährleisten. Das Honorar wird halbjährlich entrichtet (Juni und Dezember), und der für die Berechnung der Anzahl Aktien massgebende Kurs ist der 60-tägige volumengewichtete Durchschnittskurs vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten Spesenpauschalen in der Höhe von brutto CHF 2 000 pro Jahr in bar zur Deckung aller Auslagen, die im Zusammenhang mit Sitzungen des Verwaltungsrats oder seiner Ausschüsse sowie mit der Generalversammlung anfallen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, die gesetzlich bei Swiss Prime Site versicherungspflichtig sind und deren Honorare von Swiss Prime Site nicht von der obligatorischen beruflichen Vorsorge in der Schweiz befreit sind, werden bei Swiss Prime Site im Rahmen der schweizerischen beruflichen Vorsorgepflicht minimal versichert. Dies gilt für alle Personen, für die entsprechend ihrer persönlichen Situation das lokale Recht eine solche Vorsorgelösung vorschreibt. Um die Unabhängigkeit dieser Mitglieder zu wahren, finanzieren die jeweiligen Mitglieder des Verwaltungsrats alle Beiträge, einschliesslich der Arbeitgeberbeiträge, vollständig aus eigenen Mitteln.

Um die Interessen des Verwaltungsrats noch besser mit denen der Aktionäre in Einklang zu bringen, sind die Mitglieder des Verwaltungsrats verpflichtet innerhalb von fünf Jahren seit Amtsantritt oder Einführung der Richtlinie einen Mindestbestand an freien oder gesperrten Swiss Prime Site-Aktien zu halten. Die Höhe der zu haltenden Aktien beläuft sich auf 100% des fixen Brutto-Jahreshonorars für die Verwaltungsratsmitglieder. Die Anzahl der jeweils zu haltenden Aktien berechnet sich anhand des volumengewichteten Durchschnittskurs der Swiss Prime Site AG Aktie der letzten 60 Handelstage bis zum 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Alle Mitglieder des Verwaltungsrates erfüllen per Stichtag die Mindesthaltspflicht

Fixes Jahreshonorar für die Verwaltungsratsmitglieder 2025

	in CHF (brutto)
Präsident des Verwaltungsrats	455 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	195 000
Mitglied des Verwaltungsrats	185 000
Zusatzhonorar für den Vorsitz des Prüfungsausschusses	10 000
Spesenpauschale	2 000

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.680 Mio. [2024: CHF 1.623 Mio.] und somit unter der von der Generalversammlung vom 13. März 2025 genehmigten Maximalvergütung von CHF 1.800 Mio. Im Geschäftsjahr 2025 wurden zudem rückwirkend in Deutschland angefallene Sozialversicherungsbeiträge für die Jahre 2021 bis 2024 in der Höhe von umgerechnet rund CHF 70 440 ausbezahlt. Unter Einbezug dieser ausserordentlichen Zahlungen bleibt die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat ebenfalls innerhalb des genehmigten Maximalbetrags. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrats ist ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

Vergütung des Verwaltungsrats

01.01.–31.12.2025

in CHF 1000	Vergütung in bar ¹	Aktien- bezogene Vergütung ²	Übrige Vergütungs- komponenten ³	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV ⁴	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	228	217	7	25	477	2
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	103	97	7	6	213	2
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	93	88	–	20	201	2
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	93	88	7	6	194	2
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	93	88	–	17	198	2
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied	93	88	7	11	199	2
Detlef Trefzger, Verwaltungsratsmitglied	93	88	7	10	198	2
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2025 (brutto)	796	754	35	95	1680	14
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Beinhaltet Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse, sofern von Swiss Prime Site geschuldet. Diese Beiträge werden von den entsprechenden Mitgliedern durch eine Reduktion ihrer Jahreshonorare selbst finanziert.

² Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

³ Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

⁴ Zusätzlich hat Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2025 rückwirkend in Deutschland angefallene Sozialversicherungsbeiträge für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 in der Höhe von umgerechnet insgesamt CHF 70'440 ausbezahlt. Diese Sozialversicherungsbeiträge umfassen sowohl den Arbeitgeber- als auch den Arbeitnehmeranteil.

01.01.–31.12.2024

in CHF 1000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	228	206	7	24	465	2
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	103	93	7	6	209	2
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied ⁴	20	18	–	–	38	–
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	93	84	2	–	179	2
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	93	84	7	6	190	2
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	93	84	–	16	193	2
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied	93	84	7	11	195	2
Detlef Trefzger, Verwaltungsratsmitglied ⁵	72	66	7	9	154	2
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2024 (brutto)	795	719	37	72	1623	14
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Beinhaltet Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse, sofern von Swiss Prime Site geschuldet. Diese Beiträge werden von den entsprechenden Mitgliedern durch eine Reduktion ihrer Jahreshonorare selbst finanziert.

² Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

³ Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements oder Vielflieger Status, brutto)

⁴ Bis 19.03.2024

⁵ Seit 19.03.2024

Vergütung der Gruppenleitung

1 Vergütungssystem Gruppenleitung

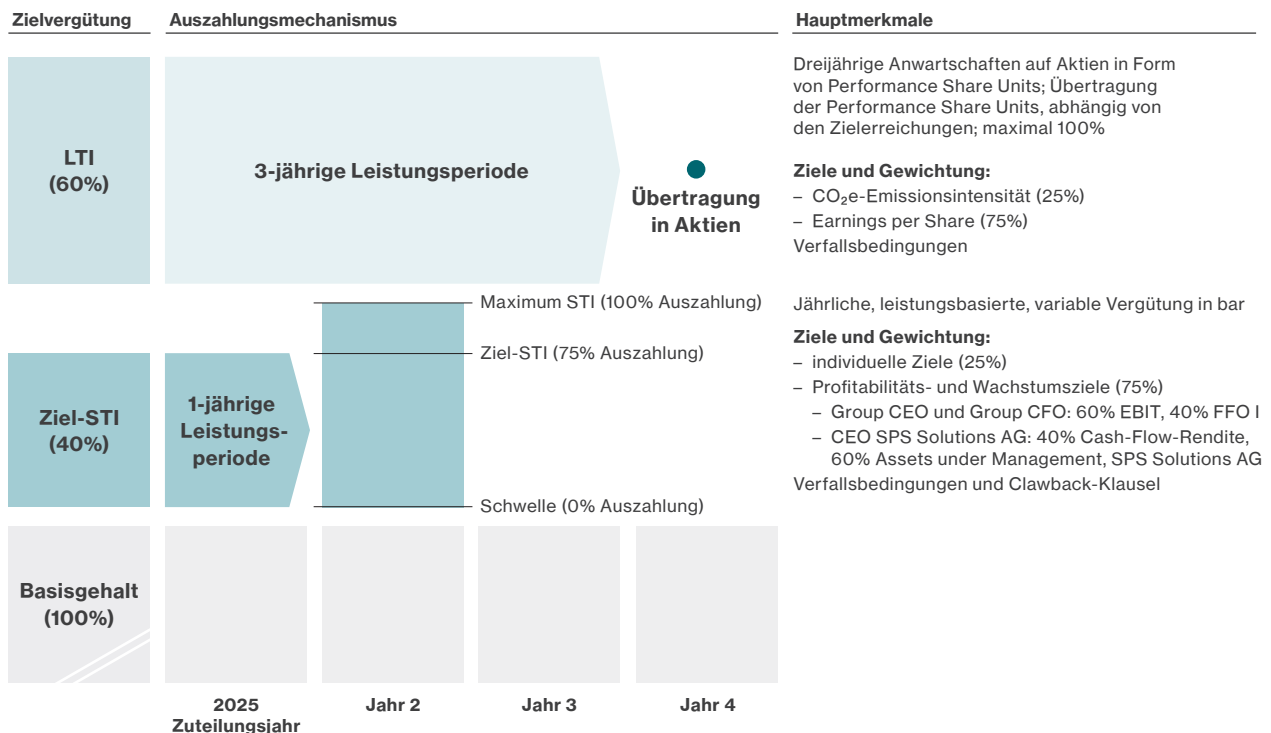
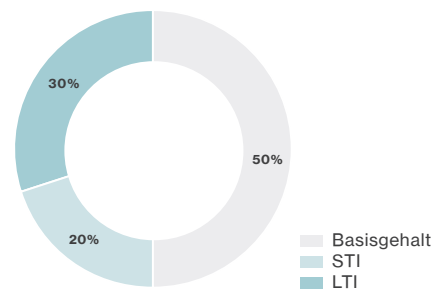
Die Gesamtvergütung der Gruppenleitung besteht aus einem jährlichen Basisgehalt sowie einem variablen Anteil, der sich aus einem Short-Term Incentive sowie einem Long-Term Incentive zusammensetzt. Mitglieder der Gruppenleitung erhalten zudem eine Spesenpauschale sowie, falls erforderlich, ein SBB-Generalabonnement der 1. Klasse.

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2025 den Vergütungsmix der Gruppenleitung angepasst, um dem Long-Term Incentive (LTI) gegenüber dem Short-Term Incentive (STI) ein höheres Gewicht einzuräumen. Die erwartete Auszahlung unter dem LTI soll die maximale Auszahlungsmöglichkeit unter dem STI übersteigen. Zur Förderung der Akzeptanz dieser strategischen Neuausrichtung zugunsten des LTI wurde die Gesamtzielvergütung für den Gruppen-CFO sowie den CEO der SPS Solutions AG leicht erhöht. Beim Gruppen-CEO erfolgte die Anpassung ausschliesslich durch eine Umverteilung der Zielvergütung vom STI in den LTI, mit dem Ziel, die langfristige Ausrichtung der Vergütung zu stärken.

Die prozentuale Gewichtung des STI-Zielwerts sowie der LTI-Zuteilung präsentiert sich wie folgt:

	Zielvergütung	Maximalvergütung
Basisgehalt	100%	100%
STI-Zielwert (in Prozent des Basisgehalts)	40%	53%
LTI-Zuteilung (in Prozent des Basisgehalts)	60%	60%
Gesamtvergütung	200%	213%

Zielvergütungsmix



2 Jährliches Basisgehalt

Die Höhe des Basisgehalts bemisst sich nach den individuellen Fähigkeiten, der Erfahrung, der Marktpraxis und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds.

3 Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median

Das Verhältnis der maximalen Gesamtvergütung des höchstverdienenden Mitarbeitenden (CEO René Zahnd) zum Median der maximalen Gesamtvergütungen im Kerngeschäft beträgt 1:9.86.

4 Short-Term Incentive

Der Short-Term Incentive (STI) ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar. Der STI-Zielbetrag für die Mitglieder der Gruppenleitung wird als Prozent des Basisgehalts ausgewiesen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat der Verwaltungsrat beschlossen, den STI zugunsten des Long-Term Incentives (LTI) zu reduzieren. Damit entspricht der STI-Zielwert für das Jahr 2025 40% des Basisgehalts (2024: 47%), unter der Annahme einer durchschnittlichen Leistungserfüllung von 100%. Der STI misst die Erreichung der jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele mit einer Gewichtung von insgesamt 75% sowie die individuelle Zielerreichung mit einer Gewichtung von 25%. Eine kombinierte Zielerreichung von 100% führt zu einer Auszahlung von 75% des maximalen STI (40% des Basisgehalts) und unterstreicht damit die restriktive Vergütungspolitik von Swiss Prime Site. Somit kann der maximale Bonus nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden. Das heisst, maximal kann der STI 53% des Basisgehaltes erreichen, wenn eine kombinierte Zielerreichung von mehr als 100% erfüllt wird. Hierzu ist ein Übertreffen der erwarteten jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele sowie der individuellen Ziele erforderlich.

Die individuellen Ziele enthalten typischerweise Messgrößen aus dem eigenen Geschäftsbereich, die kennzeichnend für die Leistung innerhalb der Branche sind. Sie können nebst der Messgrösse von GRESB weitere ESG-Ziele enthalten.

Die Profitabilitäts- und Wachstumsziele umfassen unter anderem den EBIT oder EBITDA sowie eine weitere unternehmensspezifisch relevante Kennzahl, wie beispielsweise den FFO I (Funds From Operations pro Aktie) oder das Wachstum der Assets under Management, die auf nachhaltige, erfolgreiche Unternehmensführung ausgelegt sind.

5 Long-Term Incentive

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind berechtigt, am Long-Term Incentive (LTI) teilzunehmen, der motivieren soll, langfristigen Wert für Swiss Prime Site und ihre Aktionäre zu schaffen. Der LTI wird in Form von Anwartschaften auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU), gewährt, die einer dreijährigen Leistungsperiode (Vesting-Periode) unterliegen. Im Rahmen der vom Verwaltungsrat beschlossenen strategischen Neuausrichtung des Vergütungsmix für die Gruppenleitung, mit dem Ziel, die langfristige Wertschöpfung und die Interessenangleichung mit den Aktionären zu stärken, wurde die variable Zielvergütung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 signifikant vom STI in den LTI verlagert. Infolgedessen wurde der nominale LTI-Wert erhöht. Er beträgt maximal 60% des Basisgehalts, kann aber je nach Erreichung der dem LTI zugrundeliegenden Leistungsziele auch geringer ausfallen. Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen volumengewichteten Durchschnittspreises vor dem jeweiligen Zuteilungsmonat des Vorjahrs per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des LTI-Plans



¹ Berechnung der PSU basierend auf dem 60-tägigen volumengewichteten Durchschnittspreis

² Basierend auf der Zielerreichung der LTI-Zielerreichungsfaktoren

Als Leistungskennzahlen kommen der Earnings per Share als umfassendste finanzielle Messgrösse für langfristige Ziele sowie, bis 2024 die beiden GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung. Dadurch wird die gemeinschaftliche Leistung des Gremiums für die Gruppe reflektiert und der Unternehmenszweck zur nachhaltigen Wertschaffung auch im Vergütungssystem verankert. Mit den GRESB-Scores hatte man ein unabhängiges Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds gewählt.

Aufgrund des wiederum herausragenden Ergebnisses im Jahr 2025 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» zur internationalen Spitzengruppe. Da jedoch Steigerungsmöglichkeiten innerhalb des GRESB-Modells beschränkt sind, wurde die Kennzahl für das Geschäftsjahr 2025 aus dem LTI herausgenommen und durch eine Kennzahl zur Messung des CO₂-Absenkpades ersetzt, was das ambitionierte Netto-Null-Ziel von Swiss Prime Site im Jahr 2040 untermauern soll. Hierzu wird die CO₂e-Emissionsintensität des eigenen Immobilien-Portfolios gegenüber dem REIDA CO₂e-Emissionsintensitäts-Benchmark verglichen. Der Benchmark basiert auf relativen Werten, wodurch die Messbarkeit auch bei Veränderungen externer Faktoren konsistent bleibt.

Die zu Beginn einer Periode zugeteilten PSU unterliegen einer dreijährigen Leistungsperiode (Vestingperiode); ihre Auszahlung ist jeweils an das Erreichen von den zwei gewichteten Leistungskennzahlen geknüpft: dem Earnings per Share (EPS) gegenüber dem Vorjahr (Gewichtung: 75%) und, bis zur 2024er Zuteilung, den beiden GRESB-Scores im Vergleich zur definierten Peer-Gruppe (Gewichtung: 25%), sowie ab der 2025er Zuteilung der relativen CO₂e-Emissionsintensität des eigenen Immobilien-Portfolios innerhalb der REIDA¹ Vergleichsgruppe (Gewichtung: 25%).

² REIDA Real Estate Investment Data Association

Die folgende Tabelle stellt die LTI-Bestimmung übersichtlich dar.

LTI Kennzahlen im Überblick

Kennzahl	Gewichtung	Vesting-Bestimmung	Auszahlungsprofil (Schematisch)
EPS	75%	Bereinigter EPS (realisiert) im Verhältnis zum Zielwert	<p>Faktor</p> <p>EPS im Verhältnis zum Zielwert</p>
<ul style="list-style-type: none"> – EPS-Durchschnittswert von mindestens 100% ergibt einen Auszahlungsfaktor von 100%; es besteht eine Deckelung bei 100% – Faktoren unter 100% werden linear berechnet – Bereinigter EPS ohne Neubewertungseffekte, Verkäufe und Sondereffekte (Verkauf Wincasa) 			
GRESB¹ Scores Hältig «Standing Investments» und «Development»	25% Bis 2024 Zuteilung	<p>0% GRESB Scores (SPS) < GRESB-Vergleichsgruppe 75% GRESB Scores (SPS) = GRESB-Vergleichsgruppe 100% GRESB Scores (SPS) >> GRESB-Vergleichsgruppe</p> <p>Durchschnitt über drei Jahre</p>	<p>Faktor</p> <p>GRESB Vergleich</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Ein Auszahlungsfaktor von 100% wird nur erreicht, wenn die beiden relevanten Scores die Vergleichsgruppe signifikant übertreffen – Entsprechen die erzielten Scores dem Niveau der Vergleichsgruppe, beträgt der Auszahlungsfaktor 75% – Liegt das Ergebnis unterhalb der Vergleichsgruppe, entfällt die Auszahlung für diese Zielkomponente vollständig – Zwischenwerte werden stufenweise ermittelt 			
CO₂-Intensität (I)	25% Ab 2025 Zuteilung	<p>Ermittlung CO₂-Intensität pro qm der REIDA²-Vergleichsgruppe</p> <p>0% CO₂-I (SPS) > Median 50% CO₂-I (SPS) = Median 100% CO₂-I (SPS) ≤ 25. Perzentil</p> <p>Durchschnitt über drei Jahre</p>	<p>Faktor</p> <p>CO₂-I-Vergleich</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Ein Auszahlungsfaktor von 100% wird nur erreicht, wenn die CO₂-Intensität von Swiss Prime Site innerhalb des besten 25. Perzentils der Vergleichsgruppe liegt – Entspricht die Intensität dem Median der Vergleichsgruppe, beträgt der Auszahlungsfaktor 50% – Liegt das Ergebnis unterhalb des Medianwertes, entfällt die Auszahlung für diese Zielkomponente vollständig – Zwischenwerte werden linear ermittelt 			

Die effektive Zielerreichung der LTI-Zuteilung aus dem Jahr 2023, deren Leistungsperiode im Dezember 2025 endete, ist auf Seite 20 dargestellt.

¹ GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark

² REIDA Real Estate Investment Data Association

6 Rückforderung des Bonus (Clawback-Klausel)

Das Bonusreglement der Gruppenleitung beinhaltet, dass neben den ohnehin vorgesehenen Schadenersatzansprüchen der Verwaltungsrat zusätzlich das Recht hat, verbindlich und nach eigenem Ermessen Rückleistungen bis zur Höhe des letzten ausbezahlten Bonus zu verlangen. Eine solche Rückleistung kann dann geltend gemacht werden, wenn durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller oder Reputations-Schaden entstanden ist, schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder das Unternehmen eine bedeutende Beeinträchtigung seiner Kapitalbasis oder Ertragslage erfahren hat.

7 Mindestbestand an Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind verpflichtet, zwecks einer weiteren Ausrichtung auf die Aktionärsinteressen innerhalb von fünf Jahren seit Amtsantritt oder Einführung der Richtlinie einen Mindestbestand an freien oder gesperrten Swiss Prime Site-Aktien zu erwerben und zu halten. Die Bandbreite der zu haltenden Aktien beläuft sich je nach Rolle und Tragweite des jeweiligen Beitrags zur Leistung der Gruppe auf 100–200% des jährlichen Basisgehalts. Die gewährte Frist zum Aufbau beträgt fünf Jahre. Alle Gruppenleitungsmitglieder befinden sich noch innerhalb dieser Frist. Bei der Berechnung werden alle übertragenen (vested) Aktien – ob gesperrt oder nicht – berücksichtigt. Noch nicht übertragene (not vested) Anwartschaften sind ausgeschlossen.

	In Prozent des jährlichen Basisgehalts
Chief Executive Officer	200%
Chief Financial Officer	150%
Chief Executive Officer Swiss Prime Site Solutions AG	100%

8 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2025 aus drei Mitgliedern zusammen. René Zahnd amtierte in einer Doppelrolle als Group CEO und CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG, Marcel Kucher war ebenfalls in einer Doppelrolle als Group CFO und CFO der Swiss Prime Site Immobilien AG tätig und Anastasius Tschopp ist CEO der Swiss Prime Site Solutions AG.

9 Vergütung der Gruppenleitung

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2025 ausgerichtete Vergütung von CHF 4.296 Mio. [2024: CHF 4.052 Mio.] liegt unterhalb des durch die Generalversammlung am 13. März 2025 genehmigten Maximalbetrags von CHF 5.500 Mio.

Das Arbeitsverhältnis mit dem CEO René Zahnd, der nach zehn Jahren seine Tätigkeit bei SPS auf eigenen Wunsch per 31. Dezember 2025 beenden wollte, wurde im gegenseitigen Einvernehmen zum Ende des Berichtsjahres beendet. Für das Geschäftsjahr 2026 und die Folgejahre sind keine weiteren Vergütungen vorgesehen, mit Ausnahme der noch ausstehenden und nicht umgewandelten Zuteilungen aus den langfristigen Incentive Plänen der Vergütungsjahre 2024 und 2025. Die Umwandlung von PSU in Aktien erfolgt nach Ablauf der jeweiligen dreijährigen Leistungsperiode gemäss den Umwandlungsbestimmungen für alle Gruppenleitungsmitglieder. Zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Konkurrenzverbots von einem Jahr ist gemäss Arbeitsvertrag eine Entschädigung in der Höhe eines jährlichen Bruttofixlohns geschuldet. Der scheidende CEO verzichtete auf zwei Drittel dieses Betrags. Die verbleibende Zahlung in der Höhe von pauschal CHF 260 000 wird im Vergütungsbericht 2026 spezifisch offengelegt.

01.01.–31.12.2025

in CHF 1 000 ¹	Total Gruppen- leitung ²	davon René Zahnd (CEO) ³
Fixe Vergütung in bar	1 860	780
Variable Vergütung in bar	896	365
Aktienbezogene variable Vergütung ⁴	1 116	468
Übrige Vergütungskomponenten ⁵	13	7
Altersvorsorgeleistungen	193	66
Übrige Sozialleistungen	218	90
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2025	4 296	1 776
Pauschalspesen	54	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	5 500	

¹ Alle Vergütungen sind brutto angegeben.

² Auf der Grundlage von drei Mitgliedern, die alle während des gesamten Jahres 2025 im Amt waren

³ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung.

⁴ Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

⁵ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements.

01.01.–31.12.2024

in CHF 1 000 ¹	Total Gruppen- leitung ²	davon René Zahnd (CEO) ³
Fixe Vergütung in bar	1 824	779
Variable Vergütung in bar	952	386
Aktienbezogene variable Vergütung ⁴	864	369
Übrige Vergütungskomponenten ⁵	13	7
Altersvorsorgeleistungen	193	66
Übrige Sozialleistungen	206	86
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2024	4 052	1 693
Pauschalspesen	54	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	5 500	

¹ Alle Vergütungen sind brutto angegeben.

² Auf der Grundlage von drei Mitgliedern, die alle während des gesamten Jahres 2024 im Amt waren

³ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung.

⁴ Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

⁵ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements.

10 Erläuterungen zur Vergütungstabelle

- Im Geschäftsjahr 2025 sowie 2024 waren drei Mitglieder der Gruppenleitung ganzjährig im Amt.
- Die Basisgehälter der Gruppenleitung (ohne CEO) wurden im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht, um die stärkere Gewichtung der langfristigen variablen Vergütung (LTI), gegenüber dem Short-Term-Incentive (STI), und entsprechend der damit verbundenen späteren Auszahlung teilweise abzumildern.
- Die Zielvergütung des Short-Term-Incentives (STI) der Mitglieder der Gruppenleitung wurde gegenüber dem Vorjahr reduziert, um im Gegenzug den Anteil des Long-Term-Incentive (LTI) an der Gesamtvergütung zu erhöhen. Dies führte zu einer stärkeren Gewichtung des (LTI) im Rahmen der Gesamtvergütung. Die 2025 Gesamtzielerreichung der Mitglieder der Gruppenleitung im Rahmen des STI wurde im Vergleich zu den budgetierten Vorgaben übertroffen. Dies führte zu einem durchschnittlichen STI-Auszahlungsfaktor von 91% des maximalen STI [2024: 84%].
- Der Zuteilungswert der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder der Gruppenleitung wurde im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, zulasten des kurzfristigen variablen Anteils. Insgesamt betrug der Wert der langfristigen, variablen Vergütung für das Jahr 2025 CHF 1 116 000, was einer Steigerung von 29% gegenüber dem Vorjahr entspricht.
- Die Zahlungen unter den «übrigen» Vergütungskomponenten blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.
- Die höheren Beiträge in Bezug auf die übrige Sozialleistungen gegenüber dem Vorjahr sind mehrheitlich aufgrund der leicht angestiegenen Gesamtvergütung gegenüber dem Vorjahr erklärt.
- Die kurzfristige sowie langfristige variable Vergütung für das Jahr 2025 betrug für den CEO 107% [2024: 97%] des Jahresgrundgehalts bzw. 88% [2024: 80%] der fixen Vergütung (Jahresgrundgehalt plus übrige Vergütungskomponenten, Altersvorsorgeleistungen sowie übrige Sozialleistungen) und für die gesamte Gruppenleitung durchschnittlich 108% [2024: 100%] des Jahresgrundgehalts bzw. 88% [2024: 81%] der fixen Vergütung.

11 Performance im Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 konnte das Unternehmen mit der Strategiewachstumsausrichtung als fokussierte Immobilienplattform seine Stärken deutlich aufzeigen. Wir haben uns operativ nochmals verbessert, konnten ein Rekordvolumen an Kapital anziehen und setzten uns erfolgreich in zahlreichen Akquisitionsprozessen durch, die künftig wert- und ergebnissteigernd wirken. Der Wegfall der Mieteinnahmen des Gebäudes Jelmoli und weiteren Umbauten führte zu temporären Ertragsrückgängen – dies wurde in der Jahresplanung und Zielfestlegung berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist das stabile Ergebnis pro Aktie von CHF 4.22 [4.22 im Vorjahr] sehr erfolgreich und übersteigt die gesetzten Ziele. Insbesondere individuelle Managementziele wie das signifikante organische Wachstum des Asset Management-Geschäfts und die operativen Kennzahlen des Immobilienportfolios zeugen von einer starken Managementleistung.

Angesichts der erzielten Ergebnisse übertraf der CEO mit seiner Leistung die Zielvorgaben gesamtheitlich. Der Verwaltungsrat gewährte entsprechend eine Auszahlung von 88% des maximalen STI (bzw. 117% des Ziel-STI, welcher 75% beträgt). Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung lagen die STI-Auszahlungen zwischen 86% und 99% des maximalen STI.

CEO Short-Term Incentive Zielerreichung

Kennzahl / Strategisches Ziel	(Teil-) Gewichtung ¹	Zielgrösse	Erzielte Leistung	Zielerreichung		
				Schwelle (0% Aus- zahlung)	Ziel (75% Aus- zahlung)	Maximum (100% Auszahlung)
Finanzielle Leistung	75%					
EBIT ²	60%	CHF 425.3 Mio.	CHF 412.7 Mio.		●	Nahezu erreicht
FFO I pro Aktie	40%	CHF 4.10	CHF 4.22		●	Leicht übertroffen
Individuelle Leistung	25%					
Verbesserung der operativen Leistung des Immobilien- portfolios	40%	n.a.	– Leerstandsquote – Wachstum Miet- erträge EPRA like-for-like Basis			● Übertroffen
Weiterentwicklung der strategischen Unternehmens- ausrichtung	60%	n.a.	– Akquisitions- und Verkaufsziele bei der Immobilien AG			● Übertroffen
			– Schaffung der Voraussetzungen, um Emmissionsziele und AuM der SPS Solutions zu erreichen			● Übertroffen
Gesamtbewertung					●	88% Auszahlung

¹ Die Gewichtung innerhalb der Kategorien bezieht sich auf die jeweilige Kategorie

² EBIT aus fortgeführten Geschäftsbereichen ohne Neubewertungseffekte

12 LTI Zielerreichung

Gruppenleitung Long Term Incentive Zielerreichung

Die Zielerreichung für den Long Term Incentive der Periode 2023–2025, mit Zuteilung in 2023 und Periodenende 2025, ergab sich mit den Einzelkomponenten EPS und GRESB Score wie in folgender Tabelle. Es resultierte ein Auszahlungsfaktor von 100%. Dieser Faktor ist gleichermassen relevant für jedes Mitglied der Gruppenleitung.

Kennzahl	Gewichtung		Zielgrösse	Erzielte Leistung	Zielerreichung					
					Schwelle (0% Auszahlung)				Maximum (100% Auszahlung)	
EPS ¹	75%	2023	3.91	4.03					●	Übertroffen
		2024	4.03	4.07					●	Übertroffen
		2025	4.07	3.99					●	Nahezu erreicht
GRESB ²	25%	2023	87	93					●	Übertroffen
		2024	84	95					●	Übertroffen
		2025	88	95					●	Übertroffen
Gesamtbewertung LTI Auszahlungsfaktor (gewichtet)									100%	

¹ Bereinigter EPS ohne Neubewertungseffekte, Verkäufe und Sondereffekte (Verkauf Wincasa)

² GRESB Rating jeweils mit 12.5% Gewichtung für Standing Investment und Developments. Werte entsprechen den Durchschnittswerten der Kategorien

Weitere vergütungsrelevante Informationen

1 Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge- und Versicherungsplänen, die den Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Pensionspläne für alle Mitarbeitende bestehen aus einer Grundversicherung, die Jahreseinkünfte bis zu CHF 136 080 mit altersabhängigen Beitragssätzen abdeckt, sowie einem ergänzenden Plan (Sammelstiftung nach Art. 1e BVV2 [Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge]), in dem Einkünfte über CHF 136 080 (einschliesslich der effektiven variablen Vergütung) bis zu einem Höchstbetrag von CHF 500 000 versichert sind. Die Beiträge übertreffen die gesetzlichen Anforderungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG).

Des Weiteren steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine von den Steuerbehörden genehmigte Spesenpauschale zu, die auch für die Mitglieder des Kaders mit Gruppenfunktion sowie des Kaders 1 und 2 gelten. Darüber hinaus werden keine weiteren Leistungen an die Mitglieder der Gruppenleitung entrichtet.

2 Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 22 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

3 Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2025
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	15 952	17 990
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	7 622	8 539
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	3 956	4 784
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	6 022	6 850
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	2 985	3 813
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied	1 902	2 730
Detlef Trefzger, Verwaltungsratsmitglied	1 792	2 620
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	23 875	26 963
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	7 896	10 161
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	2 167	3 814
Total Aktienbesitz	74 169	88 264

4 Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen am 31.12.2025

Ton Büchner	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Novartis AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tonality Holding AG, Altendorf, Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Bandinnera GmbH & Great Apes Aviation GmbH, Altendorf
Thomas Studhalter	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – BDO AG, Zürich, CEO & Delegierter des Verwaltungsrats, inklusive Zeichnungsberechtigung bei Wertim, Aktiengesellschaft für Wertschriften- und Immobilienverwaltungen, Altdorf (UR), sowie Director von BDO International Ltd., London – Bataillard AG, Rothenburg, Mitglied des Verwaltungsrats – Datacolor AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats – Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaka, Hergiswil), Mitglied des Stiftungsrats – Eisner Holding AG, Hergiswil, Präsident des Verwaltungsrats sowie Präsident des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaft Inhag AG, Hergiswil
Gabrielle Nater-Bass	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Homburger AG, Zürich, Partnerin & Mitglied des Verwaltungsrats – LGT Bank AG, Mitglied des Verwaltungsrats – LGT Bank (Schweiz) AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats – Swiss Arbitration Centre AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats
Brigitte Walter	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – TME Associates GmbH, München, Beirat
Reto Conrad	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Conrad Consulting, Binningen, Inhaber – Bedag Informatik AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats – Bonainvest Holding AG, Solothurn, Mitglied des Verwaltungsrates – Mitglied des Verwaltungsrats der universitären Altersmedizin Felix Platter (öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt), Basel – Mitglied des Vorstands der erzo KVA (Gemeindeverband), Oftringen – Stiftung Alters- und Pflegeheim Binningen, Binningen, Präsident des Stiftungsrats
Barbara Knoflach	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – CTP NV, Amsterdam, Chairwoman & Senior Independent Member – Lendlease Group, Sydney, Australien, Independent Non-Executive Director of the Board <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aareal Bank AG, Wiesbaden, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats – LifeWorkSpace GmbH und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Hofheim am Taunus, Geschäftsführerin – Landmarken AG, Aachen, Mitglied im Aufsichtsrat – Wöhr + Bauer GmbH, München, Mitglied im Beirat
Detlef Trefzger	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Accelleron Industries AG, Baden, Mitglied des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – PSA International, Singapur, Mitglied des Verwaltungsrats – Clayton, Dubilier & Rice, UK, Operating Advisor – Larix Equity AG, Schindellegi, Gründer und Präsident des Verwaltungsrats – Swissport International AG, Schweiz und Luxemburg, Non-Executive Director und Mitglied des Verwaltungsrats

5 Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen am 31.12.2025

René Zahnd	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Branicks Group AG, Frankfurt, Mitglied des Aufsichtsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Board&People Advisory GmbH, Würenlos, Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung
Marcel Kucher	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats – Urban Connect AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats – Mitglied des Verwaltungsrats der Minderheitsbeteiligungen der Swiss Prime Site AG
Anastasius Tschopp	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen: Keine</p>

6 Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2025 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen oder Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2025 ausstehend.

7 Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen

Es wurden ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder Personen, die Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen, weder nicht marktübliche Vergütungen bezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2025 waren auch keine solchen ausstehend.

8 Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit Swiss Prime Site oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen. Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2025 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütung des Verwaltungsrats», «Vergütung der Gruppenleitung», «Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung», «Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen am 31.12.2025», «Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen am 31.12.2025», «Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung» und «Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen» auf den Seiten 10 bis 24 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 10 bis 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.



Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2026



FINANZEN



2 Ausgewählte Konzernzahlen

3 Konzernrechnung

3 Konzernerfolgsrechnung

4 Konzerngesamtergebnisrechnung

5 Konzernbilanz

6 Konzerngeldflussrechnung

7 Konzerneigenkapitalnachweis

8 Anhang der Konzernrechnung

8 Einleitung

8 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

11 Performance

14 Segmentberichterstattung

19 Immobilien

26 Finanzierung

34 Plattformkosten

37 Finanzielles Risikomanagement

40 Übrige Offenlegungen

54 Definition Alternative Performancekennzahlen

56 Bericht des Bewertungsexperten

67 Bericht der Revisionsstelle (Konzern)

73 EPRA Reporting

83 Jahresrechnung Swiss Prime Site AG

91 Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)

95 Kennzahlen Fünfjahresübersicht

97 Objektangaben



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 bzw. 31.12.2025	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	463.5	456.8	-1.4
EPRA like-for-like change relative	%	3.3	2.0	-39.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	70.8	83.6	18.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	124.3	11.4	-90.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	663.4	553.4	-16.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	113.7	216.9	90.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	10.1	6.5	-35.6
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	539.6	635.1	17.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	531.3	629.6	18.5
Gewinn	CHF Mio.	360.3	382.5	6.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	5.5	1.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.7	15.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.67	4.79	2.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	415.1	410.1	-1.2
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	406.8	404.6	-0.5
Gewinn	CHF Mio.	313.5	317.7	1.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.6	-4.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	3.2	10.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.06	3.98	-2.0
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.22	4.22	-
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 677.9	7 067.1	5.8
Eigenkapitalquote	%	48.2	48.1	-0.2
Fremdkapital	CHF Mio.	7 163.4	7 628.8	6.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	38.3	38.1	-0.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	103.51	105.56	2.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	86.38	88.08	2.0
EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40	2.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 053.5	13 919.5	6.6
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	210.9	1 085.8	414.8
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	139	132	-5.0
Vermietbare Fläche	m²	1 618 602	1 585 930	-2.0
Leerstandsquote	%	3.8	3.7	-2.6
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	3.77	-6.7
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.0	-6.3
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	497	210	-57.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	436	192	-56.0

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

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	463 502	456 813
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	1 210	554
Ertrag aus Asset Management	4	70 824	83 588
Ertrag aus Retail	4	124 277	114 399
Andere betriebliche Erträge	4	3 608	997
Betriebsertrag		663 421	553 391
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	113 712	216 930
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 060	977
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	10 076	6 533
Immobilienaufwand	5.4	– 66 127	– 62 525
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		– 1 295	– 598
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		809	1 595
Warenaufwand		– 72 943	– 7 623
Personalaufwand	7.1	– 85 395	– 56 032
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	– 28 956	– 23 357
Abschreibungen und Wertminderungen		– 8 304	– 5 460
Aktiviert Eigenleistungen		5 219	5 782
Betriebsaufwand		– 256 992	– 148 218
Betriebsgewinn (EBIT)		531 277	629 613
Finanzaufwand	6.2	– 87 396	– 143 440
Finanzertrag	6.2	778	3 715
Gewinn vor Ertragssteuern		444 659	489 888
Ertragssteuern	7.3	– 84 409	– 107 420
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		360 250	382 468
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	4.67	4.79
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	4.52	4.79

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn		360 250	382 468
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	1 045	2 582
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		– 206	– 509
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	3 386	– 16 980
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		– 677	3 395
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		3 548	– 11 512
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		– 14 255	– 1 846
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	959	3 359
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		2 659	– 302
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		– 10 637	1 211
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		– 7 089	– 10 301
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		353 161	372 167

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2024	31.12.2025
Aktiven			
Flüssige Mittel		23 973	32 253
Wertschriften		356	297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	30 877	38 740
Übrige kurzfristige Forderungen		1 064	3 233
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 068	3 786
Vorräte	9.2	6 656	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	598	–
Rechnungsabgrenzungen		22 636	18 973
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	176 995	166 865
Total Umlaufvermögen		267 223	264 147
Vorsorgeguthaben	9.7	19 250	649
Langfristige Finanzanlagen		12 321	9 371
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 382	51 314
Renditeliegenschaften	5.2	12 577 455	13 914 705
Betriebsliegenschaften	5.2	533 814	76 104
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	1 258	1 037
Nutzungsrechte	9.4	5 453	4 488
Goodwill	9.5	307 077	307 077
Immaterielle Anlagen	9.3	57 269	53 431
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	8 715	10 739
Übrige langfristige Finanzanlagen	8	–	2 795
Total Anlagevermögen		13 573 994	14 431 710
Total Aktiven		13 841 217	14 695 857
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33 408	30 458
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 039 781	954 184
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.13	29 835	144 956
Anzahlungen		29 884	25 577
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		51 123	43 298
Rechnungsabgrenzungen	9.6	127 010	104 755
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 311 041	1 303 228
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 498 101	4 895 554
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	22 641	18 884
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		–	3 367
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 329 071	1 406 915
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	2 506	856
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 852 319	6 325 576
Total Verbindlichkeiten		7 163 360	7 628 804
Aktienkapital	6.4	154 615	160 469
Kapitalreserven	6.4	781 660	931 350
Eigene Aktien	6.4	– 45	– 158
Neubewertungsreserven		10 982	10 763
Gewinnreserven		5 730 645	5 964 629
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 677 857	7 067 053
Total Passiven		13 841 217	14 695 857

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn		360 250	382 468
Abschreibungen und Wertminderungen		8 304	5 460
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	– 113 712	– 216 930
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	– 5 564	– 2 711
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 10 076	– 6 533
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 1 060	– 977
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		4 176	5 220
Finanzaufwand	6.2	87 396	143 440
Finanzertrag	6.2	– 778	– 3 715
Ertragssteueraufwand	7.3	84 409	107 420
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		856	– 7 863
Veränderung Vorräte		30 069	6 656
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		1 295	598
Veränderung Personalvorsorge		621	– 29
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		1 754	– 68
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 802	– 2 950
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		1 117	– 17 663
Ertragssteuerzahlungen		– 44 463	– 37 152
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		403 792	354 671
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 179 204	– 664 722
Devestitionen von Renditeliegenschaften		340 941	134 019
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 9 443	– 3 370
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	– 354	– 66
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	149	–
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	– 143 334	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	9.10	71 600	–
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 250	– 1 479
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		284	–
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	– 513	– 69
Erhaltene Zinszahlungen		562	45
Erhaltene Dividenden		2 440	2 326
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		82 878	– 533 316
Ausschüttung an Aktionäre		– 260 842	– 276 804
Erwerb eigene Aktien	6.4	– 4 835	– 5 140
Emission Anleihen	6.1	433 873	765 295
Rückzahlung Anleihe	6.1	– 290 000	– 250 000
Rückzahlung Wandelanleihe	6.1	–	– 296 630
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	320 647	1 203 315
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	– 618 422	– 1 193 431
Geleistete Zinszahlungen		– 64 702	– 56 315
Kapitalerhöhung	6.4	–	300 000
Kosten Kapitalerhöhung ¹		– 485	– 3 365
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 484 766	186 925
Veränderung flüssige Mittel		1 904	8 280
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		22 069	23 973
Flüssige Mittel am Ende der Periode		23 973	32 253

¹ Die Emissionsabgabe in Höhe von CHF 2.882 Mio. wird erst nach Ablauf des Kapitalbands (2028) fällig und ist daher nicht im Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2024		153 437	865 062	- 4	11 412	5 507 475	6 537 382
Gewinn		-	-	-	-	360 250	360 250
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 045	-	1 045
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 206	-	- 206
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	3 386	3 386
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	- 677	- 677
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 14 255	- 14 255
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	959	959
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	2 659	2 659
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	839	- 7 928	- 7 089
Gesamtergebnis		-	-	-	839	352 322	353 161
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)		1 178	47 337	-	-	-	48 515
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 130 421	-	-	- 130 421	- 260 842
Aktienbezogene Vergütungen		-	- 318	4 794	-	-	4 476
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	- 4 835	-	-	- 4 835
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 1 269	1 269	-
Total per 31.12.2024		154 615	781 660	- 45	10 982	5 730 645	6 677 857
Total per 01.01.2025		154 615	781 660	- 45	10 982	5 730 645	6 677 857
Gewinn		-	-	-	-	382 468	382 468
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	2 582	-	2 582
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 509	-	- 509
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	- 16 980	- 16 980
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	3 395	3 395
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 1 846	- 1 846
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	3 359	3 359
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	- 302	- 302
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	2 073	- 12 374	- 10 301
Gesamtergebnis		-	-	-	2 073	370 094	372 167
Kapitalerhöhung	6.4	5 854	287 899	-	-	-	293 753
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 138 402	-	-	- 138 402	- 276 804
Aktienbezogene Vergütungen		-	193	5 027	-	-	5 220
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	- 5 140	-	-	- 5 140
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 2 292	2 292	-
Total per 31.12.2025		160 469	931 350	- 158	10 763	5 964 629	7 067 053

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: auf der einen Seite der Geschäftsbereich «Immobilien», in dem wir eigene Mittel in kommerzielle Immobilien investieren, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren. Auf der anderen Seite der Geschäftsbereich «Asset Management», in dem wir externe Mittel von Anlegern insbesondere in Wohnimmobilien investieren.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Ausgabe von neuen Aktien im Umfang von CHF 300.000 Mio. (siehe Anhang 6.4) sowie nachfolgende Investitionen in Liegenschaften im Umfang von über CHF 500.000 Mio. (siehe Anhang 5.2)
- Ausgabe einer Anleihe in Euro (Euro Bond) in der Höhe von EUR 500.000 Mio., welche vollständig währungsabgesichert ist (siehe Anhang 6.1 resp. 8)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 210.000 Mio. sowie einer variabel verzinslichen Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Schliessung der operativen Tätigkeiten im Segment Retail per Ende Februar 2025 und Beginn der Neupositionierung der Destination Jelmoli

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

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

- Performance; erläutert unsere Leistung je Aktie
- Segmente; zeigt unsere Bilanz und Erfolgsrechnung nach den Segmenten auf
- Immobilien; gibt Aufschluss über unsere Rendite- und Betriebsliegenschaften
- Finanzierung; legt die Information zu unserer Kapitalstruktur offen
- Plattformkosten; umfasst die Themen Löhne, übrige Aufwände und Steuern
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Der Hauptsitz der Swiss Prime Site AG befindet sich an der Poststrasse 4a in 6300 Zug (Schweiz).

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 21 rev.	Mangel an Umtauschbarkeit

Die Einführung der neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen hat zu keinen wesentlichen Änderungen im Abschluss geführt.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen treten erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet.

Standard/Interpretation	Titel	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IAS 21 rev.	Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027

Die Einführung von IFRS 18 «Darstellung und Angaben im Abschluss» führt zu Änderungen in der Darstellung und Offenlegung, insbesondere in der Konzernerfolgsrechnung und bei den Management-defined Performance Measures (MPMs). Die detaillierten Auswirkungen werden derzeit evaluiert. Wesentliche Änderungen sind:

- Konzernerfolgsrechnung: Einführung der neuen Kategorien «Erfolg aus betrieblichen Tätigkeiten», «Erfolg aus Investitionstätigkeiten» und «Erfolg aus Finanzierungstätigkeiten» sowie verpflichtende Zwischentotale wie «Betriebliches Ergebnis». Neue Anforderungen zur Zusammenfassung und Aufteilung von Posten ändern ebenfalls die Darstellung. Auf Stufe Betriebsergebnis (EBIT) erwarten wir unwesentliche Änderungen bei der Berechnung. Die Berechnung des Gewinns bleibt unverändert.
- Management-defined Performance Measures (MPMs): MPMs sind spezifische Zwischensummen von Erträgen und Aufwendungen, die das Management nutzt, um seine Sicht der finanziellen Performance des Unternehmens der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Alle MPMs sind in einer separaten Anhangsangabe zu erfassen und auf den vergleichbaren IFRS-Wert überzuleiten. Änderungen in der Berechnung, neue oder wegfallende MPMs erfordern eine zusätzliche Offenlegung der Gründe und Folgen.

Bezüglich der übrigen neuen Standards und Interpretationen erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Finanzberichten in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und die möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

Fair Value-Hierarchie

Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

Bei der Fair Value-Bewertung können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Stufen zur Anwendung kommen. Dabei klassieren wir die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindestheldauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der Bewertungsdifferenz von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

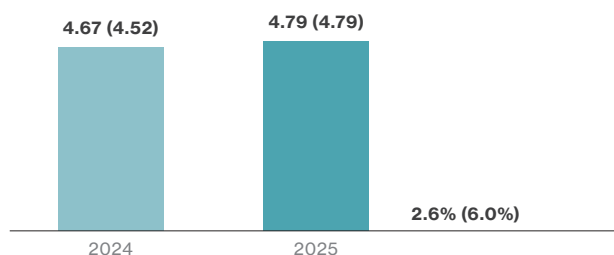
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

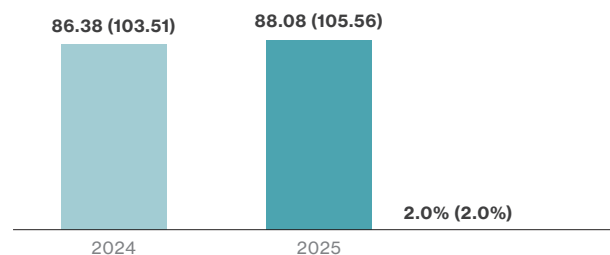
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.67	4.79
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.52	4.79
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	103.51	105.56
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	86.38	88.08

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	360 250	382 468
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 443	–
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	361 693	382 468

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

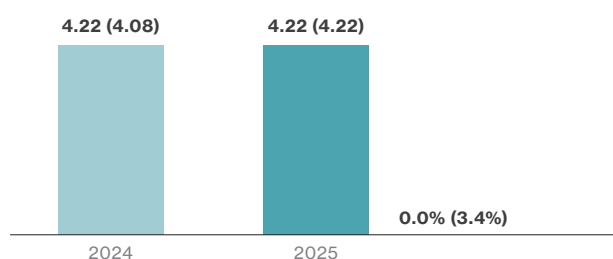
	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Ausgegebene Aktien per 01.01.	76 718 604	77 307 546
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 15.04.2024 bzw. 25.02.2025	417 167	2 479 675
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 950	– 2 561
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	77 134 821	79 784 660
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 955 954	–
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	80 090 775	79 784 660

3.2 Funds From Operations (FFO)

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

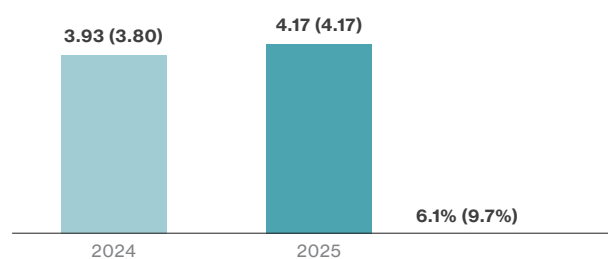
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Betriebsgewinn (EBIT)	531 277	629 613
Abschreibungen und Wertminderungen	8 304	5 460
Zahlungsunwirksame Warenaufwendungen ¹	2 764	2 560
Nicht operativer sonstiger Betriebsaufwand ²	–	1 800
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	– 113 712	– 216 930
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	– 10 076	– 6 533
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	– 1 060	– 977
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	622	– 28
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	– 10 291	– 7 633
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	– 64 977	– 56 856
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 892	5 004
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	– 19 859	– 19 184
FFO I	325 884	336 296
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	6 533
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	– 32 663	– 9 832
FFO II	303 297	332 997
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	77 134 821	79 784 660
FFO I pro Aktie in CHF	4.22	4.22
FFO II pro Aktie in CHF	3.93	4.17
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	80 090 775	79 784 660
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	4.08	4.22
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	3.80	4.17

¹ Im Berichtsjahr wurden zahlungsunwirksame Warenaufwendungen bei Jelmoli im Umfang von CHF 2.560 Mio. gebucht.

² Im Berichtsjahr wurden nicht operative sonstige Betriebsaufwendungen im Umfang von CHF 1.800 Mio. im Zusammenhang mit zuvor erfolgten Beteiligungsverkäufen erfasst (Erhöhung von Rückstellungen).

4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien – sei dies auf eigene Rechnung oder auf Rechnung Dritter. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie deren Finanzierung
- Asset Management, umfasst das Fondsgeschäft, die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung
- Retail, bestehend aus dem Betrieb von Einzelhandelsgeschäften bis Ende Februar 2025
- Corporate & Shared Services, enthält die zentralen Konzernfunktionen sowie zentral erbrachte, konzerninterne Dienstleistungen

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2025

	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2025 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.3%	29.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.5%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.6%	9.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.7%
FFO I Rendite	4.5%	31.1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.9%
Personalbestand/FTE	48	96	n.a.	48	192	n.a.	192

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2025 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	459 388	–	–	–	459 388	– 2 575	456 813
davon von Dritten	456 813	–	–	–	456 813	–	456 813
davon von anderen Segmenten	2 575	–	–	–	2 575	– 2 575	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	554	–	–	–	554	–	554
Ertrag aus Asset Management	–	83 588	–	–	83 588	–	83 588
Ertrag aus Retail	–	–	11 540	–	11 540	– 101	11 439
Andere betriebliche Erträge	335	–	647	19 072	20 054	– 19 057	997
Betriebsertrag	460 277	83 588	12 187	19 072	575 124	– 21 733	553 391
Neubewertung Renditeliegen- schaften, netto	216 930	–	–	–	216 930	–	216 930
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	977	977	–	977
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6 533	–	–	–	6 533	–	6 533
Immobilienaufwand	– 61 237	– 1 088	– 1 023	– 2 702	– 66 050	3 525	– 62 525
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	– 598	–	–	–	– 598	–	– 598
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	1 595	–	–	–	1 595	–	1 595
Warenaufwand	–	–	– 7 623	–	– 7 623	–	– 7 623
Personalaufwand	– 13 174	– 22 922	– 4 029	– 16 075	– 56 200	168	– 56 032
Sonstiger Betriebsaufwand	– 25 773	– 4 662	– 1 491	– 9 471	– 41 397	18 040	– 23 357
Abschreibungen und Wertminderungen	– 745	– 4 085	–	– 630	– 5 460	–	– 5 460
Aktivierte Eigenleistungen	5 782	–	–	–	5 782	–	5 782
Betriebsaufwand	– 94 150	– 32 757	– 14 166	– 28 878	– 169 951	21 733	– 148 218
Betriebsgewinn (EBIT)	589 590	50 831	– 1 779	– 8 829	629 613	–	629 613
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	590 335	54 916	– 1 779	– 8 199	635 073	–	635 073

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Bilanzpositionen per 31.12.2025

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail ¹	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2025 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 919 472	–	–	–	13 919 472	–	13 919 472
Nutzungsrechte Leasing	238 202	626	–	3 862	242 690	–	242 690
Übrige Aktiven	279 522	457 914	–	140 631	878 067	–344 372	533 695
Total Aktiven	14 437 196	458 540	–	144 493	15 040 229	–344 372	14 695 857
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 354 228	271 676	–	–	5 625 904	–	5 625 904
Leasingverbindlichkeiten	238 202	633	–	3 883	242 718	–	242 718
Übrige Verbindlichkeiten	1 966 560	28 776	–	109 218	2 104 554	–344 372	1 760 182
Total Verbindlichkeiten	7 558 990	301 085	–	113 101	7 973 176	–344 372	7 628 804
Total Eigenkapital	6 878 206	157 455	–	31 392	7 067 053	–	7 067 053
Total Investitionen ins Anlagevermögen	770 759	–	–	131	770 890	–	770 890

¹ Die operativen Tätigkeiten im Retail-Geschäft wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2024

	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2024 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.7%	26.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.4%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.3%	8.7%	–33.9% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	3.2%
FFO I Rendite	4.8%	29.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	46	113	230	47	436	n.a.	436

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 2.629 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2024 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	482 784	–	11 457	–	494 241	–30 739	463 502
davon von Dritten	452 045	–	11 457	–	463 502	–	463 502
davon von anderen Segmenten	30 739	–	–	–	30 739	–30 739	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	1 210	–	–	–	1 210	–	1 210
Ertrag aus Asset Management	–	70 824	–	–	70 824	–	70 824
Ertrag aus Retail	–	–	124 304	–	124 304	–27	124 277
Andere betriebliche Erträge	396	–	3 593	18 197	22 186	–18 578	3 608
Betriebsertrag	484 390	70 824	139 354	18 197	712 765	–49 344	663 421
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	113 712	–	–	–	113 712	–	113 712
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	1 060	1 060	–	1 060
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	–	–	–	10 076	–	10 076
Immobilienaufwand	–62 366	–833	–31 994	–2 702	–97 895	31 768	–66 127
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–1 295	–	–	–	–1 295	–	–1 295
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	809	–	–	–	809	–	809
Warenaufwand	–	–	–72 943	–	–72 943	–	–72 943
Personalaufwand	–11 592	–24 123	–34 617	–15 112	–85 444	49	–85 395
Sonstiger Betriebsaufwand	–25 992	–3 865	–6 718	–9 908	–46 483	17 527	–28 956
Abschreibungen und Wertminderungen	–1 217	–4 114	–2 580	–393	–8 304	–	–8 304
Aktiviert Eigenleistungen	5 219	–	–	–	5 219	–	5 219
Betriebsaufwand	–96 434	–32 935	–148 852	–28 115	–306 336	49 344	–256 992
Betriebsgewinn (EBIT)	511 744	37 889	–9 498	–8 858	531 277	–	531 277
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	512 961	42 003	–6 918	–8 465	539 581	–	539 581

Bilanzpositionen per 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2024 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 053 482	–	–	–	13 053 482	–	13 053 482
Nutzungsrechte Leasing	235 380	755	–	4 698	240 833	–	240 833
Übrige Aktiven	102 757	438 556	8 252	117 040	666 605	–119 703	546 902
Total Aktiven	13 391 619	439 311	8 252	121 738	13 960 920	–119 703	13 841 217
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 048 001	271 676	–	–	5 319 677	–	5 319 677
Leasingverbindlichkeiten	235 380	760	–	4 706	240 846	–	240 846
Übrige Verbindlichkeiten	1596 899	27 666	46 380	51 595	1722 540	–119 703	1602 837
Total Verbindlichkeiten	6 880 280	300 102	46 380	56 301	7 283 063	–119 703	7 163 360
Total Eigenkapital	6 511 339	139 209	–38 128	65 437	6 677 857	–	6 677 857
Total Investitionen ins Anlagever- mögen	189 216	198 160	–	311	387 687	–	387 687

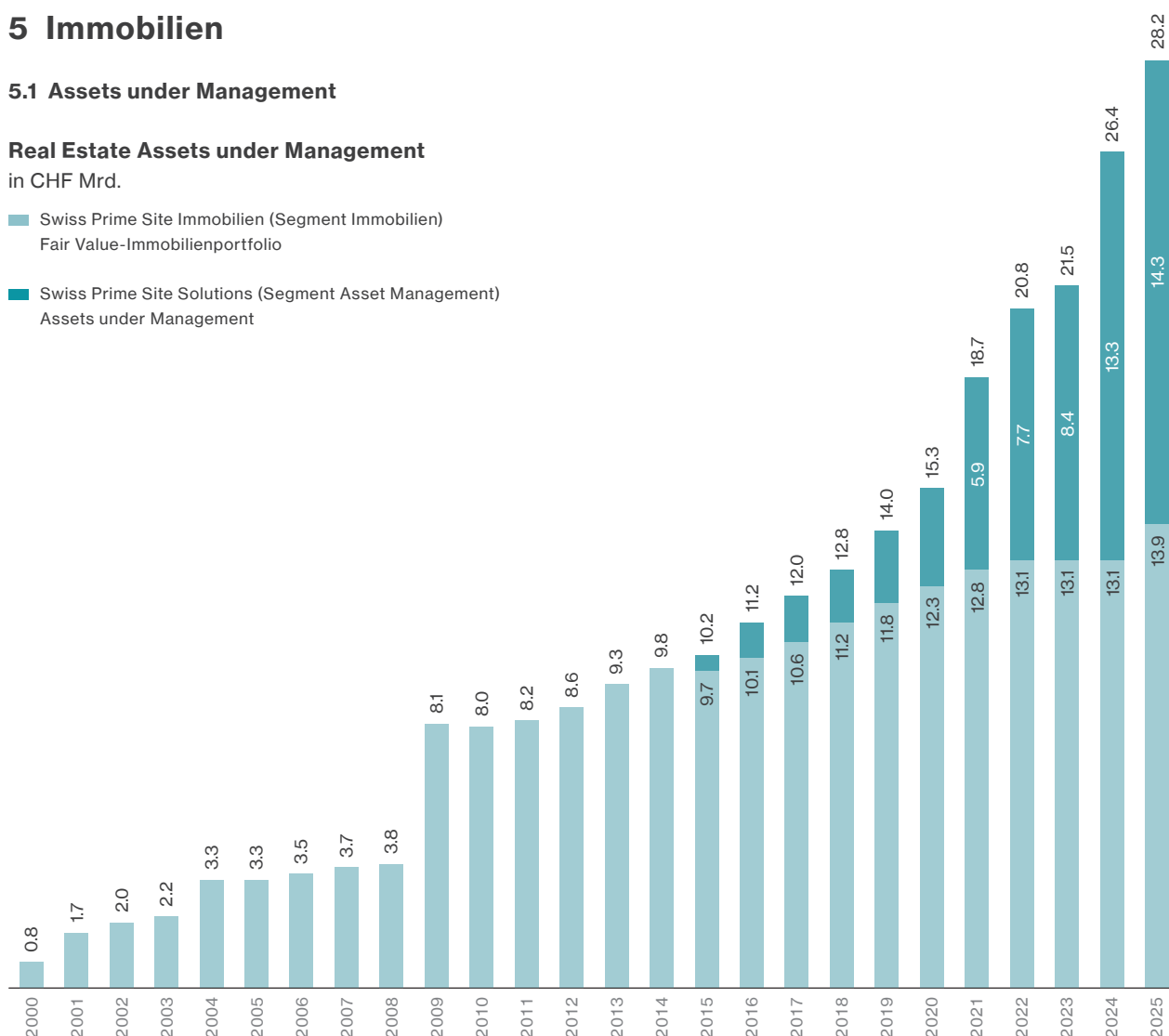
5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

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



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Inputfaktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkennntnis festgelegt. Wir selbst treffen keine Annahmen zu den verwendeten Inputfaktoren. Diese werden jedoch von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner AG.

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

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

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

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

Betriebsliegenschaften

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

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

Immobilienentwicklungen

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

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

Nutzungsrechte aus Leasing

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

Aktivierte Zinsen

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

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebs- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungsliegen- schaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2024 (gemäss Bewerter)	11 493 135	851 430	12 344 565	551 507	176 634	1 893	13 074 599
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
Total Buchwert per 01.01.2024	11 743 643	851 430	12 595 073	551 507	176 634	1 893	13 325 107
Käufe	4 326	–	4 326	–	–	–	4 326
Investitionen	84 882	82 598	167 480	9 443	5 396	–53	182 266
Aktiviert Bauzinsen	–	2 354	2 354	–	–	–	2 354
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	60	5 504	5 564	–	–	–	5 564
Umklassierungen	727 099	–747 490	–20 391	–27 214	47 605	–	–
Abgänge aus Verkauf	–279 061	–	–279 061	–	–52 086	–1 242	–332 389
Positive Fair Value-Anpassung	160 734	15 914	176 648	–	555	–	177 203
Negative Fair Value-Anpassung	–59 410	–	–59 410	–	–1 109	–	–60 519
Fair Value-Anpassung¹	101 324	15 914	117 238	–	–554	–	116 684
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–967			–967
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				1 045			1 045
Total per 31.12.2024 (gemäss Bewerter)	12 131 765	210 310	12 342 075	533 814	176 995	598	13 053 482
Nutzungsrechte aus Leasing	235 380		235 380				235 380
Total Buchwert per 31.12.2024	12 367 145	210 310	12 577 455	533 814	176 995	598	13 288 862
Käufe	548 036	–	548 036	–	–	–	548 036
Investitionen	115 054	91 220	206 274	3 370	11 072	–	220 716
Aktiviert Bauzinsen	199	1 808	2 007	–	–	–	2 007
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	2 342	369	2 711	–	–	–	2 711
Umklassierungen	–362 667	783 065	420 398	–463 168	42 770	–	–
Abgänge aus Verkauf	–65 869	–	–65 869	–	–63 181	–598	–129 648
Positive Fair Value-Anpassung	321 880	14 467	336 347	–	6 301	–	342 648
Negative Fair Value-Anpassung	–99 987	–15 489	–115 476	–	–7 092	–	–122 568
Fair Value-Anpassung¹	221 893	–1 022	220 871	–	–791	–	220 080
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–494			–494
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				2 582			2 582
Total per 31.12.2025 (gemäss Bewerter)	12 590 753	1 085 750	13 676 503	76 104	166 865	–	13 919 472
Nutzungsrechte aus Leasing	238 202		238 202				238 202
Total Buchwert per 31.12.2025	12 828 955	1 085 750	13 914 705	76 104	166 865	–	14 157 674

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16-Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.150 Mio. [CHF –2.972 Mio.].

- Im Geschäftsjahr haben wir vier Liegenschaften gekauft, je eine in Genève (Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6) und in Prilly (Route des Flumiaux 46/48) sowie zwei Liegenschaften in Zürich (Bahnhofstrasse 69a und Pfingstweidstrasse 110).
- Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 69a in Zürich ist Teil eines Immobilien-Tauschgeschäfts, bei welchem der Abgang unserer Liegenschaften im ersten Halbjahr 2026 erfolgen wird.
- Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich per 30. Juni sowie 31. Dezember anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 60.869 Mio. [CHF 518.225 Mio.] betragen.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

- Wir planen, vier Bestandsliegenschaften zu verkaufen, und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Die Verkaufsaktivitäten für drei zum Verkauf gehaltene Liegenschaften haben wir eingestellt und wir klassifizieren diese von zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bestandsliegenschaften um.
- Zwei Bauprojekte in Zürich, Destination Jelmoli und YOND Campus, sind gestartet und wir klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften respektive Betriebsliegenschaften in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um.
- Das Bauprojekt JED Neubau in Schlieren, Zürcherstrasse 39 ist abgeschlossen und wir klassifizieren dieses von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Liegenschaften Zürich, Seidengasse 1 sowie Otelfingen, Industriestrasse 19/21 werden nicht mehr selbst betrieblich genutzt. Die Wertanteile der Flächen klassifizieren wir von Betriebsliegenschaften in Bestandsliegenschaften respektive Liegenschaften in Bau/Entwicklungsareale um.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2025

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	41.510	11 126.562	1 665.650	1 085.750
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.82 / 3.85	2.74 / 3.77	2.73 / 3.76	2.45 / 3.47
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	5.00 / 6.05	4.20 / 5.24	3.00 / 4.03
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.42	1.85 / 2.87	1.95 / 2.97	2.35 / 3.37
Mietertrag Wohnen	CHF pro m² p.a.	–	120 bis 738	90 bis 1 332	776 bis 1 083
Mietertrag Büro	CHF pro m² p.a.	–	50 bis 950	130 bis 850	230 bis 950
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m² p.a.	–	110 bis 9 850	140 bis 7 400	350 bis 2 500
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m² p.a.	–	80 bis 570	150 bis 240	82 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	110 bis 200
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 650	30 bis 600	190 bis 220
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	20 bis 400	40 bis 150	90 bis 90

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2024

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	54.930	10 065.165	2 722.479	210.908
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.90 / 4.19	2.81 / 4.10	2.60 / 3.88	3.15 / 4.44
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.26	4.90 / 6.21	4.20 / 5.50	4.15 / 5.45
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.68	1.85 / 3.12	1.95 / 3.22	2.45 / 3.73
Mietertrag Wohnen	CHF pro m² p.a.	–	119 bis 738	90 bis 1 318	644 bis 1 259
Mietertrag Büro	CHF pro m² p.a.	–	50 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 300
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m² p.a.	–	110 bis 9 750	140 bis 7 300	330 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m² p.a.	–	80 bis 570	82 bis 280	230 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 183
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	100 bis 600	150 bis 250
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 400	40 bis 150	80 bis 90

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die den Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 12 [17] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei einer dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Eine Liegenschaft ist Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei einer Liegenschaft ist derzeit keine konkrete Massnahme geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2025

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
2.42%/3.44%	7.70%	10.50%	13.20%	16.00%	18.70%
2.53%/3.56%	3.10%	5.70%	8.40%	11.00%	13.60%
2.63%/3.66%	–1.10%	1.40%	3.90%	6.40%	8.90%
2.74%/3.77% (Bewertung per 31.12.2025)	–4.80%	–2.40%	–	2.40%	4.80%
2.84%/3.87%	–8.50%	–6.20%	–3.90%	–1.60%	0.70%
2.94%/3.97%	–11.80%	–9.60%	–7.40%	–5.10%	–2.90%
3.05%/4.08%	–14.80%	–12.70%	–10.60%	–8.50%	–6.30%
3.15%/4.18%	–17.70%	–15.60%	–13.60%	–11.50%	–9.50%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2024

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
2.45%/3.73%	8.30%	11.00%	13.80%	16.50%	19.30%
2.55%/3.83%	3.50%	6.20%	8.80%	11.40%	14.00%
2.66%/3.94%	–0.80%	1.70%	4.20%	6.70%	9.20%
2.76%/4.04% (Bewertung per 31.12.2024)	–4.80%	–2.40%	–	2.40%	4.80%
2.87%/4.16%	–8.50%	–6.20%	–3.80%	–1.60%	0.70%
2.97%/4.26%	–11.90%	–9.70%	–7.40%	–5.20%	–3.00%
3.08%/4.37%	–15.00%	–12.90%	–10.80%	–8.70%	–6.60%
3.18%/4.47%	–18.00%	–16.00%	–13.90%	–11.90%	–9.80%

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2024 in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2025 in CHF 1 000	Anteil in %
Bis 12 Monate	408 400	18.1	420 200	16.4
1–2 Jahre	349 900	15.5	370 500	14.5
2–3 Jahre	281 100	12.5	332 800	13.0
3–4 Jahre	242 700	10.8	280 200	10.9
4–5 Jahre	188 300	8.3	230 900	9.0
Über 5 Jahre	786 500	34.8	927 800	36.2
Total	2 256 900	100.0	2 562 400	100.0

- Der Mietertrag beinhaltet den Nettomiet- und Baurechtszinsertrag der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) für die unkündbare Mietlaufzeit der bestehenden Verträge.

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2024	31.12.2025
Tertianum	5.3	5.5
Swisscom	4.7	4.8
Magazine zum Globus	4.6	4.7
Coop	3.9	3.8
Zurich Insurance Group	2.5	2.7
Total	21.0	21.5

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Steinvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 57 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2028

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 84 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2026 (Mieterausbau)

Zürich, Seidengasse 1: Destination Jelmoli

Projektbeschreibung	Nach dem Ende des Jelmoli-Betriebs Ende Februar 2025 wird die Liegenschaft umfassend neu positioniert. Die unteren Geschosse bleiben für Retail und Gastronomie erhalten, während die Obergeschosse künftig Büros, ein Fitnesscenter sowie einen öffentlich zugänglichen Dachgarten mit Gastronomiebetrieb beherbergen. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 1 Mrd. Weitere Informationen: jelmoli.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Ab 2028

Zürich, Albisriederstrasse 203: YOND Campus

Projektbeschreibung	In Ergänzung zum etablierten «Yond»-Konzept werden auf dem Areal zwei Neubauten errichtet sowie ein Bestandsgebäude umfassend saniert. Diese bieten vielseitige Flächen für Gewerbe, Produktion, Kreativwirtschaft und weitere Dienstleistungen. Anlagevolumen per Fertigstellung: ca. CHF 193 Mio. Weitere Informationen: yond.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Ab 2028 (etappiert)

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter sps.swiss/entwicklungen veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	14 288	3 762
Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	– 7 054	– 842
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	3 487	4 352
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 645	– 739
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 076	6 533

Mit CHF 6.533 Mio. [CHF 10.076 Mio.] betrug der Erfolg aus Veräusserung 5.3% des Fair Values per 31. Dezember 2024 [3.1% des Fair Values per 31. Dezember 2023].

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir 10 Liegenschaften verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Aarau (Bahnhofstrasse 23), Augst (Rheinstrasse 54), Biel (Solothurnstrasse 122), Brugg (Hauptstrasse 2), Buchs ZH (Mülbachstrasse 41), Dietikon (Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24), Romanel (Chemin du Marais 8) und Winterthur (Untertor 24).
- Zwei Liegenschaften in Oftringen (Aussenparkplatz Spitalweid und Baurecht Spitalweid).

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2024 verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Buchs (St. Gallerstrasse 5), Burgdorf (Industrie Buchmatt – Buchmattstrasse 118), Dübendorf (Bahnhofstrasse 1), Eyholz (Kantonsstrasse 79), Frauenfeld (St. Gallerstrasse 30–30c), La Chaux-de-Fonds (Boulevard des Eplatures 44), Lachen (Seidenstrasse 2), Meilen (Seestrasse 545), Morges (Residence de la Gottaz 1), Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10), Oberwil (Mühlemattstrasse 23), Ostermundigen (Mitteldorfstrasse 16), Regensdorf (Riedthofstrasse 172–184), Spreitenbach (Müslistrasse 44), Vevey (Rue de la Clergère 1), Zollikon (Bergstrasse 17, 19), Zuchwil (Dorfackerstrasse 45)
- Zwei Liegenschaften in Baden (Bahnhofstrasse 2 und Weite Gasse 34/36)
- Drei Liegenschaften in Uster (Poststrasse 10, Poststrasse 12 und Poststrasse 14, 20)
- Ein Bauland in Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10)

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Unterhalt und Reparaturen	– 12 610	– 12 135
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 19 150	– 20 459
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 7 543	– 7 655
Reinigung, Energie und Wasser	– 3 697	– 1 455
Aufwand für Drittleistungen	– 23 127	– 20 821
Total Immobilienaufwand	– 66 127	– 62 525

6 Finanzierung

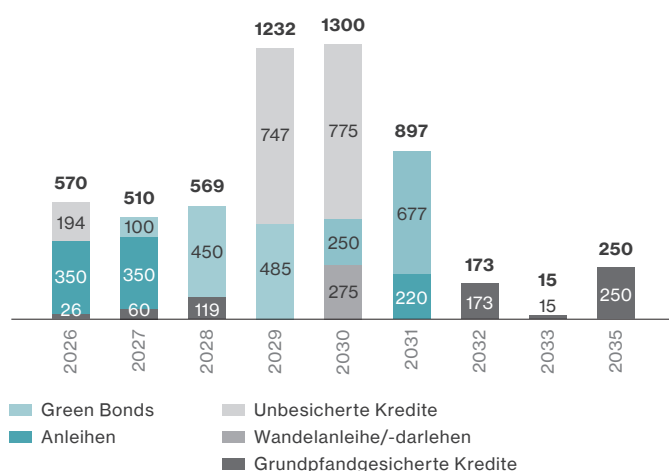
6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

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

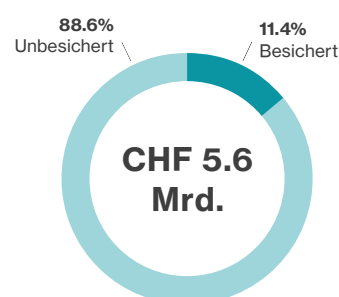
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2025



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2025



in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Grundpfandgesicherte Kredite	33 270	25 745
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	150 000	194 000
Anleihen	249 993	350 135
Wandelanleihen/-darlehen	599 080	377 011
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7 438	7 293
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 039 781	954 184
Grundpfandgesicherte Kredite	616 200	616 200
Unbesicherte Kredite	1 545 892	1 523 207
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 102 602	2 520 722
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	233 407	235 425
Derivative Finanzinstrumente	22 641	18 884
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 520 742	4 914 438
Total Finanzverbindlichkeiten	5 560 523	5 868 622

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) 38.1% [38.3%].
- Per 31. Dezember 2025 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 1076.793 Mio. [CHF 1054.108 Mio.]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge laufen bis ins Jahr 2029 bzw. 2030.

- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungs-faktor und den Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs-faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 15% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 38.9% [39.2%], der Zinsdeckungs-faktor 8 [7.1] und der Anteil an besicherten Krediten 11.5% [12.2%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden im Anhang 8 offengelegt.

Anleihen

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 100 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	350.000	350.000	100.000	300.000	150.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	350.135	350.357	99.876	299.771	149.763
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	249.992	350.511	350.643	0.000	299.663	149.677
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	SARON + 0.43	0.375	2.268
Laufzeit	Jahre	9	9	8	2	7	5
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	17.06.2027	11.02.2028	18.09.2028
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	149 842 291 (SPS251)	58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	0.000	350.560	352.975	100.050	297.900	155.625
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	249.600	350.350	355.075	0.000	295.500	157.575

		Green Bond CHF 185 Mio. 2029	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	Green Bond CHF 250 Mio. 2030	Green Bond CHF 210 Mio. 2031	CHF 220 Mio. 2031	Green Bond EUR 500 Mio. 2031 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF/EUR Mio.	185.000	300.000	250.000	210.000	220.000	500.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	184.737	299.679	249.476	209.673	218.721	458.669
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	184.662	299.598	249.350	0.000	218.498	0.000
Zinssatz	%	1.65	0.65	1.800	1.150	0.375	3.125
Laufzeit	Jahre	5	9	6	6	12	6
Fälligkeit	Datum	16.07.2029	18.12.2029	01.03.2030	20.06.2031	30.09.2031	01.10.2031
Valorennummer / ISIN		135 785 269 (SPS241)	58 194 773 (SPS200)	131 996 849 (SPS24)	140 547 198 (SPS25)	48 850 668 (SPS192)	XS3000 465842
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	189.533	297.450	258.125	210.525	212.630	455.641
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	190.273	295.650	259.500	0.000	210.760	0.000

¹ Die Euro-Anleihe ist vollständig währungsabgesichert. Der Coupon von 3.125% in EUR entspricht 0.872% in CHF.

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Anleihe in Euro (Green Bond) in Höhe von EUR 500.000 Mio. mit einem Zinssatz von 3.125% emittiert. Der Coupon von 3.125% entspricht 0.872% in CHF nach Währungs- und Zinsabsicherungs-geschäften. Alle Cashflows während der Laufzeit der Anleihe sowie die Rückzahlung im Jahr 2031 wurden durch Wäh-rungsabsicherungen in CHF umgewandelt (siehe Anhang 8).
- Zudem haben wir in der Berichtsperiode eine sechsjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 210.000 Mio. mit einem Zinssatz von 1.15% emittiert sowie eine 1.5-jährige Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 100.000 Mio. mit einem variablen Zinssatz von 0.43% über dem SARON (3m Compounded Daily).
- Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihen/-darlehen

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

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	275.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	377.011
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.609	302.471
Wandelpreis	CHF	100.35	85.12
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer / ISIN		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
Fair Value per 31.12.2025	CHF Mio.	–	390.528
Fair Value per 31.12.2024	CHF Mio.	295.918	321.915

- Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden im Anhang 8 offengelegt. Die obigen Buchwerte enthalten den Fair Value der eingebetteten Derivate.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2024 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	31.12.2025 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018– 16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	n.a.	–	2 955 954	n.a.	–	–
1.625%-Wandeldarlehen 29.05.2023– 31.05.2030, Emissionsvolumen CHF 275.000 Mio., Nominalwert CHF 275.000 Mio. ¹	85.16	3 229 215	–	85.12	3 230 733	–
Total Anzahl möglicher Aktien		3 229 215	2 955 954		3 230 733	–

¹ Die Erhöhung der Dividende im Berichtsjahr führte zu einer Anpassung des Wandelpreises sowie der Anzahl der potenziell auszugebenden Aktien.

- Gläubiger des Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio., die ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert des Wandeldarlehens sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandelooption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und es erfolgt keine Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässerte das Ergebnis in der Berichts- und Vorperiode aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fliesst das Wandeldarlehen in beiden Jahren nicht in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie ein.
- Die Rückzahlung der Wandelanleihe mit Fälligkeit vom 16. Januar 2025 haben wir in bar getätigt.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2024 Total Nominal- wert	31.12.2025 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 799 130	3 431 207
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 046 000	1 124 245
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	999 892	766 500
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	426 970	193 700
Total Finanzverbindlichkeiten	5 271 992	5 515 652

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2025 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	946 891	865 712	5 699	569 745	–	–	4 469	–	10 799	275 000	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30 458	30 458	–	30 458	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	97 090	97 090	–	97 090	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	24 956	24 956	–	24 956	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 660 129	4 848 294	20 012	–	31 141	–	47 000	510 000	104 783	2 826 907	29 395	12 790 56
Leasingverbindlichkeiten	242 718	381 150	1 867	1 911	1 856	1 758	3 678	3 545	10 766	10 316	120 265	225 188
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 002 242	6 247 660	27 578	724 160	32 997	1 758	55 147	513 545	126 348	3 112 223	149 660	15 042 44
Interest Rate Swaps (netto)	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	18 884	20 295	2 761	–	2 788	–	5 135	–	9 475	–	136	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	6 021 126	6 267 955	30 339	724 160	35 785	1 758	60 282	513 545	135 823	3 112 223	149 796	15 042 44
Cross Currency Swaps – Abflüsse (brutto)	n.a.	490 908	–	–	4 068	–	4 068	–	12 204	–	4 068	466 500
Cross Currency Swaps – Zuflüsse (brutto)	n.a.	–493 045	–	–	–14 315	–	–14 016	–	–40 297	–	–12 861	–411 556
Total derivative finanzielle Vermögenswerte	2 795	–2 137	–	–	–10 247	–	–9 948	–	–28 093	–	–8 793	54 944

¹ Ohne nicht-finanzielle Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 120.000 Mio. aus einem Immobilien-Tauschgeschäft.

– Die Fremdwährungszahlungsströme der Euro-Anleihe sowie der Cross Currency Swaps wurden mittels Forward-Rates in CHF umgerechnet.

in CHF 1000	31.12.2024 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	1 032 343	1 030 962	5 092	447 400	1 233	282 500	4 469	–	13 406	–	1 862	275 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 408	33 408	–	33 408	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	118 305	118 305	–	118 305	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29 835	29 835	–	29 835	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 264 694	4 486 898	24 440	–	20 781	–	43 217	375 000	102 090	2 044 592	29 278	1847 500
Leasingverbindlichkeiten	240 846	380 644	1 852	1 916	1 841	1 928	3 648	3 698	10 692	9 144	121 765	224 160
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 719 431	6 080 052	31 384	630 864	23 855	284 428	51 334	378 698	126 188	2 053 736	152 905	2 346 660
Interest Rate Swaps (netto)	22 641	23 255	1 851	–	3 128	–	6 470	–	11 806	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	22 641	23 255	1 851	–	3 128	–	6 470	–	11 806	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 742 072	6 103 307	33 235	630 864	26 983	284 428	57 804	378 698	137 994	2 053 736	152 905	2 346 660

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.9 Jahre [4.3 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1000	31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2025
Grundpfandgesicherte Kredite	649 470	25 000	–32 525	–	641 945
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 695 892	1 178 315	–1 157 000	–	1 717 207
Wandelanleihen/-darlehen	599 080	–	–296 630	74 561	377 011
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 352 594	765 295	–250 000	2 968	2 870 857
Leasingverbindlichkeiten	240 846	–	–3 906	5 778	242 718
Übrige Finanzverbindlichkeiten	22 641	–	–	–3 757	18 884
Total Finanzverbindlichkeiten	5 560 523	1 968 610	–1 740 061	79 550	5 868 622

in CHF 1 000	31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2024
Grundpfandgesicherte Kredite	745 495	–	–96 025	–	649 470
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 891 245	320 647	–516 000	–	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	582 929	–	–	16 151	599 080
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 208 643	433 873	–290 000	78	2 352 594
Leasingverbindlichkeiten ¹	254 885	–	–6 397	–7 642	240 846
Übrige Finanzverbindlichkeiten	9 345	–	–	13 296	22 641
Total Finanzverbindlichkeiten	5 692 542	754 520	–908 422	21 883	5 560 523

¹ Die Spalte «nicht geldwirksam» enthält den Zugang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Kauf der Fundamenta Group, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Akquisitionen von Gruppengesellschaften ausgewiesen wird.

- Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) werden netto dargestellt.
- Der hohe Anstieg in den nicht-geldwirksamen Veränderungen des Wandeldarlebens im Geschäftsjahr 2025 ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des eingebetteten Derivats zurückzuführen. Weiterführende Informationen hierzu haben wir in Anhang 8 offengelegt.

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 63 814	– 51 804
Zinsaufwand Leasing	– 3 894	– 3 727
Negative Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	– 13 200	– 72 050
Zinsaufwand aus designierten Sicherungsbeziehungen	– 1 163	– 5 192
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 3 029	– 2 921
Aktivierte Fremdkapitalkosten ¹	2 354	2 007
Wertberichtigung Finanzanlagen	–	– 3 350
Währungsverluste aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	– 788
Anderer Finanzaufwand	– 4 650	– 5 615
Total Finanzaufwand	– 87 396	– 143 440

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.07% [1.17%] verwendet.

- Die negative Fair Value-Bewertung stammt aus der Waneloption des ausstehenden Wandeldarlebens, das aufgrund der positiven Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen hat (für uns eine Verbindlichkeit). Weitere Informationen zum eingebetteten Derivat im Zusammenhang mit unserem Wandeldarlehen werden im Anhang 8 offengelegt.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Zinsertrag	111	57
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	170	201
Zinsertrag aus designierten Sicherungsbeziehungen	204	2 621
Währungsgewinne aus designierten Sicherungsbeziehungen	–	788
Anderer Finanzertrag	293	48
Total Finanzertrag	778	3 715

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	1 647 871	2 057 714
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	754 685	869 185
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	649 470	763 945

6.4 Eigenkapital

Eigenkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2024	76 718 604	2.00	153 437
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)	588 942	2.00	1 178
Aktienkapital per 31.12.2024	77 307 546	2.00	154 615
Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	2 926 829	2.00	5 854
Aktienkapital per 31.12.2025	80 234 375	2.00	160 469

- Die Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 300.000 Mio. (brutto) vom 25. Februar 2025 erfolgte, um das Immobilienportfolio weiter profitabel auszubauen und gleichzeitig einen konservativen Finanzierungsansatz mit einer starken Eigenkapitalbasis beizubehalten.
- Die am 31. Dezember 2025 gehaltenen 1507 [514] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 160.466 Mio. [CHF 154.614 Mio.] aus 80 232 868 [77 307 032] Namenaktien.
- Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 082 918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4 424 872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden.
- Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. aus dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.
- Im Jahr 2024 wurden 588 942 Aktien für die Akquisition der Fundamenta Group ausgegeben und im Jahr 2025 wurden 2 926 829 Aktien für den Ausbau des Immobilienportfolios ausgegeben. Entsprechend können zukünftig noch maximal 4 156 089 Aktien ausgegeben werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2024	865 062
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 421
Kapitalerhöhung vom 10.04.2024	47 337
Aktienbezogene Vergütungen	– 277
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 41
Kapitalreserven per 31.12.2024	781 660
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 138 402
Kapitalerhöhung vom 25.02.2025	287 899
Aktienbezogene Vergütungen	– 2
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	195
Kapitalreserven per 31.12.2025	931 350

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, aus den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 32.094 Mio. [CHF 30.923 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2024	– 4
Erwerb eigene Aktien, 54 815 Namenaktien, CHF 88.20 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 4 835
Aktienbezogene Vergütungen, 54 351 Namenaktien, CHF 87.44 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 753
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	41
Eigene Aktien per 31.12.2024	– 45
Erwerb eigene Aktien, 48 150 Namenaktien, CHF 106.74 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 5 140
Aktienbezogene Vergütungen, 47 157 Namenaktien, CHF 110.73 durchschnittlicher Transaktionspreis	5 222
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 195
Eigene Aktien per 31.12.2025	– 158

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 1507 [514] Aktien der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Löhne und Gehälter	– 68 366	– 45 366
Sozialversicherungsaufwand	– 5 789	– 3 499
Personalvorsorge	– 6 401	– 4 211
Diverse Personalaufwände	– 4 839	– 2 956
Total Personalaufwand	– 85 395	– 56 032
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	497	210
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	436	192

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 8 125	– 5 506
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 144	– 628
Kapitalsteuern	– 2 651	– 2 951
Verwaltungsaufwand	– 4 526	– 3 665
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 8 613	– 6 678
Marketing	– 2 796	– 1 645
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 101	– 2 284
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 28 956	– 23 357

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

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

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an. Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 53 270	– 31 313
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	748	2 297
Total laufende Ertragssteuern	– 52 522	– 29 016
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	– 59 462	– 80 147
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	30 342	8 604
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	– 845	– 9 582
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	– 2 628	2 656
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	706	65
Total latente Steuern	– 31 887	– 78 404
Total Ertragssteuern	– 84 409	– 107 420

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Gewinn vor Ertragssteuern	444 659	489 888
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	– 88 932	– 97 978
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	3 830	– 4 473
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	– 845	– 9 582
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	748	2 297
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Aktivierung)	790	2 316
Total Ertragssteuern	– 84 409	– 107 420

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	30 651	32 570
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	6 023	6 342
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	– 18 758	– 32 570
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	– 3 686	– 6 342
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	2 337	–
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	3 686	6 342
Übrige aktive latente Ertragssteuern	5 029	4 397
Total aktive latente Ertragssteuern	8 715	10 739

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Nach 1 Jahr	–	–
Nach 2 Jahren	–	–
Nach 3 Jahren	–	–
Nach 4 Jahren	–	–
Nach 5 Jahren	11 893	–
Nach 6 Jahren	–	–
Nach 7 und mehr Jahren	–	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	11 893	–

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1000	2024	2025
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 293 330	1 329 071
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	5 503	–
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	59 462	80 147
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	979	– 3 216
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	– 30 342	– 8 604
Steuersatzänderungen	845	9 582
Übrige Veränderungen	– 706	– 65
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 329 071	1 406 915

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.2% bis 15.6% [4.4% bis 15.6%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 5.0% bis 25.0% [5.0% bis 40.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% [2.4%] höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.1% [4.2%] höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1000	Guthaben 31.12.2024	Verpflichtun- gen 31.12.2024	Guthaben 31.12.2025	Verpflichtun- gen 31.12.2025
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 316 908	–	1 399 566
Leasing	48 169	48 167	48 544	48 539
Vorsorgeguthaben/-verpflichtungen	501	3 850	171	130
Verlustvorträge	3 686	–	6 342	–
Immaterielle Anlagen	–	7 622	–	7 142
Derivative Finanzinstrumente	4 528	–	4 226	–
Sonstige	–	693	–	82
Total	56 884	1 377 240	59 283	1 455 459
Verrechnung und Umgliederung	– 48 169	– 48 169	– 48 544	– 48 544
Total latente Steuerguthaben/-verpflichtungen	8 715	1 329 071	10 739	1 406 915

8 Finanzielles Risikomanagement

Die Swiss Prime Site ist zur Erreichung ihrer Unternehmensziele einer Vielzahl von finanziellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Um diese Ziele zu erreichen und die finanzielle Stabilität des Unternehmens sicherzustellen, ist ein effektives Risikomanagement unerlässlich. Dafür wenden wir unser Risikomanagement-Rahmenwerk an, welches im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben wird.

In diesem Abschnitt konzentrieren wir uns auf die finanziellen Risiken gemäss IFRS 7 und ordnen diese den folgenden Kategorien zu:

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

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab. – Wir überwachen und optimieren unser Loan-to-Value-Verhältnis und diversifizieren unser Immobilienportfolio. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanziellen Auswirkungen von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen oder Fremdwährungsveränderungen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten. – Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps. – Für alle Fremdwährungsfinanzierungen schliessen wir Cross Currency Swaps zur Absicherung von Währungsrisiken ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.841 Mio. [CHF 3.454 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2029/2030 für ein Volumen in Höhe von CHF 400.000 Mio. bzw. weitere CHF 15.000 Mio. bis 2043. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Laufende Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital zur Stärkung der finanziellen Stabilität sowie Erhöhung der finanziellen Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte. – Zudem planen wir unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil, einem diversifizierten Mix der Finanzierungsinstrumente sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. Seit 2025 verfügen wir über Zugang zum Euro-Bond-Markt. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (Financial Covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> – Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad, der Zinsdeckungsfaktor (Interest Coverage Ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskauttionen vermindern das Ausfallrisiko. 	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 9 [5] Tagen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere sonstigen Kunden und Partner kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Wir arbeiten grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. – Für Bau- und Planerleistungen haben wir ein aktives Baucontrolling und wir sichern uns mit Garantien ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Bankguthaben und Festgeldanlagen	23 455	32 165
Forderungen	31 940	41 973
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	22 634	18 973
Langfristige Finanzanlagen	12 321	9 371
Übrige langfristige Finanzanlagen	–	2 795
Total Risiko	90 350	105 277

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir grösstenteils in der Schweiz tätig sind und keine wesentlichen Geschäfte in Fremdwährung führen resp. die wesentlichen Geschäfte vollständig währungsabsichern.

Derivative Finanzinstrumente

Interest Rate Swaps (IRS)

Zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten schliessen wir Interest Rate Swaps ab. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Der Fair Value der Interest Rate Swaps wird durch die Summe der zukünftigen, diskontierten festen und variablen Cashflows ermittelt. Die variablen Cashflows basieren auf den zum Bewertungstag gültigen SARON Forwards, die Diskontsätze auf der zum Bewertungstag gültigen SARON Swap Kurve.

Cross Currency Swaps (CCS)

Zur Absicherung von Währungsschwankungsrisiken von in Fremdwährung ausgegebenen Finanzverbindlichkeiten schliessen wir Cross Currency Swaps ab. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Der Fair Value der Cross Currency Swaps wird durch die Diskontierung der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme in beiden Währungen ermittelt. Dabei werden die zum Bewertungstag gültigen Forward-Zinssätze und Wechselkurse sowie die jeweils aktuellen risikofreien Zinskurven verwendet.

Hedge Accounting

Für die Interest Rate Swaps und die Cross Currency Swaps wenden wir Hedge Accounting an. Fair Value-Anpassungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cashflows werden über das sonstige Ergebnis im Eigenkapital als Hedging-Reserve verbucht. Diese Reserven werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung umgegliedert, an dem die abgesicherten Cashflows die Erfolgsrechnung beeinflussen.

Eingebettete Derivate

Eingebettete derivative Finanzinstrumente aus zusammengesetzten Finanzinstrumenten werden vom Basisvertrag separiert und zum Fair Value bewertet, wenn die Kriterien für eine Abspaltung nach IFRS 9 erfüllt sind. Der Fair Value des eingebetteten Derivats wird als Differenz zwischen dem Fair Value des Wandeldarlebens und dem Bond Floor berechnet. Der Bond Floor entspricht dem Barwert aller zukünftigen Cashflows (Coupons und Rückzahlungswert).

in CHF 1000	Buchwert per 31.12.2024	Buchwert per 31.12.2025	Hedging- Reserven per 31.12.2024	Hedging- Reserven per 31.12.2025	Recycling 2024	Recycling 2025
Interest Rate Swaps (IRS)						
IRS 1.35%, 20.07.2023–02.12.2030, CHF 200.000 Mio. ¹	-12 812	-10 293	10 250	8 234	-909	-2 677
IRS 1.196%, 07.11.2023–01.12.2029, CHF 200.000 Mio. ²	-9 829	-7 750	7 863	6 200	-50	-2 326
IRS 1.165%, 23.09.2025–23.09.2043, CHF 7.500 Mio.	-	-313	-	251	-	-23
IRS 1.335%, 23.09.2025–23.09.2043, CHF 7.500 Mio.	-	-528	-	422	-	-26
Total Interest Rate Swaps	-22 641	-18 884	18 113	15 107	-959	-5 052
Cross Currency Swaps (CCS)						
CCS EUR-CHF, 01.10.2025–29.09.2031, EUR 500.000 Mio.	-	2 795	-	1 796	-	1 693
Total Cross Currency Swaps	-	2 795	-	1 796	-	1 693
Eingebettete Derivate						
Wandelooption des 1.625%- Wandeldarlehens 2030	-41 250	-113 300	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total eingebettete Derivate	-41 250	-113 300	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

¹ Der am 20. Juli 2023 abgeschlossene Interest Rate Swap wurde zum 31. März 2025 um zwei Jahre verlängert und unter wirtschaftlich vorteilhafteren Bedingungen neu vereinbart.

² Der am 7. November 2023 abgeschlossene Interest Rate Swap wurde zum 31. März 2025 um ein Jahr verlängert und unter wirtschaftlich vorteilhafteren Bedingungen neu vereinbart.

- In der Berichtsperiode haben wir zwei Cross Currency Swaps EUR-CHF mit einem Kontraktwert von je EUR 250.000 Mio. zur Absicherung der ausgegebenen Euro-Anleihe in der Höhe EUR 500.000 Mio. abgeschlossen.
- Im Rahmen einer Liegenschaftsakquisition wurden im Berichtsjahr zwei Zinsswaps mit einem Kontraktwert von gesamthft CHF 15.000 Mio. übernommen.
- Sämtliche Sicherungsbeziehungen werden als hochgradig effektiv eingestuft.

Sensitivität des Fair Values der derivativen Finanzinstrumente

in CHF 1000	Bilanzposition	Erfassung des Effekts	31.12.2024	31.12.2025
Interest Rate Swaps, SARON +50 Bp	Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgsneutral (OCI)	7 903	9 954
Interest Rate Swaps, SARON -50 Bp	Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgsneutral (OCI)	-8 093	-10 404
Cross Currency Swaps, FX EUR/CHF +5%	Übrige langfristige Finanzanlagen	erfolgsneutral (OCI)	-	24 273
Cross Currency Swaps, FX EUR/CHF -5%	Übrige langfristige Finanzanlagen	erfolgsneutral (OCI)	-	-24 273
Wandelooption, Aktienkurs +5 CHF	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgswirksam	-12 375	-13 750
Wandelooption, Aktienkurs -5 CHF	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	erfolgswirksam	10 175	13 750

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	37 034	45 967
Wertminderungen	– 6 157	– 7 227
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30 877	38 740

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1000	31.12.2024 Brutto- forderungen	Wert- minderungen	31.12.2025 Brutto- forderungen	Wert- minderungen
Noch nicht fällig	17 358	–	18 875	–
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	6 276	– 602	4 983	– 503
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 521	– 824	4 475	– 1 077
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	618	– 292	3 661	– 845
Fällig seit über 120 Tagen	7 261	– 4 439	13 973	– 4 802
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	37 034	– 6 157	45 967	– 7 227

9.2 Vorräte

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

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Handelswaren	10 911	–
Übrige Vorräte	2	–
Wertminderungen	– 4 257	–
Total Vorräte	6 656	–

- Die operativen Tätigkeiten des Retail-Geschäfts wurden im Geschäftsjahr eingestellt und die Vorräte vollständig abgebaut.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

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

Immaterielle Anlagen

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

Abschreibungen

Die Abschreibungen werden bei uns linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt. Wir schreiben die Mieterausbauten und Mobilien über acht Jahre und die Hard- und Software über fünf Jahre bzw. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab, falls diese kürzer ist. Der Fondsvertrag wird über 20 Jahre abgeschrieben. Kundenstämme weisen eine Abschreibungsperiode von 3 bis 20 Jahren auf und Marken eine Abschreibungsperiode von 10 Jahren.

Wertminderungen

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

in CHF 1000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen
Anschaffungskosten per 01.01.2025	33 011	35 616	68 627
Zugänge	–	66	66
Abgänge	– 32 184	– 22 087	– 54 271
Anschaffungskosten per 31.12.2025	827	13 595	14 422
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2025	32 299	35 070	67 369
Abschreibungen	120	167	287
Abgänge	– 32 184	– 22 087	– 54 271
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2025	235	13 150	13 385
Total per 31.12.2025	592	445	1 037

in CHF 1000	Fondsvertrag	Kunden- stämme	Markennamen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2025	18 624	38 801	3 617	10 545	71 587
Zugänge	–	–	–	69	69
Abgänge	–	–	–	– 8 180	– 8 180
Anschaffungskosten per 31.12.2025	18 624	38 801	3 617	2 434	63 476
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2025	2 794	1 725	271	9 528	14 318
Abschreibungen	931	2 300	362	314	3 907
Abgänge	–	–	–	– 8 180	– 8 180
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2025	3 725	4 025	633	1 662	10 045
Total per 31.12.2025	14 899	34 776	2 984	772	53 431

in CHF 1000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen
Anschaffungskosten per 01.01.2024	32 917	35 293	68 210
Zugänge	50	304	354
Zugänge aus Akquisitionen	777	377	1154
Abgänge	-733	-358	-1091
Anschaffungskosten per 31.12.2024	33 011	35 616	68 627
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024	32 447	35 167	67 614
Abschreibungen	465	232	697
Abgänge	-613	-329	-942
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024	32 299	35 070	67 369
Total per 31.12.2024	712	546	1258

in CHF 1000	Fondsvertrag	Kunden- stämme	Markennamen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2024	18 624	-	-	10 012	28 636
Zugänge	-	-	-	513	513
Zugänge aus Akquisitionen	-	38 801	3 617	20	42 438
Anschaffungskosten per 31.12.2024	18 624	38 801	3 617	10 545	71 587
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024	1 862	-	-	9 232	11 094
Abschreibungen	932	1 725	271	296	3 224
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024	2 794	1 725	271	9 528	14 318
Total per 31.12.2024	15 830	37 076	3 346	1 017	57 269

- Die Zugänge der Kundenstämme und Marken in der Vorperiode erfolgten im Zusammenhang mit dem Kauf der Fundamenta Group (siehe Anhang 9.10).

9.4 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2024	250 508	4 347	254 855
Abschreibungen/Neubewertungen	– 15 128	– 3 436	– 18 564
Zugänge	–	1 130	1 130
Zugänge aus Akquisitionen	–	3 412	3 412
Total per 31.12.2024	235 380	5 453	240 833
Abschreibungen/Neubewertungen	2 822	– 965	1 857
Total per 31.12.2025	238 202	4 488	242 690

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode CHF 3.727 Mio. [CHF 3.894 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen beträgt CHF 7.633 Mio. [CHF 10.291 Mio.].

9.5 Goodwill

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

in CHF 1000	2024	2025
Anschaffungskosten per 01.01.	152 849	307 077
Zugänge	154 228	–
Anschaffungskosten per 31.12.	307 077	307 077
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertminderungen	–	–
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	–	–
Total Goodwill per 31.12.	307 077	307 077

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

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [2.5%] verwendet. Für die Schätzung der Cashflows wurden Annahmen über die zukünftigen Erträge aus dem Asset Management wie Management Fees, Kauf- und Verkaufskommissionen, Vertriebskommissionen sowie Baukommissionen getroffen. Die Höhe der Erträge hängt je nach Ertragsart von der Prognose von Faktoren wie den Assets under Management, dem Transaktionsvolumen, dem Emissionsvolumen oder dem Bauvolumen ab.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerriskozuschlag von 10.1% [10.1%] zur Anwendung. Als Basis für den Vorsteuerriskozuschlag dienen die gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Diese setzen sich aus dem Zinssatz einer 10-jährigen Bundesobligation, welcher um einen Risikozuschlag adjustiert wird (ermittelt durch einen externen Spezialisten anhand einer repräsentativen Vergleichsgruppe), sowie aus den aktuellen, durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zusammen.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigt. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2025 durchgeführt. Der Goodwill wurde im Rahmen dieses Tests als werthaltig beurteilt.

Der Zugang von Goodwill in der Vorperiode ist auf die Akquisition der Fundamenta Group zurückzuführen (siehe Anhang 9.10).

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Renovations- und Projektierungskosten	93 719	72 775
Andere betriebliche Aufwendungen	24 023	20 174
Laufende Kapitalsteuern	8 705	7 665
Zinsen	563	4 141
Total passive Rechnungsabgrenzungen	127 010	104 755

9.7 Personalvorsorge

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

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.20% [5.20% bis 5.40%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und vom Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Planänderungen/Plankürzungen

Die im Berichtsjahr erfolgte Schliessung des Retail-Geschäfts führte zu einer Plankürzung, welche im versicherungsmathematischen Erfolg abgebildet wurde. Im Vorjahr gab es keine Planänderungen.

Berechnungsannahmen

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

Annahmen

	Angaben in	31.12.2024	31.12.2025
Diskontierungsfaktor	%	0.95	1.20
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.50	1.50
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.9	46.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	44.1	44.3
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.8	24.9
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	23.1	23.2

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	2024	2025
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	225 575	237 134
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	3 216	1 888
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	5 321	3 900
Arbeitnehmerbeiträge	3 540	2 085
Ausbezahlte Leistungen	– 34 459	– 9 477
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	– 1 020
Plankürzungen	–	– 49 247
Änderung Konsolidierungskreis	11 406	–
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	118	99
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	22 417	– 82
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	237 134	185 280

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 67.477 Mio. [CHF 105.361 Mio.] und für die Rentner CHF 117.803 Mio. [CHF 131.773 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1000	2024	2025
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	272 288	286 274
Zinsertrag auf Planvermögen	3 870	2 241
Arbeitgeberbeiträge	4 614	2 963
Arbeitnehmerbeiträge	3 540	2 085
Ausbezahlte Leistungen	– 34 459	– 9 477
Plankürzungen	–	– 67 622
Änderung Konsolidierungskreis	9 729	–
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	26 692	3 046
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	286 274	219 510

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2026 CHF 2.753 Mio. [CHF 4.312 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	– 237 134	– 185 280
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	286 274	219 510
Überdeckung per 31.12.	49 140	34 230
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	– 32 396	– 34 437
Total Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–)	16 744	– 207

Die Nettovorsorgeverbindlichkeit von CHF – 0.207 Mio. [CHF 16.744 Mio.] teilt sich auf in CHF 0.649 Mio. [CHF 19.250 Mio.] Guthaben und CHF 0.856 Mio. [CHF 2.506 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2024 sowie per 31.12.2025 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1000	2024	2025
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	31057	32396
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	450	308
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	889	1733
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	32396	34437

Vorsorgeaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	– 5 321	– 3 900
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	1 020
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 3 216	– 1 888
Zinsertrag auf Planvermögen	3 870	2 241
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	– 450	– 308
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	– 118	– 99
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+) aus leistungsorientierten Plänen	– 5 235	– 2 934
Vorsorgeaufwand aus beitragsorientierten Plänen	– 1 166	– 1 277
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	– 6 401	– 4 211

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 22 417	82
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	26 692	3 046
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	– 889	– 1 733
Plankürzungen	–	– 18 375
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	3 386	– 16 980

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	– 10 722	1 008
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	– 11 695	– 926
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 22 417	82

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1000	2024	2025
Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–) per 01.01.	15 656	16 744
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (–)/-ertrag (+)	– 5 235	– 2 934
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (–)/-ertrag (+)	3 386	– 16 980
Arbeitgeberbeiträge	4 614	2 963
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	– 1 677	–
Total Nettovorsorgeguthaben (+)/-verbindlichkeiten (–) per 31.12.	16 744	– 207

- Der Diskontsatz per 31.12.2025 stieg im Vergleich zum Vorjahr von 0.95% auf 1.20%. Zusammen mit der Schliessung des Retail-Geschäfts führte dies zu einem Rückgang des Nettovorsorgeguthabens. Die Neubewertung der Vorsorgeverpflichtungen wurde erfolgsneutral im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	113 192	20 659
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	68 111	73 979
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	16 634	44 461
Schuldinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	1 099	1 336
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	62 777	53 388
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	11 156	14 996
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	6 821	1 856
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	6 484	8 835
Total Planvermögen zum Fair Value	286 274	219 510

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	237 134	185 280
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	244 435	190 758
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	230 274	180 127
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	248 762	195 087
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	225 269	175 245
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	5 008	3 443

in Jahren	31.12.2024	31.12.2025
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	12.0	11.6
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	15.2	15.7
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	9.5	9.3

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
2025	116 955	n.a.
2026	40 285	137 076
2027	3 810	89 405
2028	16	79 320
2029	602	19 908
2030	261	–
Total zukünftige Verpflichtungen	161 929	325 709

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

Als Nahestehende gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Fixe Vergütung in bar (brutto)	2 619	2 656
Variable Vergütung in bar (brutto)	952	896
Aktienbezogene Vergütung	1 553	1 542
Übrige Vergütungskomponenten	50	48
Altersvorsorgeleistungen	193	193
Übrige Sozialleistungen	278	313
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	5 645	5 648
Pauschalspesen	68	68

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei [drei] Jahren. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 095 [8 817] Aktien zum Verkehrswert von CHF 0.826 Mio. [CHF 0.797 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 60% [48%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplanes (LTI). Die Anzahl PSU wird anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting-Periode). Als Leistungskennzahlen kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die relative CO₂e-Emissionsintensität des eigenen Immobilienportfolios relativ zum REIDA CO₂e-Emissionsintensitäts-Benchmark zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 11 683 [10 015] Performance Share Units zugeteilt, wobei die Zuteilung noch nach dem Beteiligungsplan 2024 mit den leistungsbedingten EPS und GRESB erfolgt ist. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 108.60 [CHF 85.05] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.788 Mio. [CHF 0.834 Mio.].

9.10 Konsolidierungskreis

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

Akquisitionen Vorjahr

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Asset Management) haben wir per 15. April 2024 die Fundamenta Group erworben. Zur Fundamenta Group gehören insbesondere die Fundamenta Group (Schweiz) AG und die Fundamenta Group Deutschland AG, welche vielfältige Anlagegefässe (börsennotierte Immobiliengesellschaft Fundamenta Real Estate AG, Anlagestiftung, Promotions-Vehikel, Fonds, SICAV und Direktmandate) verwalten. Des Weiteren wurden die Gesellschaften Fundamenta Consulting AG, Fundamenta Group Lux MLP Sàrl und Fundamenta Lux GP Sàrl akquiriert. Sämtliche Gesellschaften sind direkte oder indirekte Tochtergesellschaften der Fundamenta Group Immobilien Holding AG, welche im Rahmen der Transaktion zu 100% übernommen wurde. Die Real Estate Assets under Management betrugen zum Übernahmezeitpunkt insgesamt rund CHF 4.2 Mrd.
- Die Fundamenta Group hat im Geschäftsjahr 2024 einen Betriebsertrag von CHF 20.932 Mio., ein EBIT von CHF 8.863 Mio. und einen Gewinn von CHF 7.784 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 1.115 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus Betriebstätigkeit ausgewiesen).
- Die akquirierten Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Consulting AG wurden per 1. Januar 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 20. März 2025.
- Die akquirierte Gesellschaft Fundamenta Group Immobilien Holding AG wurde per 1. Mai 2024 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. September 2024.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Fundamenta Group per Akquisitionsdatum 15. April 2024 betragen:

in CHF 1000	15.04.2024
Flüssige Mittel	3 666
Forderungen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	3 420
Rechnungsabgrenzungen	1 202
Mobiles Sachanlagevermögen	1 154
Nutzungsrechte	3 412
Immaterielle Anlagen	42 438
Sonstige Aktiven	551
Total Aktiven	55 843
Rechnungsabgrenzungen	2 149
Vorsorgeverbindlichkeiten	1 677
Leasingverbindlichkeiten	3 412
Sonstige Verbindlichkeiten	6 833
Total Verbindlichkeiten	14 071
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	41 772
Kaufpreis in Aktien (588 942 Aktien der Swiss Prime Site AG)	49 000
Kaufpreis in bar	147 000
Goodwill	154 228

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen und dem Know-how der Mitarbeitenden. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig. Mit der Akquisition der Fundamenta Group können wir die Ertragskraft, die Assets under Management und die strategische Marktposition im Bereich Asset Management (Segment Asset Management) wesentlich stärken und ausbauen.

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	Asset Management	200	100.0	n.a.	n.a.
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	Asset Management	100	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Immobilien ²	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanz- dienstleistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0
Deutschland	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München	Asset Management	50	100.0	50	100.0
Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	12	100.0	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg	Asset Management	13	100.0	13	100.0

¹ Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2025

² Die operativen Tätigkeiten im Detailhandel wurden im Geschäftsjahr 2025 eingestellt.

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	Bürodienst- leistungen	124	27.2	131	32.0

¹ Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 82 353 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

9.11 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2025 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					32 253
Forderungen					41 973
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					18 973
Langfristige Finanzanlagen			650	650	650
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	297			297	297
Langfristige Finanzanlagen			8 721	8 721	8 721
Derivative Finanzinstrumente		2 795		2 795	2 795
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					55 414
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					97 090
Grundpfandgesicherte Kredite		648 112		648 112	641 945
Unbesicherte Kredite		1 701 465		1 701 465	1 717 207
Wandelanleihen/-darlehen	390 528			390 528	377 011
Anleihen	2 881 013			2 881 013	2 870 857
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		18 884		18 884	18 884

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2024 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					23 973
Forderungen					31 940
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					22 634
Langfristige Finanzanlagen			250	250	250
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	356			356	356
Langfristige Finanzanlagen			12 071	12 071	12 071
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					63 243
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					118 305
Grundpfandgesicherte Kredite		653 644		653 644	649 470
Unbesicherte Kredite		1 696 862		1 696 862	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	617 833			617 833	599 080
Anleihen	2 364 283			2 364 283	2 352 594
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		22 641		22 641	22 641

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

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2024 Beteiligungs- quote in %	31.12.2025 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	13.6	12.7
BlackRock Inc., New York	9.7	9.6

9.13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Wir haben die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 69a in Zürich im Rahmen eines Immobilien-Tauschgeschäfts erworben, wobei der Abgang unserer Liegenschaften im ersten Halbjahr 2026 erfolgen wird. Die Verbindlichkeit für diesen Abgang in Höhe von CHF 120.000 Mio. ist unter den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die betreffenden Liegenschaften sind als «Zum Verkauf gehaltene Aktiven» bilanziert.

9.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 3. Februar 2026 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebsgewinn (EBIT) zuzüglich Abschreibungen und Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen sowie Abschreibungen und Wertminderungen auf immateriellen Anlagen. Wo angegeben, wurden zusätzlich die Neubewertung Renditeliegenschaften, Verkaufsgewinne und -aufwendungen aus Veräusserungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Erfolge aus Immobilienentwicklungen in Abzug gebracht.

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften in Abzug gebracht.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG). Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsertrags aus dem Bestand an Renditeliegenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

EPRA NDV (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie, basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter IFRS angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten werden wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert wider, der notwendig wäre, um Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien angekauft und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten und Derivate) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value. Flüssige Mittel werden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

FFO I Rendite

Zeigt den Funds From Operations (FFO) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode.

Funds From Operations (FFO)

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 3.2 der Konzernrechnung.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Gruppe werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2025.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes erzielen würden (Exit-Preis).

Ein **Exit-Preis** ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («**Gross Fair Value**»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (**Hauptmarkt**) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Der Fair Value wird auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («**Highest and best use**»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt. Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der **Wesentlichkeit** der möglichen Wertdifferenz der bestmöglichen Nutzung gegenüber der Fortführungsnutzung.

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards (IVS)** sowie den Richtlinien von **RICS (Red Book)** durchgeführt worden sind.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Bestimmung des Fair Value

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site Gruppe erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden.

Die Renditeigenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmenbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeigenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9). Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2025).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 wurde folgende Liegenschaft akquiriert:

- Genf, Place des Alpes 1
- Prilly, Route des Flumeaux 46/48
- Zürich, Pfingstweidstrasse 110
- Zürich, Bahnhofstrasse 69a

Im Rahmen der Berichterstattungsperiode vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 erfolgte infolge des fortschreitenden Projektfortschritts eine Anpassung der Bewertungsgrundlage zweier Liegenschaften. Folgende Liegenschaften wurden aus der Kategorie der Bestandesobjekte in diejenige der Projektbewertungen umklassifiziert:

- Zürich, Albisriederstrasse 203 - «YOND Campus»
- Zürich, Seidengasse 1 - «Jelmoli»

Nach Fertigstellung wird erstmalig im Bestand folgende Liegenschaft aufgeführt:

- Schlieren, Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau»

Weiter werden 10 Liegenschaften im Bestand als «Bestand inklusive Entwicklungsprojekte» aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Machbarkeitsstudie und Vorprojekt. Die Bewertungen berücksichtigen diesen Stand der Planung.

Ebenso wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2024 verkauft:

Buchs ZH	Mülibachstrasse 41	CHF	34'690'000
Oftringen	Luzernerstrasse 54	CHF	4'537'000
Oftringen	Spitalweidstrasse 1	CHF	1'517'000
Winterthur	Untertor 24	CHF	10'660'000
Aarau	Bahnhofstrasse 23	CHF	14'370'000
Augst BL	Rheinstrasse 54	CHF	15'240'000
Brugg	Hauptstrasse 2	CHF	11'920'000
Dietikon	Bahnhofplatz 11 Neumattstrasse 24	CHF	10'230'000

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Biel/Bienne	Solothurnstrasse 122	CHF	7'330'000
Romanel	Chemin du Marais 8	CHF	12'420'000
Plan-les-Ouates	Chemin du Tourbillon 7	CHF	598'000

Total betrug der Marktwert der verkauften 11 Liegenschaften per 31. Dezember 2024 CHF 123'512'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Gruppe beinhaltet somit zum Jahresende 2025 total 132 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 111 bestehenden Renditeliegenschaften (inklusive Neuakquisitionen), 6 Baulandparzellen, 10 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- An der Steinvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 teilweise leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2026 bis voraussichtlich Ende 2027 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entstand das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es verfügt über eine Nutzfläche von 13'915 m² mit Fokus auf Büronutzung und wurde im September 2025 eröffnet. Der vollständige Innenausbau ist bis Mitte 2026 vorgesehen.
- Das sich im Bau befindende Projekt «YOND Campus» im Zürcher Stadtteil Albisrieden ergänzt das bestehende Areal rund um die in der ersten Etappe fertiggestellte Immobilie «YOND» und stärkt das dynamische Ökosystem aus Dienstleistungsunternehmen, Kreativ- und Gewerbeschaffenden. Vorgesehen sind zwei Neubauten mit rund 35'000 m² Mietfläche, vorwiegend für gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen. Der Baustart ist im Q1 2025 erfolgt.
- Das Umbauprojekt «Destination Jelvoli» an der Zürcher Bahnhofstrasse umfasst die Umstrukturierung des denkmalgeschützten Warenhauses an der Seidengasse/Bahnhofstrasse. Bis Ende 2027 entsteht eine gemischt genutzte Immobilie mit rund 33'850 m² Nutzfläche, darunter hochwertige Retail- und Büroflächen- sowie ein öffentlich zugänglicher Dachgarten mit Gastronomie, Fitness und Eventzonen. Der Fokus liegt auf Nachhaltigkeit und urbaner Integration. Der Baustart ist im April 2025 erfolgt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2025

Per 31. Dezember 2025 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Gruppe (total 132 Liegenschaften) mit CHF 13'919.472 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2024 um CHF 856.990 Mio., respektive um 6.63 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS Gesamtportfolio per 31.12.2024	CHF	13053.482	Mio.
+ Bestand	CHF	338.894	Mio.
+ Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	-2.362	Mio.
+ Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF	8.250	Mio.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

+ Käufe Bestand	CHF	553.460	Mio.
- Verkauf Bestand	CHF	-96.352	Mio.
- Verkauf Bestand inklusive Entwicklungsszenario	CHF	-11.920	Mio.
- Verkauf Bauland	CHF	-15.240	Mio.
+ Bauländer	CHF	1.820	Mio.
+ Projekte	CHF	11.450	Mio.
+ Von Bestand zum Projekt	CHF	77.990	Mio.
SPS Gesamtportfolio per 31.12.2025	CHF	13919.472	Mio.
Δ Delta	+	865.990	Mio.

Die Wertänderung auf den 107 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2025 betrug brutto +3.32 % (ohne Akquisitionen (4), Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (10), Baulandparzellen (6), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (4), – total 25 Liegenschaften). Dabei wurden 80 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 27 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2025. Bei rund CHF 102.46 Mio. getätigten Investitionen in diesem Zeitraum ergibt sich eine Nettowertänderung von +2.31 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Zu- und Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +1.70 %.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Gruppe-Portfolios rührt von sämtlichen Liegenschaftskategorien mit Ausnahme der Verkäufe sowie den Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsszenario. Allgemein führten das gesunkene Zinsumfeld sowie auch die vielversprechenden Ertragsperspektiven zu einer Rückkehr der Zuversicht bei den Investoren, was sich in einer leicht reduzierten Renditeerwartung über das gesamte Portfolio äussert.

Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, leicht höheren Leerständen, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Marktbericht Q4 2025

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft präsentiert sich solide in einem anspruchsvollen Umfeld. Globale Herausforderungen – insbesondere die handelspolitischen Unsicherheiten, die schwache Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland – sowie der starke Franken belasten vor allem die exportorientierten Branchen. Gleichzeitig stützen der solide Privatkonsum und öffentliche Investitionen die Binnenkonjunktur. Auch der Bauproduktmarkt expandiert, unterstützt von niedrigen Zinsen und einem steigenden Wohnungsbedarf. Mit den inzwischen wieder tieferen US-Zöllen und einer im 3. Quartal 2025 besser als erwarteten internationalen Entwicklung haben sich zudem die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz wieder leicht aufgehellt. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein moderates BIP-

Schweizer Wirtschaft zeigt sich solide, aber wächst unterdurchschnittlich

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Wachstum von rund 1.3 Prozent erwartet, gefolgt von 1.1 Prozent im Jahr 2026. Beide Werte liegen unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 1.9 Prozent.

Die Aussichten auf dem Schweizer Arbeitsmarkt bleiben verhalten. Neben den Absatzschwierigkeiten im Aussenhandel dürften zum Teil auch Effizienzgewinne durch künstliche Intelligenz (KI) das Beschäftigungswachstum dämpfen. Für das Jahr 2026 wird lediglich ein Zuwachs der Gesamtbeschäftigung von 0.4 Prozent erwartet – deutlich weniger als in den Jahren zuvor. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) rechnet dementsprechend mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 3.2 Prozent. Im internationalen Vergleich bleibt dieser Wert jedoch tief.

Geringes Beschäftigungswachstum

Die Beschäftigungsentwicklung ist eng mit dem Bevölkerungswachstum verknüpft. Da die Zahl neu geschaffener Arbeitsplätze nachlässt, hat sich der Wanderungssaldo verringert. Im 1. Halbjahr 2025 wuchs die ständige Wohnbevölkerung nur noch um 31'800 Personen. Dies sind 21 Prozent weniger als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres (40'500). Im Jahr 2026 dürfte das Bevölkerungswachstum mit +0.6 Prozent ebenfalls unterdurchschnittlich ausfallen. Neben der tieferen Nettozuwanderung trägt dazu ein geringerer Geburtenüberschuss bei: Die Geburtenzahlen nehmen ab, während die Sterbefälle stagnieren.

Das Bevölkerungswachstum verlangsamt sich

Nachdem die SNB 2022 und 2023 mit mehreren Zinsschritten auf den damaligen Inflationsschub reagiert hatte, leitete sie ab 2024 wieder eine Lockerung der Geldpolitik ein: Bis Juni 2025 senkte sie den Leitzins auf 0 Prozent und hielt im Dezember 2025 am Nullzins fest. Für 2026 sieht unser Basisszenario derzeit keinen Richtungswechsel vor. Ein Zinsschritt unter Null bleibt ein mögliches Szenario, jedoch mit aktuell kleinerer Eintretenswahrscheinlichkeit. Ein Leitzinsanstieg erscheint angesichts der weiterhin tiefen Inflation (Prognose 2026: 0.5 Prozent) zwar unwahrscheinlich, ist aber bei externen Schocks nicht auszuschliessen.

Nullzinsumfeld bleibt bestehen

Die Leitzinsen wirken sich auf die durchschnittlichen Hypothekarzinsen der Banken aus, die wiederum den Referenzzinssatz für Wohnungsmieten beeinflussen. Aufgrund der Zinssenkungen der SNB wurde der Referenzzinssatz im Jahr 2025 zweimal gesenkt, was für viele Mieter eine Reduktion ihrer Mietkosten mit sich bringen wird. Die Bestandesmieten dürften 2026 infolge der bereits erfolgten Referenzzinssatzrückgänge durchschnittlich um –0.8 % sinken. Weitere Senkungen des Referenzzinssatzes sind vorerst nicht zu erwarten.

Gesunkener Referenzzinssatz führt zu rückläufigen Bestandesmieten

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Infolge der Zinssenkungen sind die Finanzierungskosten spürbar zurückgegangen, während festverzinsliche Anlagen an Attraktivität eingebüsst haben. Investoren suchen wieder vermehrt realwertbasierte, Cash-Flow-starke Investitionen und haben deshalb ihre Allokation in Immobilieninvestments erhöht. Seit Anfang 2025 ist in der Schweiz eine spürbare Belebung der Transaktionstätigkeit von Renditeliegenschaften zu beobachten.

Steigende Transaktionstätigkeit am Schweizer Immobilienmarkt

Infolge der tiefen Zinsen und der stabilen Ertragsaussichten am Immobilienmarkt konnten indirekte Immobilienanlagen im Jahr 2025 eine gute Performance erzielen. Im Zeitraum von Anfang Januar bis Ende November 2025 stieg bei Immobilienaktiengesellschaften der Index um 21.0 Prozent (WUPIX-A), während kotierte Immobilienfonds 14.3 Prozent (WUPIX-F) zulegten. Die Aussichten bleiben vielversprechend. Das anhaltende Nullzinsumfeld, die weiterhin grossen

Der indirekte Anlagemarkt erzielt eine gute Performance

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie eine robuste Nutzernachfrage stärken die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen.

Baumarkt

Der Schweizer Baumarkt befindet sich im Aufschwung. Die Wohnungsnachfrage ist hoch und die Baupreisteuerung hat sich nach Jahren starker Dynamik spürbar abgeschwächt. Dies schafft – trotz weiterhin anspruchsvoller regulatorischer Rahmenbedingungen – Spielraum für Investitionen. Nach sieben Jahren mit real rückläufigen Investitionen kehrt der Hochbau 2025 zurück auf Wachstumskurs (nominale Prognose: +5.2 Prozent). Für 2026 wird ein Wachstum von 5.3 Prozent erwartet (Neubau: +3.4 Prozent, Umbau: +8.5 Prozent). Nichtsdestotrotz bleibt das Investitionsniveau, real gesehen, deutlich unter dem Rekordjahr 2017.

Die Neubautätigkeit steigt wieder an

Die Mehrfamilienhäuser bilden das Zugpferd des Hochbaus: Rund 50 Prozent der in der Schweiz getätigten Neubauinvestitionen fließen in den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern steigt zudem derzeit an: Im 3. Quartal 2025 lag die Zahl der in den vergangenen 12 Monaten erteilten Baubewilligungen für Wohnungen um 17 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Allerdings ist bei den Baugesuchen ein Rückgang zu erkennen, so dass auch die Zahl der Bewilligungen in Kürze wieder sinken dürfte. Im Bereich der Geschäftsflächen setzt vor allem der Umbau, der gegen 60 Prozent der entsprechenden Bauinvestitionen auf sich vereinigt, seinen Aufwärtstrend fort und dürfte 2026 um 6 Prozent wachsen. Das bestätigt das wachsende Bewusstsein für Nachhaltigkeit und den Trend hin zu Sanierungen und Modernisierungen in diesem Teilmarkt.

Rund die Hälfte der Investitionen fließen in das Mehrfamilienhaussegment

Büroflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt zeigt sich robust in einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld. Das Flächenangebot, das in der ersten Jahreshälfte 2025 noch leicht gestiegen war, ist inzwischen wieder geschrumpft. Im 3. Quartal 2025 lag die mittlere Schweizer Angebotsquote bei 5.6 Prozent gemessen am Bestand, und damit deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 7.4 Prozent. Parallel dazu entwickelte sich die Bautätigkeit nur schwach: Die Investitionsvolumen in den Neubaubewilligungen für Büroflächen lagen in den vergangenen zwei Jahren deutlich unter dem Zehnjahresmittel (2023: –45.8 Prozent, 2024: –17.2 Prozent). Entsprechend entstehen – abgesehen von wenigen Grossprojekten – nur wenige neue Flächen. Jüngst haben die Bewilligungsvolumen jedoch wieder zugelegt, was mittelfristig auf ein moderat wachsendes Neubauangebot hinweist.

Rückläufiges Angebot und aktuell wenig Neubau

Die Angebotsmieten für Büroflächen setzten ihren moderaten Aufwärtstrend fort und lagen im 3. Quartal 2025 landesweit um 2.6 Prozent über dem Vorjahresquartal. Allerdings hat die hohe Beschäftigungsdynamik der vergangenen Jahre an Tempo verloren. Angesichts des nachlassenden Stellenwachstums, das auch die klassischen Bürobranchen betrifft, dürfte sich die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen abschwächen. Demzufolge ist im Jahr 2026 mit einem leichten Abwärtsdruck auf die Angebotsmieten zu rechnen (schweizweite Prognose: –0.6 Prozent).

Gedämpfte Flächennachfrage

Nach wie vor prägen strukturelle Veränderungen den Büromarkt. Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung gewinnen an Bedeutung, und Arbeitsformen wie Desk-Sharing, Homeoffice und Co-Working ergänzen die traditionellen Büroarbeitsweisen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen an die

Strukturelle Veränderungen prägen den Büromarkt

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

neuen Arbeitsweisen adaptiert werden. Gut erschlossene, moderne Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard dürften sich weiterhin gut behaupten.

Verkaufsflächenmarkt

Der stationäre Einzelhandel bewegt sich in einem ambivalenten Umfeld: Auf der einen Seite kurbeln sinkende Inflationsraten und steigende Löhne den Konsum an, auf der anderen Seite nimmt der Wettbewerbsdruck durch digitale Kanäle zu. So bleibt der Onlinehandel – insbesondere über ausländische Webshops – die grösste Herausforderung für den stationären Detailhandel. Obwohl der heimische E-Commerce langsamer wächst als der internationale, expandiert er weiterhin dynamischer als der stationäre Markt: Im Non-Food-Bereich stieg der Onlineanteil 2024 erneut und dürfte 2025 über 18 Prozent liegen. Im Food-Bereich flacht das Wachstum dagegen ab. Angesichts dieser Herausforderungen sind die Qualität des Standorts und Differenzierungsstrategien von entscheidender Bedeutung.

Robuster Konsum, aber strukturelle Herausforderungen

Immerhin wirkte sich die geringe Bautätigkeit bislang stabilisierend auf die Marktliquidität am Schweizer Verkaufsflächenmarkt aus. Im 3. Quartal 2025 lag das inserierte Angebot um 3.4 Prozent unter dem Vorjahreswert, und bewegt sich mit rund 0.6 Millionen Quadratmetern unter dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre von 0.7 Millionen Quadratmetern. Am stärksten schrumpfte das Angebot in den Grosszentren (–8.2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal). In den Agglomerationen der Grossstädte sowie in der Peripherie legte die Inseratezahl hingegen um jeweils mehr als 9 Prozent zu.

Leicht sinkendes Angebot an Verkaufsflächen

Die baubewilligten Investitionsvolumen für neue Verkaufsflächen sind in den letzten beiden Jahren allerdings wieder gestiegen, was auf eine mögliche Belebung der Neubautätigkeit hindeutet. Neue Verkaufsflächen entstehen vorwiegend in gemischt genutzten Immobilien mit hohem Wohnanteil sowie für expandierende Formate wie Convenience- und Discountläden. Eine Ausweitung des Angebots könnte sich auf die Mietpreise auswirken. Für das Gesamtjahr 2025 prognostiziert Wüest Partner, dass die Preise für Verkaufsflächen im landesweiten Mittel um 1.5 Prozent sinken. Während sich die Mieten vor allem an weniger attraktiven Standorten und in Objekten mit strukturellen Defiziten reduzieren, legen sie an den Toplagen der Haupteinkaufsstrassen teilweise zu.

Wachsende Neubautätigkeit setzt mittlere Mieten unter Druck

Logistikimmobilien

Der Schweizer Markt für Logistikimmobilien entwickelt sich sehr robust. Ein wesentlicher Treiber der steigenden Nachfrage nach Logistikflächen ist das Wachstum des E-Commerce. Unternehmen benötigen zunehmend moderne Lagerflächen, um den Anforderungen des Online-Handels gerecht zu werden. Gefragt sind insbesondere Logistikeinrichtungen in der Nähe von städtischen Ballungsräumen, Verkehrsknotenpunkten und gut angebundenen Regionen. Gleichzeitig müssen moderne Logistikflächen optimal ausgestattet sein, um hochautomatisierte und KI-gestützte Lagerlösungen zu ermöglichen. Und nicht zuletzt steigen auch die Anforderungen an die Liefergeschwindigkeit stetig an. Das bedeutet, dass die Logistik der «letzten Meile» – also die Versorgung der Endverbraucher über in Stadtnähe gelegene Distributionszentren – kontinuierlich ausgebaut wird.

Onlinehandel sorgt für stetig wachsende Nachfrage nach Logistikflächen

Die Neubautätigkeit in der Logistik ist aufgrund der gestiegenen Baukosten und technischer Anforderungen begrenzt, wodurch moderne Logistikflächen eine knappe Ressource darstellen. Während ältere, nicht energieeffiziente Gebäude

Begrenzte Neubautätigkeit

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

vielfach unvermietet bleiben, besteht ein Mangel an grossflächigen, optimal angebundenen Bauarealen. Die Investitionsvolumen in den Baubewilligungen für neue Lager- und Logistikflächen sind im 3. Quartal 2025 zwar wieder etwas angestiegen, liegen aber immer noch 10 Prozent unter dem Durchschnitt der vorangegangenen 5 Jahre.

Die Leerstandsquote bei Logistikflächen blieb 2024 (aktuell verfügbare Zahlen von MSCI) stabil niedrig bei unter 5 Prozent, wobei für zentrale Standorte die Verfügbarkeit nahezu null ist. Entsprechend stabil entwickeln sich die Mietpreise in diesem Segment. Durchschnittliche Mieten liegen zwischen CHF 90 und 150 pro Quadratmeter jährlich, mit einem Median von etwa CHF 120.

Hospitality

Der Schweizer Hotelmarkt entwickelt sich robust, was sich positiv auf die Marktwerte der Hotelimmobilien auswirkt. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) wurde in der Sommersaison 2025 (Mai bis Oktober) erstmals die Marke von 25 Millionen Logiernächten überschritten, nachdem sich die Zahl der Logiernächte gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um 2.6 Prozent erhöht hatte. Zu diesem Ergebnis trug nicht nur die um 2.4 Prozent gestiegene Nachfrage aus dem Ausland – insbesondere durch amerikanische Besucher – bei; auch die inländische Nachfrage nahm um 2.8 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode zu. Parallel dazu konnte auch die Auslastung der Zimmer erhöht werden.

Gemäss der KOF-Tourismusprognose wird auch für die Sommersaison 2026 mit steigenden Besucherzahlen gerechnet. Während vor allem die Fernmärkte ein solides Wachstum verzeichnen, dürfte die Schweiz – trotz des starken Frankens – auch für Besucher aus dem europäischen Ausland eine Attraktive Destination bleiben. Nach den starken Vorjahren flacht das Wachstum jedoch voraussichtlich ab und pendelt sich auf einem sehr hohen Niveau ein. Der Fachkräftemangel sowie die geopolitischen Unsicherheiten stellen weiterhin Herausforderungen für diese Branche dar.

Auch das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt dürfte weiter anziehen. Die Rekordzahlen der Hotellerie und die generell hohe Werthaltigkeit am Schweizer Immobilienmarkt stärken die Nachfrage nach Investments in Hotelimmobilien. Mit dem tiefen Zinsniveau und der stärkeren Nachfrage nach Hotelimmobilien wird von leicht steigenden Marktwerten ausgegangen.

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2025

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

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Anhaltende Knappheit und stabile Mietpreise

Steigende Logiernächte und Auslastung

Gute Aussichten trotz Herausforderungen

Wachsende Transaktionsvolumen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.00% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorrüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (122 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsszenarien; exkl. Bauländer sowie Projekte und

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2025

Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.74%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.00% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.77%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 5.00%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2026 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2025



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 31. Dezember 2025



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr und dem Konzerneigenkapitalnachweis sowie dem Konzernanhang, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 3 bis 53; 97 bis 101) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), wie er bei Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses anwendbar ist. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

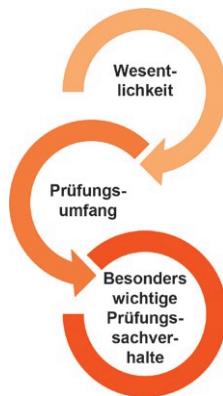
PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 70 Millionen

Die durch unsere Prüfungen («full scope audit») sowie durch einen spezifischen Prüfungsumfang erfassten Einheiten tragen zu 99% der Bilanzsumme des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeligenschaften - Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 70 Millionen
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.



Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften - Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2025 einen Wert von CHF 13'919 Mio. aus.</p> <p>Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zu Konzernrechnung (ab Seite 19).</p> <p>Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund des Bilanzwertes der Renditeliegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme. Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume. Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.</p> <p>Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, die Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten. Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt. Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis



Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleich ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.

Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2025 bewerten.

beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit den Liegenschaftsexperten, der Gruppenleitung und dem Prüfungsausschuss besprochen.

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2025 CHF 1'399 Mio.</p> <p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 34).</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die Ermittlung ist komplex und basiert auf relevanten Annahmen der Gruppenleitung (u.a. voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaften und erwarteten Steuersätzen). Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.</p>	<p>Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften beurteilt.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir haben die Annahmen der Gruppenleitung hinsichtlich Haltedauer anhand der internen Projektunterlagen, protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert. • Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt. • Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten in der Konzernrechnung und den steuerlich massgebenden Werten nachvollzogen.



Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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



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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2026

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (September 2024).

Summary table EPRA performance measures

		in	01.01.– 31.12.2024 or 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025 or 31.12.2025
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	282 841	276 335
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.67	3.46
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 855 440	9 044 082
	EPRA NRV per share	CHF	110.33	112.72
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 967 665	8 135 359
	EPRA NTA per share	CHF	99.27	101.40
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 642 214	6 738 125
	EPRA NDV per share	CHF	82.76	83.98
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.1
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.1
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	3.3
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	19.1	19.9
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.3	18.0
F.	EPRA LTV	%	38.7	38.6
G.	EPRA like-for-like change relative	%	3.3	2.0
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	188 946	770 759

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Earnings per consolidated income statement	360 250	382 468
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 113 712	– 216 930
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 724	– 1551
Profit on disposal of investment properties	– 10 076	– 6 533
Profit on disposal of participations, net	–	–
Tax on profits on disposals	2 422	1500
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	13 200	72 050
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	1 115	–
Adjustments related to non-operating and exceptional items	9 965	4 639
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	20 401	40 692
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
Adjustments related to funding structure	n.a.	n.a.
EPRA earnings	282 841	276 335
Average number of outstanding shares	77 134 821	79 784 660
EPRA earnings per share in CHF	3.67	3.46
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	724	1551
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 141	– 273
Adjusted EPRA earnings	283 424	277 613
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.67	3.48

Adjustments related to non-operating and exceptional items include the effect of gains from one-off pension adjustments of CHF –1.020 million [CHF 0.000 million], one-off deferred tax adjustments due to remeasurement of deferred tax assets of CHF –2.656 million [CHF 2.628 million], impairment of equity interests of CHF 3.350 million [CHF 0.000 million] as well as depreciation and amortization of non-real estate investments of CHF 4.965 million [CHF 7.337 million].

EPRA earnings include deferred tax on tax depreciation and amortization expenses of real estate investments amounting to CHF 39.454 million [CHF 39.227 million].

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Equity attributable to shareholders	6 677 857	7 067 053	6 677 857	7 067 053	6 677 857	7 067 053
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	296 609	–	296 609	–	296 609	–
Diluted NAV	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at fair value	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053	6 974 466	7 067 053
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1316 908	1399 566	1309 997	1384 585		
vi) Fair value of financial instruments	22 641	18 884	22 641	18 884		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet			– 307 077	– 307 077	– 307 077	– 307 077
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			– 57 269	– 53 431		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					– 25 175	– 21 851
x) Revaluation of intangibles to fair value ²	415 651	425 223				
xi) Real estate transfer tax	125 774	133 356	24 907	25 345		
EPRA NAV	8 855 440	9 044 082	7 967 665	8 135 359	6 642 214	6 738 125
Fully diluted number of shares	80 262 986	80 232 868	80 262 986	80 232 868	80 262 986	80 232 868
EPRA NAV per share in CHF	110.33	112.72	99.27	101.40	82.76	83.98

¹ If IAS 40 cost option is used.

² Includes off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 9.0% average discount rate [9.0%], 2.5% terminal growth [2.5%].

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

in CHF 1000		31.12.2024	31.12.2025
Investment property – wholly owned		13 052 884	13 919 472
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		598	–
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		– 265 838	– 1 127 260
Value of completed property portfolio		12 787 644	12 792 212
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	12 787 644	12 792 212
Annualised rental income		472 678	461 055
Property outgoings		– 65 574	– 66 226
Annualised net rental income	A	407 104	394 829
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives ¹		5 593	6 745
Topped-up net annualised rental income	C	412 697	401 574
EPRA NIY	A/B	3.2%	3.1%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.2%	3.1%

¹ The average period in which the rent-free period expires is 2.1 months.

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1000		31.12.2024	31.12.2025
Estimated rental value of vacant space	A	17 409	15 600
Estimated rental value of the whole portfolio	B	462 470	476 028
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	3.3%

The decrease in the vacancy rate to 3.3% compared to 3.8% in the previous year is due to consistent vacancy management.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1000		01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		95 948	95 147
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Exclude:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–	–
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	95 948	95 147
Direct vacancy costs		– 9 098	– 9 128
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	86 850	86 019
Gross rental income less ground rent costs per IFRS ²		501 833	477 148
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	501 833	477 148
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	19.1%	19.9%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	17.3%	18.0%
Overhead and operating expenses capitalised		5 219	5 782

¹ Not included are cost of real estate developments and cost of trading properties sold.

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2025
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-cont- rolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 359 152	–	–	–	2 359 152
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	275 000	–	–	–	275 000
Bond loans	2 881 500	–	–	–	2 881 500
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	– 2 795	–	–	–	– 2 795
Net payables ²	198 529	–	–	–	198 529
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	– 32 253	–	–	–	– 32 253
Net Debt (a)	5 679 133	–	–	–	5 679 133
Include:					
Owner-occupied property	76 104	–	–	–	76 104
Investment properties at fair value	12 590 753	–	–	–	12 590 753
Properties held for sale	166 865	–	–	–	166 865
Properties under development	1 085 750	–	–	–	1 085 750
Intangibles ¹	785 731	–	–	–	785 731
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	701	–	–	–	701
Total Property Value (b)	14 705 904	–	–	–	14 705 904
LTV (a/b)	38.6%	–	–	–	38.6%

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2024
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-cont- rolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 345 362	–	–	–	2 345 362
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	–	–	–	571 630
Bond loans	2 355 000	–	–	–	2 355 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net payables ²	108 242	–	–	–	108 242
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–23 973	–	–	–	–23 973
Net Debt (a)	5 356 261	–	–	–	5 356 261
Include:					
Owner-occupied property	533 814	–	–	–	533 814
Investment properties at fair value	12 131 765	–	–	–	12 131 765
Properties held for sale	177 593	–	–	–	177 593
Properties under development	210 310	–	–	–	210 310
Intangibles ¹	779 997	–	–	–	779 997
Net receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	302	–	–	–	302
Total Property Value (b)	13 833 781	–	–	–	13 833 781
LTV (a/b)	38.7%	–	–	–	38.7%

¹ The valuation reflects, among others, off-balance-sheet intangibles of the Asset Management segment. It is based on the average of a DCF valuation (derived from the five-year business plan approved by the Board of Directors) and an estimated EBITDA-multiple. 9.0% average discount rate [9.0%], 2.5% terminal growth [2.5%].

² Net receivables / payables include the following consolidated balance sheet line items: (–) accounts receivable, (–) other current receivables, (–) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities.

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Rental income per Real Estate segment income statement	482 784	459 388
Acquisitions	– 145	– 5 510
Disposals	– 19 289	– 3 576
Development and new building projects	– 93 804	– 72 760
Property operating expenses	– 20 619	– 21 751
Property leases	– 5 737	– 5 869
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	343 190	349 922
EPRA like-for-like change absolute	11 976	6 732
EPRA like-for-like change relative	3.3%	2.0%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	1.8%	1.1%
Lake Geneva	7.4%	0.5%
Northwestern Switzerland	4.1%	4.4%
Berne	2.2%	0.8%
Central Switzerland	4.0%	1.8%
Eastern Switzerland	1.9%	12.6%
Southern Switzerland	11.4%	9.8%
Western Switzerland	1.3%	1.5%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2025 is based on a portfolio of CHF 10 121.977 million [CHF 9 857.170 million] which grew in value by CHF 264.807 million [grew in value by CHF 163.262 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Acquisitions	4 326	548 036
Development (ground-up/green field/brown field)	102 499	146 030
Investment properties	79 767	74 686
thereof for incremental lettable space	2 639	7 146
thereof for no incremental lettable space ¹	66 179	54 393
thereof for tenant incentive	10 949	13 147
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	2 354	2 007
Other	–	–
Total EPRA capital expenditure	188 946	770 759
Conversion from accrual to cash basis	1 956	19 340
Total EPRA capital expenditure on cash basis	190 902	790 099

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



Independent practitioner's limited assurance report on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 to Management of Swiss Prime Site AG, Zug

We have been engaged by Management to perform assurance procedures to provide limited assurance on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 73 to 79) for the period ended 31 December 2025 of Swiss Prime Site AG.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 was prepared by the Management of Swiss Prime Site AG (the 'Company') together with the explanations of the individual EPRA performance measures within the Annual Report 2025 on the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA BPR) in the version published in September 2024 (the "suitable Criteria").

Inherent limitations

The accuracy and completeness of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 are subject to inherent limitations given their nature and methods for determining, calculating and estimating such data, e.g. the IFRS figures from the consolidated financial statements 2025. In addition, the quantification of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 is subject to inherent uncertainty because of incomplete scientific knowledge used to determine factors related to the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 and the values needed for the combination. Our assurance report will therefore have to be read in connection with the EPRA BPR in the version published in September 2024 and the explanations of the individual EPRA performance measures of the EPRA BPR in the Annual Report 2025.

Managements' responsibility

The Management is responsible for preparing and presenting the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 in accordance with EPRA BPR in the version published in September 2024. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the preparation and presentation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore, the Management is responsible for the selection and application of the EPRA BPR containing the EPRA performance measures and making estimates and adaptations from the underlying IFRS-figures in the consolidated financial statements 2025 that are reasonable under the given circumstances and maintaining appropriate records.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

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



Independence and quality management

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behaviour.

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

Practitioner's responsibility

Our responsibility is to perform a limited assurance engagement and to express a conclusion on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025. We conducted our engagement in accordance with the International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information'. That standard requires that we plan and perform our procedures to obtain limited assurance whether anything has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 was not prepared, in all material respects, in accordance with the suitable Criteria.

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

We performed the following procedures, among others:

- assessing the suitability of the suitable Criteria in the given circumstances as the basis for preparing the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, as mentioned in the chapter «EPRA Reporting » for the individual EPRA performance measures;
- evaluating the appropriateness of quantitative and qualitative methods and reporting policies used, and the reasonableness of estimates made by Swiss Prime Site AG;
- inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures; and
- assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of derivations and calculations from the underlying IFRS-figures according to the audited consolidated financial statements of Swiss Prime Site AG as at 31 December 2025 or if applicable other internal source data.

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

2 Independent practitioner's limited assurance report on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 to Management of Swiss Prime Site AG, Zug



Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 73 to 79) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2025 is not prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA BPR in the version published in September 2024 .

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Management of Swiss Prime Site AG, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2025 and no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 3 February 2026

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Dividendenertrag	2.1	258 000	146 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	11 833	13 011
Übriger betrieblicher Ertrag		2 159	1 395
Total Betriebsertrag		271 992	160 406
Finanzaufwand	2.3	– 11 731	– 11 466
Personalaufwand		– 2 790	– 1 967
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	– 10 255	– 10 310
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		– 870	– 4 077
Total Betriebsaufwand		– 25 646	– 27 820
Jahresgewinn vor Steuern		246 346	132 586
Direkte Steuern		–	–
Jahresgewinn	4	246 346	132 586

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2024	31.12.2025
Aktiven			
Flüssige Mittel		100	–
Wertschriften mit Börsenkurs		259	297
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	258 127	146 847
Aktive Rechnungsabgrenzungen		970	949
Total Umlaufvermögen		259 456	148 093
Finanzanlagen	2.6	57 198	79 598
Beteiligungen	2.7	2 650 059	2 650 061
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 610	2 019
Total Anlagevermögen		2 709 867	2 731 678
Total Aktiven		2 969 323	2 879 771
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–	156
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	296 630	25 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	3 989	3 065
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 327	5 118
Total kurzfristiges Fremdkapital		305 946	33 339
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	676 614	706 768
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		–	3 367
Total langfristiges Fremdkapital		676 614	710 135
Total Fremdkapital		982 560	743 474
Aktienkapital	2.11	154 615	160 469
Reserven aus Kapitaleinlagen	2.11	762 646	912 143
Reserve für eigene Aktien		45	157
Gesetzliche Gewinnreserve		202 249	202 249
Freiwillige Gewinnreserve		161 240	161 127
Eigene Aktien	2.12	–1	–1
Gewinnvortrag	4	459 623	567 567
Jahresgewinn	4	246 346	132 586
Total Eigenkapital		1 986 763	2 136 297
Total Passiven		2 969 323	2 879 771

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 146.000 Mio. [CHF 258.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2025. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 383	10 661
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 270	2 125
Übrige Finanzerträge	180	225
Total	11 833	13 011

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Darlehenszinsen	– 5 145	– 6 168
Zinsaufwand Wandelanleihen/-darlehen	– 5 433	– 4 509
Amortisation Kosten Wandelanleihen/-darlehen	– 1 071	– 611
Übriger Finanzaufwand	– 82	– 178
Total	– 11 731	– 11 466

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2025
Verwaltungsaufwand	– 7 270	– 8 459
Kapitalsteuern	– 109	– 113
Übriger betrieblicher Aufwand	– 2 876	– 1 738
Total	– 10 255	– 10 310

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	120	23
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	258 007	146 824
Total	258 127	146 847

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	50 000	75 000
Darlehen gegenüber Dritten	250	650
Beteiligungen unter 20%	6 948	3 948
Total	57 198	79 598

2.7 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	124	27.2	131	32.0
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 82 353 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG erworben.

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Schweiz				
Akara Property Development AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	200	100.0	n.a.	n.a.
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in EUR 1 000		Grundkapital in EUR 1 000	
Deutschland				
Fundamenta Group Deutschland AG, München	50	100.0	50	100.0

	31.12.2024	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2025	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in EUR 1 000		Grundkapital in EUR 1 000	
Luxemburg				
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg	12	100.0	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg	13	100.0	13	100.0

¹ Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2025

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2025
Wandelanleihen/-darlehen	296 630	–
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	–	25 000
Total	296 630	25 000

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	342	357
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3 647	2 708
Total	3 989	3 065

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Wandelanleihen/-darlehen	275 000	275 000
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	75 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	301 614	356 768
Total	676 614	706 768

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Bis fünf Jahre	401 614	706 768
Über fünf Jahre	275 000	–
Total	676 614	706 768

Wandelanleihen/-darlehen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Bilanzwert per 31.12.2025	CHF Mio.	–	275.000
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.630	275.000
Wandelpreis	CHF	100.35	85.12
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176 (SPS23)

2.11 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 80 234 375 [77 307 546] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 2.00].

Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 082 918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4 424 872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden. Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art. 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.

Im Rahmen der Akquisition der Fundamenta Group wurde im Vorjahr das Aktienkapital von CHF 153.437 Mio. auf CHF 154.615 Mio. und die Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 715.308 Mio. (nach Ausschüttung aus Reserven) auf CHF 762.646 Mio. erhöht.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 300.000 Mio. (brutto), um das Immobilienportfolio weiter profitabel auszubauen und gleichzeitig einen konservativen Finanzierungsansatz mit einer starken Eigenkapitalbasis beizubehalten. Das Aktienkapital wurde von CHF 154.615 Mio. auf CHF 160.469 Mio. und die Kapitalreserven um CHF 287.899 Mio. erhöht.

Die Kapitaleinlagereserven enthalten Abgrenzungen für die Emissionsabgabe aus den oben beschriebenen Sachverhalten in Höhe von CHF 3.367 Mio. Die Abgabe wird erst nach Ablauf des Kapitalbands (2028) fällig und ist daher von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) noch nicht genehmigt.

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 12 [7] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 1 495 [507] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Transaktionskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2024 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2025 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	9	–	7
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	90.26	8 815	118.15	7 100
Aktienbezogene Vergütungen	90.25	– 8 817	118.12	– 7 095
Total eigene Aktien per 31.12.	–	7	–	12

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können, belaufen sich auf CHF 3.300 Mio. [CHF 4.871 Mio.].

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 5 139.907 Mio. [CHF 4 600.642 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Finance AG.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. März 2026 eine Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie. Basierend auf den per 3. Februar 2026 80 232 868 dividendenberechtigten Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 280.816 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.750 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.750 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1000	31.12.2024	31.12.2025
Ausschüttung einer ordentlichen Dividende		
Gewinnvortrag	459 623	567 567
Jahresgewinn	246 346	132 586
Total Bilanzgewinn	705 969	700 153
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	–	–
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	–	–
Ausschüttung einer Dividende	– 138 402	– 140 408
Vortrag auf neue Rechnung	567 567	559 745
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		
Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	762 646	912 143
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 138 402	– 140 408
Vortrag auf neue Rechnung	624 244	771 735



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 83 bis 90) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Wesentlichkeit

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

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art,

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 27 Millionen
Bezugsgrösse	Total Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten



zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Februar 2026

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 793.5	13 087.7	13 074.6	13 053.5	13 919.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	426.7	431.3	437.8	463.5	456.8
Leerstandsquote	%	4.6	4.3	4.0	3.8	3.7
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.1	3.1	3.2	3.0
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	52.0	9.1	–	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	119.4	125.6	42.5	–	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	119.5	132.1	126.5	124.3	11.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	18.2	52.0	49.7	70.8	83.6
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	749.5	774.4	701.9	663.4	553.4
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	730.0	618.4	311.7	539.6	635.1
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	706.7	559.4	302.8	531.3	629.6
Gewinn	CHF Mio.	498.9	404.4	236.0	360.3	382.5
Eigenkapital	CHF Mio.	6 409.7	6 569.3	6 537.4	6 677.9	7 067.1
Eigenkapitalquote	%	47.5	47.7	47.4	48.2	48.1
Fremdkapital	CHF Mio.	7 089.7	7 201.9	7 240.9	7 163.4	7 628.8
Fremdkapitalquote	%	52.5	52.3	52.6	51.8	51.9
Gesamtkapital	CHF Mio.	13 499.3	13 771.2	13 778.3	13 841.2	14 695.9
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 430.0	5 505.4	5 692.5	5 560.5	5 868.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.2	40.0	41.3	40.2	39.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	39.3	38.8	39.8	38.3	38.1
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	0.8	0.9	1.2	1.1	0.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	5.8	5.0	4.6	4.3	3.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.0	6.2	3.6	5.4	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.3	2.3	3.2	3.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	442.4	364.9	430.6	403.8	354.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 108.7	– 214.3	– 292.7	82.9	– 533.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 361.8	– 244.0	– 137.0	– 484.8	186.9
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	404.8	389.6	553.3	417.6	412.7
Gewinn	CHF Mio.	293.7	300.6	459.8	291.6	316.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.7	6.8	4.5	4.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.6	3.9	2.7	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Aktienkurs am Periodenende	CHF	89.65	80.15	89.85	98.80	123.20
Aktienkurs Höchst	CHF	99.90	98.32	91.10	98.80	123.20
Aktienkurs Tiefst	CHF	85.00	73.70	72.95	82.80	99.10
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.57	5.27	3.08	4.67	4.79
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.87	3.92	5.99	3.78	3.96
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	101.22	102.96	102.05	103.51	105.56
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	84.37	85.64	85.21	86.38	88.08
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.35	3.40	3.40	3.45	3.50
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.7	4.2	3.8	3.5	2.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	7.0	-7.3	17.3	14.3	28.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	8.3	-7.1	5.2	7.5	20.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	5.9	1.8	6.7	1.5	11.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 810.7	6 149.0	6 893.2	7 638.0	9 884.9
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1667	1779	674	497	210
Vollzeitäquivalente	FTE	1474	1567	570	436	192
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 970 364	76 718 604	76 718 604	77 307 546	80 234 375
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 260	-13 216	-4 115	-951	-2 561
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 968 104	76 697 074	76 714 489	77 134 821	79 784 660
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-655	-14 719	-50	-514	-1 507
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 969 709	76 703 885	76 718 554	77 307 032	80 232 868

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmiettertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF ¹	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 792 212	470 982	3.8	925 044	1544 650	13.3	48.9	6.8	6.7	21.2	3.1
Total Bauland	41 510	164	-	49 075	19 567	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1085 750	6 003	-	29 240	21 713	12.2	60.4	17.1	-	7.4	2.9
Gesamttotal	13 919 472	477 149		1003 359	1585 930	13.1	48.5	6.8	6.5	20.8	4.3
Mietausfall aus Leerständen		-17 761									
Subtotal Segment		459 388	3.7								

¹ Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften 01.01. – 31.12.2025 (pro Rata)

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025							Nutzflächenübersicht						
	Solmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	658		Verkauf per 02.12.2025										
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1279	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	3 243	2.7	Alleineigentum	2009		6 029	8 992	–	91.4	4.6	–	2.7	1.3
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	2 114	8.8	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	28.8	52.1	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1 402	–	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	903	5.9	Alleineigentum	1870/2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1 442	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 277	13.0	71.8	7.7	–	7.5	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 344	–	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1 608	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	2 936	–	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	–	16.0	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 099	8.7	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 719	–	75.8	–	–	24.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	601	13.8	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 208	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	192	21.2	Alleineigentum	1990		980	910	–	84.2	–	–	13.9	1.9
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Businesspark	9 995	1.1	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	–	64.0	–	–	18.6	17.4
Basel, Hochbergerstrasse 60 F-I/Stücki Park	13 079	8.1	Alleineigentum	2023		10 859	31 431	–	41.6	0.1	–	58.3	–
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	8 882	9.1	Alleineigentum	2009	2021	45 966	44 829	20.2	14.4	56.9	–	7.9	0.6
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	10 274	4.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 614	–	53.5	43.1	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80	2 464	6.3	Stockwerk-eigentum	1999		19 214	8 510	–	82.7	–	–	15.3	2.0
Basel, Rebgrasse 20	3 270	0.3	Alleineigentum	1973	2021	3 713	8 881	47.2	11.8	14.9	–	15.7	10.4
Basel, Steinenvorstadt 11	318	1.7	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	–	–	–	21.5
Bern, Genfergasse 14	4 535	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6 170	12.6	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	45 880	0.3	18.2	–	–	81.5	–
Bern, Schwarztorstrasse 48	1 896	0.4	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 624	1.9	Alleineigentum	1970/2020	2020	14 036	20 479	8.1	–	35.3	–	1.3	55.3
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8 539	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	6 147	6.8	Alleineigentum im Baurecht	1975/1985	2013	19 374	25 362	–	71.5	2.3	–	25.2	1.0
Biel, Solothurnstrasse 122	422		Verkauf per 17.10.2025										
Brugg, Hauptstrasse 2	150		Verkauf per 16.12.2025										
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1 505		Verkauf per 04.12.2025										
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44 ¹	6 021	2.6	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 075	22.8	56.8	3.5	–	15.8	1.1
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	315	–	Stockwerk-eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	–	–	5.0	–	26.1	68.9
Conthey, Route Cantonale 11	1 545	4.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 296	62.1	20.5	0.7	–	14.0	2.7
Conthey, Route Cantonale 4	850	12.2	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 783	79.5	–	3.1	–	16.5	0.9
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	–		Verkauf per 20.01.2025										
Genève, Centre Rhône-Fusterie	5 500	–	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 157	76.4	–	–	–	23.6	–
Genève, Place du Molard 2–4 ¹	6 442	2.0	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	820	24.3	Alleineigentum	1969	1989	1321	1656	2.1	45.7	11.4	–	5.7	35.1
Genève , Route de Meyrin 49 ¹	1321	–	Alleineigentum	1987		9 890	10 263	–	85.4	–	–	12.8	1.8
				1974/									
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2 404	6.7	Alleineigentum	1985	1994	591	3 512	37.5	24.1	0.5	–	3.9	34.0
			Alleineigentum Kauf per 01.04.2025										
Genève , Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	2 697	–		1919	2001	1 439	10 076	–	100.0	–	–	–	–
Genève , Rue des Alpes 5	960	3.0	Alleineigentum	1860		706	2 617	9.4	37.3	1.4	–	1.0	50.9
Genève , Rue du Rhône 48–50 ¹	18 155	2.5	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	–	12.9	2.2
			Alleineigentum im Baurecht										
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	14 855	3.2		2002		20 597	35 699	51.9	0.7	29.2	–	16.4	1.8
			Alleineigentum im Baurecht										
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	2 029	7.1		2003		5 344	12 665	0.2	40.6	45.1	–	14.1	–
			Alleineigentum im Baurecht										
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	581	0.1		2000		7 484	1 572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
			Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum										
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	15 336	34.1		2024		5 170	31 783	10.9	78.9	–	–	10.2	–
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 094	0.4	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 113	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne , Rue du Pont 5 ¹	7 146	0.1	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
			Stockwerkei- gentum										
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	1 361	–		2006		13 150	3 271	69.4	7.6	2.1	–	18.1	2.8
			Alleineigentum im Baurecht										
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	2 003	–		2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	2 981	5.5	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.3	10.8	1.9	–	21.5	0.5
			Stockwerkei- gentum										
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	3 839	–		1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern , Schwanenplatz 3	793	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 269	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern , Weggisgasse 20, 22	688	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 628	19.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 485	33.9	37.3	9.9	–	15.9	3.0
Monthey , Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	1 397	–	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	–	–	–	100.0	–	–
			Alleineigentum im Baurecht										
Münchenstein , Genuastrasse 11	1 559	–		1993		7 550	9 999	–	24.6	–	–	74.7	0.7
			Alleineigentum im Baurecht										
Münchenstein , Helsinkistrasse 12	500	–		1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	98.6	–
			Verkauf per 15.07.2025										
Oftringen , Aussenparkplatz Spitalweid	18												
			Verkauf per 05.12.2025										
Oftringen , Baurecht Spitalweid	175												
				2006/									
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 660	0.2	Alleineigentum	2020	2020	38 640	23 888	78.3	–	0.5	–	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	1 703	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten , Bahnhofquai 20	2 129	1.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	309	8.5	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten , Frohburgstrasse 15	584	4.6	Alleineigentum	1961	1998	596	1 866	–	78.6	–	–	21.4	–
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 172	–	Alleineigentum	2015		6 159	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	8 036	9.2	Alleineigentum	1965	2000	101 924	78 769	–	15.8	–	–	80.9	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	961	0.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0
Otelfingen , Industriestrasse 35	244	27.9	Alleineigentum	1985		3 237	2 980	–	18.8	–	–	56.4	24.8
			Alleineigentum im Teilbaurecht										
Paradiso , Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	3 317	–		2024		3 086	8 337	–	–	–	100.0	–	–
Payerne , Route de Bussy 2	1 273	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	–	–	10.9	1.2
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	6 928	17.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 844	–	70.2	6.3	–	21.7	1.8
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	2 982	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
			Alleineigentum Kauf per 19.08.2025										
Prilly , Route des Flumeaux 46/48	1 781	–		2022		9 895	13 290	–	92.7	–	–	7.3	–
Richterswil , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2 225	–	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	–	–	–	100.0	–	–

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Romanel , Chemin du Marais 8	560		Verkauf per 19.05.2025	1992/2003	2021	18 845	24 649	–	76.7	8.3	–	8.7	6.3
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED	7 364	5.4	Alleineigentum	2003		7 897	14 125	–	52.8	–	–	37.7	9.5
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED Neubau²	4 538	1.9	Alleineigentum	2025									
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	534	–	Stockwerk-eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark¹	2 301	–	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 438	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	16 213	0.8	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 231	56.4	9.9	9.3	–	21.8	2.6
Thônex , Rue de Genève 104–108	4 888	0.8	Alleineigentum	2008		9 224	11 456	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun , Bälliz 67	697	0.3	Alleineigentum	1953	2001	875	3 538	18.0	66.9	1.8	–	10.0	3.3
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 366	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Vernier , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	3 638	20.5	Alleineigentum	2007		10 170	13 193	–	83.3	–	–	15.8	0.9
Winterthur , Theaterstrasse 15a-c, 17	8 468	4.2	Alleineigentum	1999/2000/2004	2023	15 069	36 820	–	70.8	0.5	–	26.0	2.7
Winterthur , Untertor 24	385		Verkauf per 04.12.2025										
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	7 836	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen , Industriestrasse 21	1 674	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon , Forchstrasse 452–456	663	–	Alleineigentum	1984/1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	6 342	0.4	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	8 116	0.6	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	338	–	Alleineigentum	1889	2025	1 367	2 851	–	66.1	7.0	–	17.4	9.5
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9 632	0.2	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich , Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 672	0.1	Alleineigentum	2019		9 021	18 547	4.4	89.2	–	–	6.4	–
Zürich , Bahnhofstrasse 106	1 670	3.0	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich , Bahnhofstrasse 42	3 498	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich , Bahnhofstrasse 69	1 889	0.1	Alleineigentum	1898	2007	230	1 129	10.8	74.5	–	–	14.4	0.3
Zürich , Bahnhofstrasse 69a	227	–	Alleineigentum Kauf per 18.12.2025	1897	2007/2025	269	1 346	46.4	51.4	–	–	2.2	–
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 927	–	Alleineigentum	1966–1968	2013–2016	1 347	5 786	–	85.9	2.1	–	11.0	1.0
Zürich , Brandschenkestrasse 25	7 855	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4 328	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich , Etzelstrasse 14	1 277	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich , Flurstrasse 55/Medienpark	6 830	2.0	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 860	1.7	68.4	4.0	–	23.1	2.8
Zürich , Flurstrasse 89	531	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1 815	3.6	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich , Giesshübelstrasse 15	1 411	1.8	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 910	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	25 167	0.1	Alleineigentum	2011		10 451	48 054	0.7	87.5	5.4	–	6.3	0.1
Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag	903	2.9	Alleineigentum	1929–1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
Zürich , Josefstrasse 53, 59	4 224	1.0	Alleineigentum	1962/1972	2001	2 931	12 189	5.6	77.8	1.4	–	14.7	0.5
Zürich , Juchstrasse 3/West-Log	3 352	8.9	Alleineigentum	2021		7 692	17 393	1.3	43.3	–	–	54.6	0.8

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.

² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2025

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	992	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1630	1829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	3 201	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	7 369	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2 728	4.3	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 306	–	71.2	–	–	22.8	6.0
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	10 474	–	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	–	86.5	–	–	10.9	2.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 413	0.4	Alleineigentum	1985		1 740	5 871	39.0	27.1	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 734	0.4	Alleineigentum	1927	2007	1 970	5 992	55.1	23.5	2.2	–	15.9	3.3
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	6 744	–	Alleineigentum	2011		6 195	20 583	–	86.6	4.1	–	9.3	–
Zürich, Pfingstweidstrasse 110	625	–	Alleineigentum Kauf per 01.12.2025	2016		5 974	19 364	–	92.0	–	–	8.0	–
Zürich, Querstrasse 6	197	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	376	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Siewerdstrasse 8	1 131	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 743	8.2	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 830	3.9	71.1	15.3	–	6.1	3.6
Zürich, Steinhühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3 622	6.6	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 509	12.7	65.7	–	–	17.4	4.2
Zürich, Steinhühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2 462	–	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	1 981	6.5	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 949	9.4	64.8	–	–	25.8	–
Zürich, Vulkanstrasse 126¹	50	–	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	470 982	3.8				925 044	1544 650	13.3	48.9	6.8	6.7	21.2	3.1
Augst, Rheinstrasse 54	–	–	Verkauf per 05.12.2025										
Dietikon, Bodacher	23	–	Alleineigentum			13 293	1 375	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	–	–	Alleineigentum			4 249	4 240	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	–	Alleineigentum			3 740	4 324	–	–	–	–	–	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	–	Alleineigentum			10 183	372	–	79.0	–	–	–	21.0
Spreitenbach, Joosacker 7	43	–	Alleineigentum			16 256	7 896	–	–	–	–	–	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	53	–	Alleineigentum			1 354	1 360	–	–	–	–	–	100.0
Total Bauland	164	–				49 075	19 567	–	1.5	–	–	–	98.5
Basel, Steinvorstadt 5	329	–	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	–	–	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	1 912	–	Alleineigentum im Baurecht			8 237	14 031	–	90.4	2.0	–	3.4	4.2
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A	–	–	Verkauf im 2025										
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243²	–	–	Alleineigentum	1942– 2003		13 978	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli²	3 762	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	3 436	–	–	99.8	–	–	0.2
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	6 003	–				29 240	21 713	12.2	60.4	17.1	–	7.4	2.9
Gesamttotal	477 149					1 003 359	1 585 930	13.1	48.5	6.8	6.5	20.8	4.3

¹ Leerstehende Flächen sind aufgrund eines geplanten Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten.² Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainerv 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 zum 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
Poststrasse 4a
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