

SWISS PRIME SITE

— FINANZEN

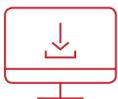
REPORT

2022



Finanzen

- 2** Ausgewählte Konzernzahlen
- 3** Konzernrechnung
 - 3** Konzernerfolgsrechnung
 - 4** Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 5** Konzernbilanz
 - 6** Konzerngeldflussrechnung
 - 7** Konzerneigenkapitalnachweis
- 8** Anhang der Konzernrechnung
 - 8** Einleitung
 - 8** Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
 - 13** Performance
 - 15** Segmentberichterstattung
 - 18** Immobilien
 - 26** Finanzierung
 - 33** Plattformkosten
 - 36** Finanzielles Risikomanagement
 - 38** Übrige Offenlegungen
 - 50** Definition Alternative Performancekennzahlen
- 52** Bericht des Bewertungsexperten
- 65** Bericht Revisionsstelle (Konzern)
- 70** EPRA Reporting
- 77** Jahresrechnung Swiss Prime Site AG
- 85** Bericht Revisionsstelle (Einzelabschluss)
- 88** Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 90** Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung

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

Ausgewählte Konzernzahlen

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

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert.

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

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	426 692	431 324
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	–	15 702
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	51 964	9 132
Ertrag aus Asset Management	4	18 215	52 016
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	119 426	125 562
Ertrag aus Retail	4	119 540	132 124
Andere betriebliche Erträge	4	13 666	8 566
Betriebsertrag		749 503	774 426
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	301 882	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		909	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	39 916	50 877
Immobilienaufwand	5.4	–52 702	–55 760
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–	–13 616
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–33 377	–8 051
Warenaufwand		–63 726	–75 219
Personalaufwand	7.1	–176 889	–189 415
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–43 945	–51 321
Abschreibungen und Wertminderungen		–23 233	–59 013
Aktivierete Eigenleistungen		8 379	14 167
Betriebsaufwand		–385 493	–438 228
Betriebsgewinn (EBIT)		706 717	559 354
Finanzaufwand	6.2	–75 807	–45 217
Finanzertrag	6.2	2 687	485
Gewinn vor Ertragssteuern		633 597	514 622
Ertragssteuern	7.3	–134 705	–110 193
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		498 892	404 429
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	6.57	5.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	6.17	4.97

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn		498 892	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	14 954	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–2 946	–1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	22 090	–74 441
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–4 417	14 888
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		29 681	–51 934
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		29 681	–51 934
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		528 573	352 495

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	01.01.2021	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven				
Flüssige Mittel		142 750	114 656	21 201
Wertschriften		602	1 351	1 130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	56 748	39 349	42 659
Übrige kurzfristige Forderungen		5 098	6 268	2 638
Laufende Ertragssteuerguthaben		13 151	3 868	3 731
Vorräte	9.2	30 786	33 263	28 004
Immobilienentwicklungen		23 925	–	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	–	53 466	73 959
Rechnungsabgrenzungen		19 959	27 141	39 816
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	216 401	250 124	109 073
Total Umlaufvermögen		509 420	529 486	322 211
Vorsorgeguthaben	9.7	59 648	80 239	5 752
Langfristige Finanzanlagen		4 060	4 285	9 501
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	50 800	53 948
Renditeliegenschaften	5.2	11 826 478	12 131 001	12 587 234
Betriebsliegenschaften	5.2	521 437	597 611	572 645
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	25 956	23 620	3 892
Nutzungsrechte	9.4	48 944	43 132	30 737
Goodwill	9.5	–	–	152 849
Immaterielle Anlagen	9.3	25 450	32 243	32 267
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	5 404	6 919	186
Total Anlagevermögen		12 568 864	12 969 850	13 449 011
Total Aktiven		13 078 284	13 499 336	13 771 222
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 436	25 297	43 641
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 346 369	14 519	355 867
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		114 996	129 937	110 145
Immobilienentwicklungen		4 742	–	–
Anzahlungen		29 319	30 984	31 080
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		21 159	36 182	44 375
Rechnungsabgrenzungen	9.6	134 890	157 484	138 940
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 659 911	394 403	724 048
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 108 572	5 415 515	5 149 557
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 174 214	1 279 736	1 328 320
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	151	–	–
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 282 937	6 695 251	6 477 877
Total Verbindlichkeiten		6 942 848	7 089 654	7 201 925
Aktienkapital	6.4	1 162 347	1 162 347	153 437
Kapitalreserven	6.4	177 198	50 016	995 605
Eigene Aktien	6.4	– 161	– 58	– 1 374
Neubewertungsreserven		–	12 008	19 627
Gewinnreserven		4 796 052	5 185 369	5 402 002
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 135 436	6 409 682	6 569 297
Total Passiven		13 078 284	13 499 336	13 771 222

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn		498 892	404 429
Abschreibungen und Wertminderungen		23 233	59 013
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	-301 882	-169 739
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	-39 916	-50 877
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		-909	-2 540
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 021	3 544
Finanzaufwand	6.2	75 807	45 217
Finanzertrag	6.2	-2 687	-485
Ertragssteueraufwand	7.3	134 705	110 193
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		17 399	13 696
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		16 706	152
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		-	-3 241
Veränderung Personalvorsorge		1 348	-2 029
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		-6 753	389
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16 956	18 221
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		20 616	-22 932
Ertragssteuerzahlungen		-13 153	-38 160
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		442 383	364 851
Investitionen in Renditeliegenschaften		-274 422	-378 777
Devestitionen von Renditeliegenschaften		186 295	302 974
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	-2 224	-2 863
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	-5 064	-4 012
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	-	128
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	-	-118 732
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		-2 436	-9 383
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		2 970	1 795
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	-15 774	-7 446
Erhaltene Zinszahlungen		228	153
Erhaltene Dividenden		1 709	1 883
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-108 718	-214 280
Ausschüttung an Aktionäre		-254 496	-256 975
Erwerb eigene Aktien	6.4	-2 904	-3 088
Emission Anleihen	6.1	449 878	-
Rückzahlung Anleihe	6.1	-300 000	-
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 804 503	472 000
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	-1 980 487	-412 062
Geleistete Zinszahlungen		-78 253	-43 179
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		-	-722
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-361 759	-244 026
Veränderung flüssige Mittel		-28 094	-93 455
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		142 750	114 656
Flüssige Mittel am Ende der Periode		114 656	21 201

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Total per 31.12.2020 (publiziert nach FER)		1 162 347	177 198	- 161	-	4 746 245	6 085 629
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	-	-	-	-	49 807	49 807
Total per 01.01.2021 (IFRS)		1 162 347	177 198	- 161	-	4 796 052	6 135 436
Gewinn		-	-	-	-	498 892	498 892
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	14 954	-	14 954
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 946	-	-2 946
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	22 090	22 090
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-4 417	-4 417
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	12 008	17 673	29 681
Gesamtergebnis		-	-	-	12 008	516 565	528 573
Ausschüttung an Aktionäre		-	-127 248	-	-	-127 248	-254 496
Aktienbezogene Vergütungen		-	66	3 007	-	-	3 073
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-2 904	-	-	-2 904
Total per 31.12.2021		1 162 347	50 016	-58	12 008	5 185 369	6 409 682
Total per 31.12.2021 (publiziert nach FER)		1 162 347	50 016	-58	0	5 126 374	6 338 679
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	0	0	0	12 008	58 995	71 003
Total per 01.01.2022 (IFRS)		1 162 347	50 016	-58	12 008	5 185 369	6 409 682
Gewinn		-	-	-	-	404 429	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	9 489	-	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 870	-	-1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	-74 441	-74 441
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	14 888	14 888
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	7 619	-59 553	-51 934
Gesamtergebnis		-	-	-	7 619	344 876	352 495
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)		11 448	54 316	-	-	-	65 764
Dividende an Aktionäre		-	-	-	-	-128 504	-128 504
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre		-128 471	-	-	-	-	-128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven		-891 887	891 590	-	-	261	-36
Aktienbezogene Vergütungen		-	-317	3 863	-	-	3 546
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-5 179	-	-	-5 179
Total per 31.12.2022		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen werden in Übereinstimmung mit IFRS präsentiert. Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei zentralen Säulen: einerseits auf direkten Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, ergänzt um selektive Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Andererseits fokussieren wir uns auf das Management von externen Real Estate Assets via Fonds, Vermögensverwaltungsmandate sowie externes Asset Management für Drittkunden. Neben den beiden Säulen operieren wir in immobiliennahen Geschäftsfeldern (insbesondere in der Immobilienverwaltung) zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Steuerung der Risiken.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Akquisition/Integration der Akara Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions (siehe Anhang 9.10)
- Neues Moody's Rating (siehe Anhang 6.1)
- Einführung der International Financial Reporting Standards (IFRS) (siehe Anhang 2.4)

Die Berichterstattung haben wir im Zusammenhang mit der Einführung der IFRS überarbeitet, um die Übersicht für die Adressaten zu steigern. Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen sowie spezifische Rechnungslegungsgrundlagen werden in den einzelnen Anhangsangaben erläutert.

Wir haben die Anhangsangaben auf die folgenden Kapitel zugeordnet:

- Performance; erläutert unsere Leistung je Aktie
- Segmente; zeigt unsere Bilanz und Erfolgsrechnung nach den Segmenten auf
- Immobilien; gibt Aufschluss über unsere Rendite- und Betriebsliegenschaften
- Finanzierung; legt die Information zu unserer Kapitalstruktur offen
- Plattformkosten; umfasst die Themen Löhne, übrige Aufwände und Steuern
- Finanzielles Risikomanagement; beschreibt unsere Massnahmen gegen finanzielle Risiken
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Des Weiteren haben wir den Hauptsitz der Swiss Prime Site AG im Geschäftsjahr 2022 von der Frohburgstrasse 1 in 4600 Olten an die Alpenstrasse 15 in 6300 Zug verlegt.

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir berichten seit 1. Januar 2022 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Bis 31. Dezember 2021 haben wir die Konzernrechnung noch in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Effekte der Erstanwendung zeigen wir in Anhang 2.4. Zudem berichten wir in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) sowie den gesetzlichen Vorgaben.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1 000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Wir haben die folgenden neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen erstmals im Abschluss angewendet:

Standard/ Interpretation	Titel
IFRS 3 rev.	IFRS 3 «Ansetzung gewisse Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten in einem Unternehmenszusammenschluss» (Änderung an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse), anwendbar per 1. Januar 2022
IAS 16 rev.	IAS 16 «Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung» (Änderung an IAS 16 – Sachanlagen), anwendbar per 1. Januar 2022
IAS 37 rev.	«Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages» (Änderung an IAS 37 – Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen), anwendbar per 1. Januar 2022

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen treten erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet.

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung ¹	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 1 rev.	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 1 rev.	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 8 rev.	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
IAS 12 rev.	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023

¹ Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet

² Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar

³ Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind nachstehend beschrieben

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

Fair Value-Hierarchien	
Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

- Bei der Fair Value-Bewertung können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei klassieren wir die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand den kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthalten (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der 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.

2.4 Umstellung auf IFRS

Seit dem Geschäftsjahr 2022 berichten wir nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS. Die Vergleichszahlen haben wir an den neuen Standard angepasst, die Erstanwendung von IFRS erfolgte somit per 1. Januar 2021. Die für die Erstellung und Präsentation der konsolidierten Jahresrechnung 2022 angewandten Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS weichen in folgenden Punkten von den Grundsätzen der nach Swiss GAAP FER erstellten Konzernrechnung 2021 ab:

2.4.1 Liegenschaften

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt zum Fair Value gemäss den Vorgaben von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien». Neu werden selbst genutzte Liegenschaften (z. B. Büro und Retail) gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig) als Betriebsliegenschaften ausgewiesen. Die Bewertung der Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäss IAS 16 «Sachanlagen» zum Fair Value. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. Betriebs- und Renditeliegenschaften werden unter IFRS in der Bilanz separat dargestellt.

2.4.2 Goodwill, Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitionsmethode. Goodwill aus Akquisitionen wird entsprechend zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens nach IFRS 3 aktiviert, nicht abgeschrieben und dafür jährlich, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Der bisher nach Swiss GAAP FER direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Goodwill wird nicht rückwirkend aktiviert. Es wurden keine sonstigen immateriellen Werte identifiziert, welche separat nach IAS 38 zu aktivieren sind.

2.4.3 Personalvorsorge

Nach IFRS werden leistungsorientierte Vorsorgepläne gemäss der Projected-Unit-Credit-Methode nach IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» berechnet, wogegen zuvor die Vorgaben von Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» zu beachten waren. Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen wird von externen Experten ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht. Nach IFRS ergibt sich für die Konzernrechnung unter IFRS eine Verbindlichkeit bzw. ein Guthaben, während sich unter Swiss GAAP FER keine zu bilanzierende Position ergab. Im Weiteren verändert sich der aus der Personalvorsorge ausgewiesene Personalaufwand unter IFRS gegenüber Swiss GAAP FER.

2.4.4 Leasing / Nutzungsrechte

Leasingverbindlichkeiten wurden zuvor nach Swiss GAAP FER 13 «Leasinggeschäfte» als operatives Leasing behandelt. Unter IFRS werden die Nutzungsrechte aus zugemieteten Liegenschaften und Baurechten aktiviert und die entsprechenden Leasingverbindlich-

keiten passiviert, es sei denn, die Laufzeit der Vereinbarung beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringfügigen Vermögenswert. Die Anwendung von IFRS 16 «Leasingverhältnisse» resultiert in einer Bilanzverlängerung. In der Erfolgsrechnung ergibt sich eine Aufwandsverschiebung von Immobilienaufwand (Fremdmieten und Baurechtszinsen) zu Abschreibungen sowie zu Finanzaufwand (Zinsaufwand).

Die den Rendite- und Betriebsliegenschaften zuordenbaren Nutzungsrechte (Miet- und Baurechtsverträge) werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird.

Die übrigen Nutzungsrechte (z. B. Büroflächen Wincasa und Verkaufsflächen Jelmoli) werden zum Zeitwert erfasst und linear über die Laufzeit abgeschrieben.

2.4.5 Langfristige Fertigungsaufträge

Langfristige Fertigungsaufträge werden neu nach IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden» beurteilt. Unter Swiss GAAP FER 22 «Langfristige Aufträge» wurde der Erfolg aus dem Projekt Espace Tourbillon (Gebäude C und D) auf zwei Komponenten (Land/Projekt und Werkvertrag) mit unterschiedlicher Marge separiert. Gemäss IFRS 15 besteht nur eine Leistungsverpflichtung (Verkauf eines schlüsselfertigen Objekts, bestehend aus Landverkauf und Gebäudeerrichtung), wodurch unter IFRS die Aufteilung der Transaktion entfällt. Da die Fertigstellung der Gebäude im Jahr 2021 erfolgte und ab diesem Zeitpunkt keine Differenz mehr zwischen Swiss GAAP FER und IFRS besteht, betrifft diese Anpassung in der vorliegenden Konzernrechnung ausschliesslich die Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2021 sowie die Erfolgsrechnung des Vorjahres.

2.4.6 Finanzaktiven / Finanzverbindlichkeiten / derivative Finanzinstrumente

Die Finanzaktiven werden nach IFRS 9 entsprechend ihren Eigenschaften klassifiziert. Aktivdarlehen halten wir bis zum Ende der Laufzeit und sie sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die sonstigen Finanzaktiven sind zum Fair Value bewertet. Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert.

2.4.7 Aktivierte Eigenleistungen

Im Betriebsaufwand werden aktivierte Eigenleistungen als separate Aufwandsposition (Aufwandsminderung) ausgewiesen. Sie beinhalten Arbeiten im Rahmen der eigenen Projektentwicklungen und Bauprojekte, konzerninterne Dienstleistungen für Baumanagement und Entwicklung von Software.

2.4.8 Latente Ertragssteuern

Aus den erwähnten Bewertungs- und Bilanzierungsanpassungen resultieren entsprechende Auswirkungen auf die latenten Steuern in der Bilanz sowie der Erfolgsrechnung.

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2021 (Erstanwendung). In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von Swiss GAAP FER auf IFRS auf den Gewinn sowie das Eigenkapital dargestellt:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021
Gewinn nach FER	507 377
Überleitung zu IFRS:	
Abschreibung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	–1 041
Wegfall Neubewertung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	–13 913
Anpassung Aufwand Personalvorsorge (IAS 19)	–1 436
Zinsertrag aus Personalvorsorge (IAS 19)	88
Wertanpassung Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	–3 019
Abschreibungen Nutzungsrechte (IFRS 16)	–5 811
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	–4 059
Wegfall Mietaufwand aufgrund Bilanzierung Leasing (IFRS 16)	12 731
Anpassung Ertrag aus Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	3 703
Latente Steuern und übrige Effekte	4 272
Total Anpassungen Gewinn	–8 485
Total Gewinn nach IFRS	498 892

in CHF 1 000	01.01.2021	31.12.2021
Eigenkapital nach FER	6 085 629	6 338 679
Überleitung zu IFRS:		
Umklassierung Rendite- in Betriebsliegenschaften (IAS 16)	-521 437	-597 611
Umklassierung Betriebs- von Renditeliegenschaften (IAS 16)	521 437	597 611
Vorsorgeguthaben (IAS 19)	59 648	80 239
Vorsorgeverbindlichkeit (IAS 19)	-151	-
Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	241 696	238 702
Nutzungsrechte (IFRS 16)	48 944	43 132
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	-12 593	-13 661
Langfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	-278 047	-268 331
Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	-3 703	-
Latente Steuern und übrige Effekte	-5 987	-9 078
Total Anpassungen Eigenkapital	49 807	71 003
Total Eigenkapital nach IFRS	6 135 436	6 409 682

Die obengenannten Auswirkungen haben einen entsprechenden Einfluss auf die einzelnen Positionen in der Geldflussrechnung. Aus Anwendung von IFRS 16 verschieben sich die Geldflüsse aus Leasingverhältnissen im Umfang von CHF 12.731 Mio. vom Geldfluss aus Betriebstätigkeit in den Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit. Ansonsten bleiben die ausgewiesenen Geldflüsse (Geldfluss aus Betriebstätigkeit, Geldfluss aus Investitionstätigkeit, Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit) im Wesentlichen unverändert.

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

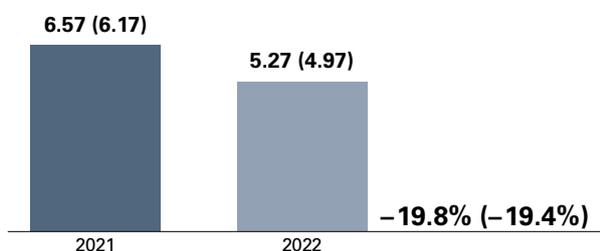
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per share») entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

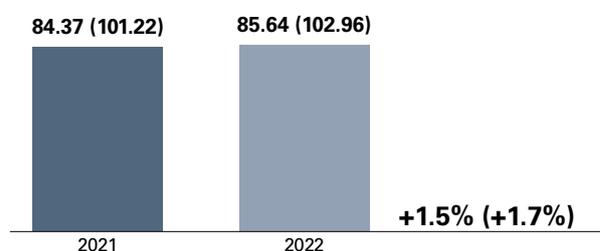
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn pro Aktie (EPS)	6.57	5.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie	6.17	4.97
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	101.22	102.96
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	84.37	85.64

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	498 892	404 429
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	3 096
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	501 988	407 525

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

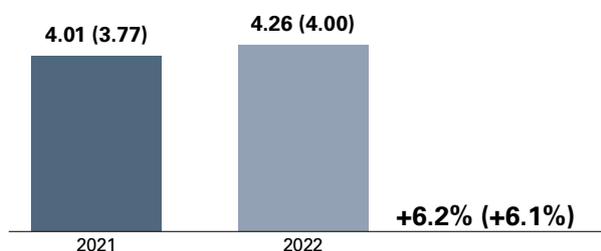
	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	–	739 926
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	–2 260	–13 216
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	75 968 104	76 697 074
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 302 264	82 031 234

3.2 Funds From Operations (FFO)

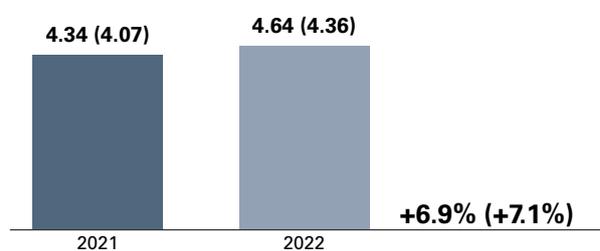
Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %

**FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)**

in CHF bzw. %



in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Betriebsgewinn (EBIT)	706 717	559 354
Abschreibungen und Wertminderungen ¹	23 233	66 097
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	–301 882	–169 739
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–39 916	–50 877
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–909	–2 540
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	1 348	–829
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	–12 731	–14 028
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen ²	–50 148	–39 921
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 937	2 036
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–23 075	–23 065
FFO I	304 574	326 488
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	50 877
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–14 985	–21 221
FFO II	329 505	356 144
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	75 968 104	76 697 074
FFO I pro Aktie in CHF	4.01	4.26
FFO II pro Aktie in CHF	4.34	4.64
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	81 302 264	82 031 234
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	3.77	4.00
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.07	4.36

¹ Im Berichtsjahr enthalten ist die zusätzliche Wertberichtigung auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio.

² Im Vorjahr nicht enthalten sind die im Zuge der Umfinanzierung bezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen (Einmalaufwendungen) von CHF 24.913 Mio.

4 Segmentberichterstattung

Wir betreiben in unserem Kerngeschäft das Kaufen, Verkaufen, Verwalten, Vermieten und Entwickeln von Liegenschaften. Zudem arbeiten wir in weiteren immobiliennahen Geschäftsfeldern. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Asset Management, Immobiliendienstleistungen und Detailhandel

Performance-Kennzahlen 01.01.–31.12.2022

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.6% ¹	26.7% ¹	n.a.	n.a.	6.2%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.5% ¹	5.5% ¹	n.a.	n.a.	3.3%
Personalbestand / FTE	81	1 486	1 567	–	1 567

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen aus Vorperioden von CHF 6.733 Mio. sowie die Wertminderungen (Impairment) auf den Sachanlagen Jelmolli und die zusätzliche Wertberichtigung des Warenlagers Jelmolli nach Steuereffekten von insgesamt CHF 32.925 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	448 816	13 218	462 034	–30 710	431 324
davon von Dritten	418 106	13 218	431 324	–	431 324
davon von anderen Segmenten	30 710	–	30 710	–30 710	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	15 702	–	15 702	–	15 702
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	9 132	9 132	–	9 132
Ertrag aus Asset Management	–	52 016	52 016	–	52 016
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	152 636	152 636	–27 074	125 562
Ertrag aus Retail	–	132 141	132 141	–17	132 124
Andere betriebliche Erträge	2 637	9 615	12 252	–3 686	8 566
Betriebsertrag	467 155	368 758	835 913	–61 487	774 426
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	169 739	–	169 739	–	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 540	–	2 540	–	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	–	50 877	–	50 877
Immobilienaufwand	–65 361	–40 607	–105 968	50 208	–55 760
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–13 616	–	–13 616	–	–13 616
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–	–8 051	–8 051	–	–8 051
Warenaufwand	–	–75 219	–75 219	–	–75 219
Personalaufwand	–25 851	–163 884	–189 735	320	–189 415
Sonstiger Betriebsaufwand	–17 752	–35 627	–53 379	2 058	–51 321
Abschreibungen und Wertminderungen	–12 791	–46 222	–59 013	–	–59 013
Aktivierete Eigenleistungen	3 127	2 139	5 266	8 901	14 167
Betriebsaufwand	–132 244	–367 471	–499 715	61 487	–438 228
Betriebsgewinn (EBIT)	558 067	1 287	559 354	–	559 354
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	570 858	47 509	618 367	–	618 367

Bilanzpositionen per 31.12.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 087 715	–	13 087 715	–	13 087 715
Nutzungsrechte Leasing	256 705	29 228	285 933	–	285 933
Übrige Aktiven	208 822	440 089	648 911	–251 337	397 574
Total Aktiven	13 553 242	469 317	14 022 559	–251 337	13 771 222
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 094 709	124 676	5 219 385	–	5 219 385
Leasingverbindlichkeiten	256 712	29 327	286 039	–	286 039
Übrige Verbindlichkeiten	1 710 172	237 666	1 947 838	–251 337	1 696 501
Total Verbindlichkeiten	7 061 593	391 669	7 453 262	–251 337	7 201 925
Total Eigenkapital	6 491 649	77 648	6 569 297	–	6 569 297
Total Investitionen ins Anlagevermögen	378 955	183 858	562 813	–	562 813

Performance-Kennzahlen 01.01.–31.12.2021

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	40.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.0%	6.5% ¹	n.a.	n.a.	8.0%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.3%	1.8% ¹	n.a.	n.a.	4.3%
Personalbestand / FTE	71	1 403	1 474	–	1 474

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 1.543 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	444 420	12 953	457 373	-30 681	426 692
davon von Dritten	413 739	12 953	426 692	-	426 692
davon von anderen Segmenten	30 681	-	30 681	-30 681	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 964	-	51 964	-	51 964
Ertrag aus Asset Management	-	18 215	18 215	-	18 215
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	146 157	146 157	-26 731	119 426
Ertrag aus Retail	-	119 553	119 553	-13	119 540
Andere betriebliche Erträge	2 174	13 501	15 675	-2 009	13 666
Betriebsertrag	498 558	310 379	808 937	-59 434	749 503
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	301 882	-	301 882	-	301 882
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	909	-	909	-	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	-	39 916	-	39 916
Immobilienaufwand	-64 462	-39 706	-104 168	51 466	-52 702
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-33 377	-	-33 377	-	-33 377
Warenaufwand	-	-63 726	-63 726	-	-63 726
Personalaufwand	-22 391	-154 902	-177 293	404	-176 889
Sonstiger Betriebsaufwand	-18 945	-27 101	-46 046	2 101	-43 945
Abschreibungen und Wertminderungen	-5 900	-17 333	-23 233	-	-23 233
Aktivierete Eigenleistungen	-	2 916	2 916	5 463	8 379
Betriebsaufwand	-145 075	-299 852	-444 927	59 434	-385 493
Betriebsgewinn (EBIT)	696 190	10 527	706 717	-	706 717
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	702 090	27 860	729 950	-	729 950

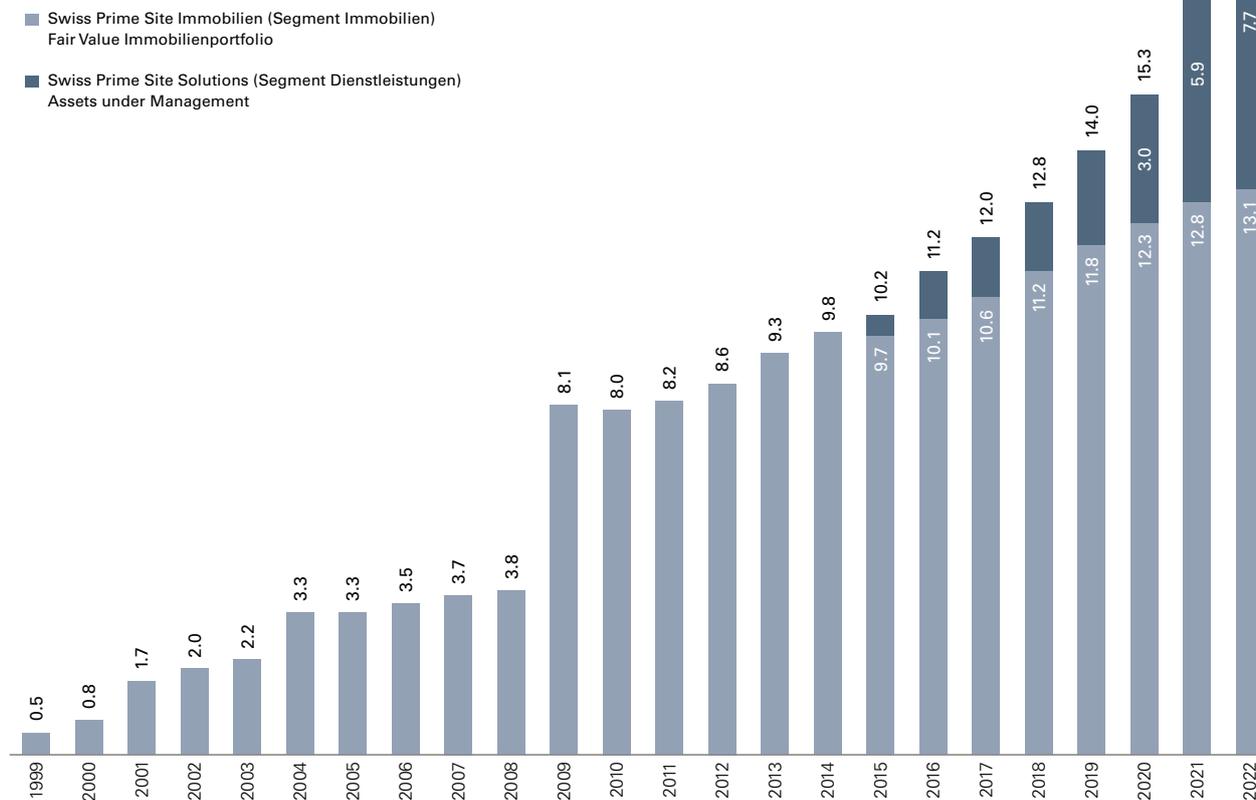
Bilanzpositionen per 31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2021 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	12 793 500	-	12 793 500	-	12 793 500
Nutzungsrechte Leasing	238 701	43 133	281 834	-	281 834
Übrige Aktiven	191 247	319 796	511 043	-87 041	424 002
Total Aktiven	13 223 448	362 929	13 586 377	-87 041	13 499 336
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 148 042	-0	5 148 042	-	5 148 042
Leasingverbindlichkeiten	238 701	43 291	281 992	-	281 992
Übrige Verbindlichkeiten	1 516 234	230 427	1 746 661	-87 041	1 659 620
Total Verbindlichkeiten	6 902 977	273 718	7 176 695	-87 041	7 089 654
Total Eigenkapital	6 320 471	89 211	6 409 682	-	6 409 682
Total Investitionen ins Anlagevermögen	303 180	16 103	319 283	-	319 283

5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Inputfaktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkenntnis festgelegt, von uns kritisch überprüft und mit den Bewertern besprochen. Weiterführende Informationen finden sich im Bericht von Wüest Partner.

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

Unsere Bestandsliegenschaften inkl. Bauland klassifizieren wir gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und sie werden somit bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten bilanziert. Die periodischen Folgebewertungen erfolgen erfolgswirksam zum Fair Value. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen aktivieren wir, wenn es wahrscheinlich ist, dass uns daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften bilanzieren wir bereits während der Erstellung gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» analog den Bestandsliegenschaften, sofern der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann. Ein wichtiger Faktor für diese zuverlässige Ermittlung ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Ist eine zuverlässige Ermittlung nicht möglich, bilanzieren wir die Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale zu Anschaffungskosten. Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert.

Sofern folgende Kriterien erfüllt sind, klassifizieren wir bestehende Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale um:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Betriebsliegenschaften

Von uns selbst genutzte Liegenschaften weisen wir gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig im Verhältnis zum Sollmietertrag) als Betriebsliegenschaften aus. Die Betriebsliegenschaften werden nach dem Neubewertungsmodell folgebewertet. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüberhinausgehende Abwertungen werden der Konzernerefolgsrechnung belastet.

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

Liegenschaften, deren Verkauf wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde, klassifizieren wir als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften gemäss IFRS 5 «Zur Veräusserung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche». Die Liegenschaften werden gemäss IFRS 5.5 weiterhin zum Fair Value nach IAS 40 bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind, werden gemäss IAS 2 «Vorräte» zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bilanziert. Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) beinhalten Bauprojekte, welche vor oder während der Bauphase an Dritte verkauft und im Auftrag des Käufers erstellt respektive fertiggestellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss. Die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Nutzungsrechte aus Leasing

Die den Rendite- und Betriebsliegenschaften zuordenbaren Nutzungsrechte (Miet- und Baurechtsverträge) werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird.

Aktivierter Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen und Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften aktivieren und rechnen wir den Gestehungskosten zu.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebslie- genschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2021 (gemäss Bewerter)	10 863 133	721 649	11 584 782	521 437	216 401	–	12 322 620
Käufe	18 082	–	18 082	–	–	–	18 082
Investitionen	119 643	128 748	248 391	2 224	23 338	–	273 953
Aktivierete Bauzinsen	533	5 438	5 971	–	439	–	6 410
Umklassierungen	–257 844	–14 952	–272 796	60 037	159 293	53 466	–
Abgänge aus Verkauf	–	–1 609	–1 609	–	–144 770	–	–146 379
Positive Fair Value- Anpassung	469 388	18 680	488 068	–	167	–	488 235
Negative Fair Value- Anpassung	–168 676	–9 914	–178 590	–	–4 744	–	–183 334
Fair Value-Anpassung¹	300 712	8 766	309 478	–	–4 577	–	304 901
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 041			–1 041
Neubewertung Betriebsliegenschaften im Gesamtergebnis				14 954			14 954
Total per 31.12.2021 (gemäss Bewerter)	11 044 259	848 040	11 892 299	597 611	250 124	53 466	12 793 500
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
Total Buchwert per 31.12.2021	11 282 961	848 040	12 131 001	597 611	250 124	53 466	13 032 202
Käufe	19 529	41 695	61 224	–	–	–	61 224
Investitionen	115 120	161 039	276 159	2 863	17 167	16 838	313 027
Aktivierete Bauzinsen	–	4 046	4 046	–	427	–	4 473
Umklassierungen	26 518	–51 280	–24 762	–36 199	43 709	17 252	–
Abgänge aus Verkauf	–50 356	–	–50 356	–	–201 740	–13 597	–265 693
Positive Fair Value- Anpassung	212 990	54 351	267 341	–	140	–	267 481
Negative Fair Value- Anpassung	–79 384	–14 529	–93 913	–	–754	–	–94 667
Fair Value-Anpassung¹	133 606	39 822	173 428	–	–614	–	172 814
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 119			–1 119
Neubewertung Betriebsliegenschaften				9 489			9 489
Total per 31.12.2022 (gemäss Bewerter)	11 288 676	1 043 362	12 332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 31.12.2022	11 543 872	1 043 362	12 587 234	572 645	109 073	73 959	13 342 911

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.075 Mio. [CHF –3.019 Mio.]

– Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 545.973 Mio. [CHF 578.121 Mio.] betragen.

Folgende Umklassifizierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

– Von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften (Conthey, Route Cantonale 2; Frauenfeld, Zürcherstrasse 305; Frick, Hauptstrasse 132; Meyrin, Route de Meyrin 210; Meyrin, Route de Pré-Bois 14; Wangen bei Olten, Rickenbacherfeld; Wil, Obere Bahnhofstrasse 40)

- Von zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bestandsliegenschaften (Dietikon, Bahnhofplatz 11, Neumattstrasse 24; Gossau, Wilerstrasse 82)
- Von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften (Olten, Solothurnerstrasse 201a: USEGO-Park)
- Von Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften (Richterswil, Gartenstrasse 7)
- Die Abnahme der selber betrieblich genutzten Flächen in den Liegenschaften Olten, Frohburgstrasse 1; Zürich, Hardstrasse 201, Prime Tower, und Zürich, Seidengasse 1, Jelmoli, führten zu Umklassierungen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2022

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	63.191	10 671.805	1 235.398	1 117.321
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.06	2.69	2.67	2.96
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	4.60	4.00
Minimaler Diskontierungssatz	%	2.20	1.65	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 1 000	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	50 bis 200	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	50 bis 180	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2021

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	43.033	10 552.324	1 191.167	1 006.976
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	2.76	2.70	3.10
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.75	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.10	1.70	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 692	120 bis 530	255 bis 285
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 930	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	240 bis 395
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	25 bis 500	48 bis 200	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung)

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften bezüglich der Diskontierungssätze per 31.12.2022

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1000	Fair Value in CHF 1000
2.26%	18.90%	2 254 400	14 161 600
2.37%	13.50%	1 611 000	13 518 200
2.48%	8.60%	1 025 800	12 933 000
2.58%	4.10%	491 100	12 398 300
2.69% (Bewertung per 31.12.2022)	–	–	11 907 200
2.80%	–3.80%	–452 700	11 454 500
2.90%	–7.30%	–871 600	11 035 600
3.01%	–10.60%	–1 260 600	10 646 600
3.11%	–13.60%	–1 622 700	10 284 500
3.22%	–16.50%	–1 961 000	9 946 200
3.33%	–19.10%	–2 277 500	9 629 700

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften bezüglich der Diskontierungssätze per 31.12.2021

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1000	Fair Value in CHF 1000
2.33%	18.00%	2 113 700	13 857 200
2.44%	12.80%	1 498 800	13 242 300
2.54%	8.10%	954 500	12 698 000
2.65%	3.80%	448 000	12 191 500
2.75% (Bewertung per 31.12.2021)	–	–	11 743 500
2.86%	–3.80%	–449 000	11 294 500
2.96%	–7.20%	–848 300	10 895 200
3.07%	–10.30%	–1 214 500	10 529 000
3.17%	–13.30%	–1 566 200	10 177 300
3.28%	–16.10%	–1 890 200	9 853 300
3.38%	–18.70%	–2 193 900	9 549 600

- Die obenstehenden Sensitivitäten zeigen ausschliesslich den Einfluss einer Änderung der Diskontierungssätze. Je nach Szenario könnten sich auch andere Parameter, mit teilweise gegenläufigen Effekten (z. B. Indexierung), ändern und entsprechend die Bewertung beeinflussen.
- Eine Veränderung der Marktmietpreise von $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von $+2.2\%$ [$+2.2\%$] beziehungsweise -2.2% [-2.5%] des Fair Values der Bestandsliegenschaften.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2022 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2021 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	31.12.2022 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unbefristet (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.)	30942	6.8	31013	6.8
Unter 1 Jahr	27814	6.2	24886	5.4
Über 1 Jahr	44525	9.8	64209	14.2
Über 2 Jahre	56761	12.5	44034	9.7
Über 3 Jahre	35777	7.9	75188	16.6
Über 4 Jahre	72020	15.9	40214	8.9
Über 5 Jahre	27654	6.1	17152	3.8
Über 6 Jahre	9261	2.0	22668	5.0
Über 7 Jahre	21324	4.7	18051	4.0
Über 8 Jahre	19256	4.3	43744	9.6
Über 9 Jahre	45556	10.1	6402	1.4
Über 10 Jahre	61869	13.7	66176	14.6
Total	452759	100.0	453737	100.0

– Den zukünftigen Mietertrag haben wir aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und er basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 [31. Dezember 2021].

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2021	31.12.2022
Tertianum	6.0	6.5
Coop	5.3	5.1
Magazine zum Globus	4.7	4.6
Swisscom	3.4	3.5
Zürich Insurance Group	2.5	2.5
Total	21.9	22.2

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 250 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Realisierung
Stand Vermietung	Haus F (Büro) in Vermarktung, Haus H, G und I (Labor und Büro) zu 100% vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2024

Basel, Steinenvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 56 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	Q1 2026

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen: ca. CHF 79 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Q1 2025

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9: Alto Pont-Rouge

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

Olten, Solothurnerstrasse 201a: USEGO-Park

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums für Tertianum auf dem USEGO Areal in Olten. Anlagevolumen: ca. CHF 35 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	Q1 2024

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20: Tertianum Residenz Du Lac

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 74 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	Q1 2024

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Umbau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Umnutzung des ehemaligen Druckzentrums zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum. Anlagevolumen: ca. CHF 145 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	Q1 2023

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Realisierung eines Neubaus auf der Baulandreserve zum Abschluss der Arealentwicklung. Grosse zusammenhängende Flächen auf fünf Geschossen, u.a. Labornutzungen im EG/1.OG. Anlagevolumen: ca. CHF 105 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	95% vermietet, 5% reserviert
Fertigstellung	2024

Zürich, Müllerstrasse 16, 20

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

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter www.sps.swiss/entwicklungen veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräußerung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Verkaufsgewinne Liegenschaften	–	2 866
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	39 916	48 011
Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	39 916	50 877

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir 13 Liegenschaften verkauft:

- Sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im Rahmen der Lancierung («Seed-Portfolio»). Die Transaktion im Gesamtvolumen von rund CHF 80 Mio. erfolgte zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurde von der FINMA bewilligt.
- Zwei Bestandsliegenschaften in St. Gallen (Spisergasse 12 und Turmgasse)
- Drei Bestandsliegenschaften in Neuchâtel (Rue de l’Ecluse 19/Parking, Rue du Temple-Neuf 11 und Rue du Temple-Neuf 14)
- Eine Bestandsliegenschaft in Plans-les-Ouates (Espace Tourbillon - Gebäude B)

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2021 verkauft:

- Plan-les-Ouates, Espace Tourbillon – Stockwerkeinheiten im Gebäude A
- Plan-les-Ouates, Espace Tourbillon – Gebäude E
- Richterswil, Gartenstrasse 15
- Zürich, Stadelhoferstrasse 18/20

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Unterhalt und Reparaturen	–13 891	–16 018
Nebenkosten zulasten Eigentümer	–16 249	–17 393
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	–7 922	–7 839
Reinigung, Energie und Wasser	–4 045	–4 556
Aufwand für Dritteleistungen	–5 813	–5 769
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 782	–4 185
Total Immobilienaufwand	–52 702	–55 760

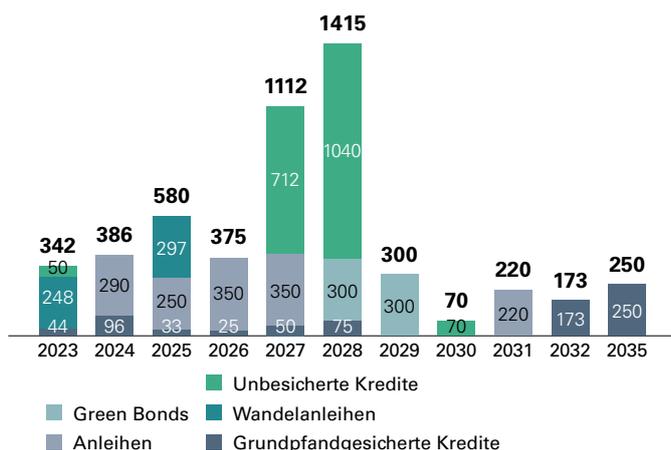
6 Finanzierung

6.1 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird.

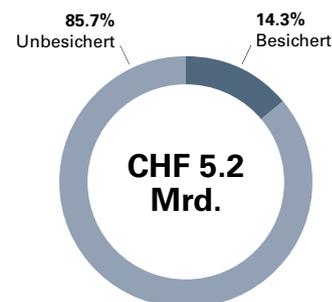
Fälligkeitsprofil (ohne Leasing)

Zu Nominalwerten in CHF Mio.
per 31.12.2022



Finanzierungsstruktur (ohne Leasing)

per 31.12.2022



in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	858	44 520
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	–	50 000
Wandelanleihen	–	247 026
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	13 661	14 321
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 519	355 867
Grundpfandgesicherte Kredite	844 700	701 000
Unbesicherte Kredite	1 702 000	1 822 000
Wandelanleihen	541 165	295 652
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	2 059 187
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	268 331	271 718
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 415 515	5 149 557
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	5 505 424

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 38.9% [40.2%].
- Unsere solide Finanzierungsstruktur ist eines von mehreren Hauptelementen, weshalb Moody's uns im Januar 2022 mit dem langfristigen Emittenten-Rating A3 mit stabilem Ausblick bewertet hat. Per September 2022 hat Moody's unser Rating erneuert und bestätigt.
- Am 1. Dezember 2021 hat Swiss Prime Site mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.600 Mrd. abgeschlossen. Einerseits wurden damit grundpfandgesicherte Kredite abgelöst. Andererseits sichert sich Swiss Prime Site vertraglich zugesagte Kreditfazilitäten (Committed Credit Facility), welche einer Bereitstellungscommission unterliegen.
- Per 31.12.2022 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 778.000 Mio. [CHF 898.000 Mio.]. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren und verfügen über Verlängerungsoptionen. Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Belehnungsgrad (LTV) und den Zinsdeckungs-faktor. Der Belehnungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs-faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 38.7% [39.2%] und der Zinsdeckungs-faktor 10.8 [8.5]. Im Zuge der Umfinanzierung wurden Vorfälligkeitsentschädigungen von CHF 24.913 Mio. bezahlt und dem Finanzaufwand des Vorjahres belastet.

- Per 11. Februar 2021 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.375% ausgegeben. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Bond Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	189.964	99.838	249.972	351.263
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	189.940	99.755	249.962	351.639
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		39863325 (SPS181)	25704217 (SPS142)	33764553 (SPS161)	36067729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	186.390	99.900	240.000	331.975
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	194.370	105.350	252.625	358.750

		CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	351.214	299.446	299.437	218.053
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	351.499	299.338	299.356	217.830
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		41904099 (SPS19)	58194781 (SPS21)	58194773 (SPS200)	48850668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	331.450	266.250	260.100	177.100
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	364.525	299.100	302.550	213.730

Wandelanleihen

Unsere Wandelanleihen haben wir zu Konditionen ausgegeben, welche von Anleihen ohne Wandelrechte abweichen. Deshalb teilen wir die Wandelanleihen zum Zeitpunkt der Emission in eine Fremd- und Eigenkapitalkomponente auf. Bei einer Wandlung berechnen wir anhand des Wandelpreises die Anzahl auszugebender Aktien. Den Nominalwert der ausgegebenen Aktien schreiben wir dem Aktienkapital und den Rest der Kapitalreserve gut.

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32811156 (SPS16)	39764277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	245.619	287.731
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	248.861	301.821

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2022 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

- Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio., welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehältlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2021 Total Nominal- wert	31.12.2022 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	4 238 488	3 216 450
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	576 000	1 718 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	284 700	254 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	32 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 151 688	5 221 650

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2022 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	341 546	342 824	803	298 320	1	43 700	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 641	43 641	–	43 641	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	136 536	136 536	–	136 536	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	110 145	110 145	–	110 145	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	4 877 839	5 120 889	23 655	–	22 229	–	44 590	386 000	104 829	2 066 130	45 956	2 427 500
Leasing- verbindlichkeiten	286 039	440 186	2 085	5 151	2 061	5 167	4 055	10 100	11 792	20 100	134 154	245 521
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 795 746	6 194 221	26 543	593 793	24 291	48 867	48 645	396 100	116 621	2 086 230	180 110	2 673 021

in CHF 1 000	31.12.2021 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	858	862	4	858	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	25 297	-	25 297	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	150 801	150 801	-	150 801	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 937	129 937	-	129 937	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	5 147 184	5 336 855	18 084	-	15 131	-	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500
Leasing- verbindlichkeiten	281 992	426 610	2 008	4 788	1 985	5 022	3 902	10 103	11 182	25 340	125 541	236 739
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 736 069	6 070 362	20 096	311 681	17 116	5 022	34 637	301 303	80 669	1 797 470	178 129	3 324 239

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5.0 Jahre [5.8 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1 000	31.12.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	845 558	-	- 100 038	-	745 520
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 702 000	472 000	- 302 000	-	1 872 000
Wandelanleihen	541 165	-	-	1 513	542 678
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	-	-	- 132	2 059 187
Leasingverbindlichkeiten	281 992	-	- 10 024	14 071	286 039
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	472 000	- 412 062	15 452	5 505 424

in CHF 1 000	31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	2 714 870	102 503	- 1 971 815	-	845 558
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	-	1 702 000	-	-	1 702 000
Wandelanleihen	539 651	-	-	1 514	541 165
Anleihen (inkl. Green Bonds)	1 909 442	449 878	- 300 000	- 1	2 059 319
Leasingverbindlichkeiten	290 640	-	- 8 672	24	281 992
Übrige Finanzverbindlichkeiten	338	-	-	- 338	-
Total Finanzverbindlichkeiten	5 454 941	2 254 381	- 2 280 487	1 199	5 430 034

– Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) wurde netto dargestellt. Im Halbjahresbericht 2022 wurde diese noch brutto gezeigt.

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	-50 148	-39 921
Zinsaufwand Leasing	-4 059	-4 005
Vorfälligkeitsentschädigungen	-24 913	-
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen	-1 514	-1 381
Aktivierte Fremdkapitalkosten ¹	6 410	4 473
Anderer Finanzaufwand	-1 583	-4 383
Total Finanzaufwand	-75 807	-45 217

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 0.78% [0.98%] verwendet

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Zinsertrag	198	157
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	113	95
Anderer Finanzertrag	2 376	233
Total Finanzertrag	2 687	485

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	2 102 027	1 928 011
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 011 386	875 134
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	845 558	745 520

6.4 Eigenkapital**Eigenkapital**

Das Eigenkapital unterteilen wir in Aktienkapital, Kapitalreserven, Neubewertungsreserven und Gewinnreserven. Im Aktienkapital weisen wir das nominelle Aktienkapital aus. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften verbuchen wir, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüberhinausgehende Wertminderungen erfassen wir erfolgswirksam. Gewinne/Verluste verbuchen wir in den Gewinnreserven. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen belasten wir den Gewinnreserven. Alle übrigen Kapitalveränderungen verrechnen wir mit den Kapitalreserven.

Eigene Aktien

Eigene Aktien bewerten wir zu Anschaffungskosten und weisen sie als Minusposition im Eigenkapital aus. Im Anschluss an die Erstbewertung nehmen wir keine Folgebewertung an den eigenen Aktien vor. Allfällige Verkaufserfolge verbuchen wir in den Kapitalreserven.

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre	76 699 051	1.675	–128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	76 699 051	11.625	–891 627
Nennwertreduktion – Eigene Aktien	19 553	13.30	–260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437

- Die am 31. Dezember 2022 gehaltenen 14 719 [655] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 153.408 Mio. [CHF 1 162.337 Mio.] aus 76 703 885 [75 969 709] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2021	6 975 985	15.30	106 733
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2021	6 975 985	15.30	106 733
Beanspruchung genehmigtes Kapital aufgrund Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	–748 240	15.30	–11 448
Nennwertreduktion – genehmigtes und bedingtes Kapital	6 227 745	–13.30	–82 830
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2022 ¹	6 227 745	2.00	12 455

¹ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 378 206 Aktien (CHF 4.756 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a der Statuten nur um einen Betrag von CHF 7.699 Mio. erhöhen, was 3 849 539 Aktien entspricht

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. März 2023 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.
- Das Aktienkapital darf gemäss den Art. 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 12.455 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2021	177 198
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–127 248
Aktienbezogene Vergütungen	77
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–11
Kapitalreserven per 31.12.2021	50 016
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	54 316
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	891 590
Aktienbezogene Vergütungen	–397
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	80
Kapitalreserven per 31.12.2022	995 605

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 30.687 Mio. [CHF 232.470 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2021	- 161
Erwerb eigene Aktien, 32 550 Namenaktien, CHF 89.21 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 904
Aktienbezogene Vergütungen, 33 739 Namenaktien, CHF 88.78 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 996
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	11
Eigene Aktien per 31.12.2021	- 58
Erwerb eigene Aktien, 57 949 Namenaktien, CHF 89.37 durchschnittlicher Transaktionspreis ¹	-5 179
Aktienbezogene Vergütungen, 43 885 Namenaktien, CHF 89.85 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 943
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-80
Eigene Aktien per 31.12.2022	- 1 374

¹ Enthält den nicht liquiditätswirksamen Zugang von 23 549 Namenaktien (CHF 2.091 Mio.) aus der Kapitalerhöhung.

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 14 719 Aktien [655 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 225 946 Aktien [228 946 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Löhne und Gehälter	-144 482	-154 659
Sozialversicherungsaufwand	-9 619	-12 069
Personalvorsorge	-16 862	-15 972
Diverse Personalaufwände	-5 926	-6 715
Total Personalaufwand	-176 889	-189 415
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	1 667	1 779
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	1 474	1 567

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	-14 309	-17 420
Sachversicherungen, Gebühren	-748	-1 759
Kapitalsteuern	-3 824	-2 082
Verwaltungsaufwand	-9 756	-12 539
Beratungs- und Revisionsaufwand	-6 571	-10 562
Marketing	-5 535	-5 937
Inkasso- und Debitorenverluste	-3 202	-1 022
Total sonstiger Betriebsaufwand	-43 945	-51 321

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

In den Ertragssteuern verbuchen wir die laufenden Ertragssteuern sowie die latenten Steuern. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»). Wir berücksichtigen in der Berechnung den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen und benutzen die Steuersätze, welche zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind.

Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an. Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthalten (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und mittels der kantonalen Steuersätze separat berechnet. Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden in Kantonen mit monistischem Steuersystem die Steuern mit Grundstückgewinnsteuersätzen inkl. Zu- und Abschlägen berechnet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern mit kantonalen Steuersätzen berechnet.

Als latente Steuerguthaben erfassen wir Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–39 528	–41 701
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 468	–2 585
Total laufende Ertragssteuern	–38 060	–44 286
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–115 430	–76 978
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	7 729	–
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7 865	13 857
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	1 648	3 947
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	1 543	–6 733
Total latente Steuern	–96 645	–65 907
Total Ertragssteuern	–134 705	–110 193

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 20% [20%]:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Gewinn vor Ertragssteuern	633 597	514 622
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	–126 719	–102 924
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	–11 241	5 424
Effekt aus reduzierter Besteuerung durch Beteiligungsabzug	198	378
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	1 648	3 947
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 468	–2 585
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	–59	–14 433
Total Ertragssteuern	–134 705	–110 193

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	36 639	75 140
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	7 328	15 028
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	–34 594	–928
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	–6 919	–186
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	409	14 842
Total aktive latente Ertragssteuern	6 919	186

- Im Vorjahr wurden mit dem IAS 19 Vorsorgeguthaben in Höhe von CHF 80.239 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 16.048 Mio. gebildet (siehe Anhang 7.3). In diesem Zusammenhang wurden latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 6.919 Mio. angesetzt, welche ohne gegenüberstehende latente Steuerverbindlichkeiten nicht aktiviert worden wären (Aktivierungskriterien nicht erfüllt). Im Berichtsjahr wurde das Vorsorgeguthaben (siehe Anhang 9.7) auf CHF 5.752 Mio. und die damit verbundenen latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 0.910 Mio. reduziert. Daher wurden ebenfalls die aktivierten Verlustvorträge grösstenteils aufgelöst.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Gruppengesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, ist wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Nach 1 Jahr	1	7 125
Nach 2 Jahren	3	203
Nach 3 Jahren	203	4 236
Nach 4 Jahren	205	934
Nach 5 Jahren	661	15 871
Nach 6 Jahren	424	8 268
Nach 7 und mehr Jahren	548	37 575
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	2 045	74 212

- Die Veränderung zwischen Berichtsjahr und Vorperiode liegt in der teilweisen Auflösung der aktivierten Verlustvorträge im aktuellen Geschäftsjahr begründet.

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2021	2022
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 174 214	1 279 736
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	–	2 428
Veränderung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–7 729	–
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	115 430	76 978
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	7 363	–13 018
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	–7 865	–13 857
Steuersatzänderungen	–1 648	–3 947
Übrige Veränderungen	–29	–
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 279 736	1 328 320

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.4% bis 14.4% [4.4% bis 14.3%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 4.0% und 26.0% [11.1% und 27.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.2% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.1% höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1 000	Guthaben 31.12.2021	Verpflichtun- gen 31.12.2021	Guthaben 31.12.2022	Verpflichtun- gen 31.12.2022
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 261 968	–	1 323 029
Vorsorgeguthaben / -verpflichtungen	–	16 048	–	910
Verlustvorträge	6 919	–	186	–
Fondsvertrag	n.a.	n.a.	–	2 654
Sonstige	–	1 720	–	1 727
Total latente Steuerguthaben / -verpflichtungen	6 919	1 279 736	186	1 328 320

8 Finanzielles Risikomanagement

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt und wir haben für den Umgang mit diesen systematische und kontinuierliche Risikomanagementprozesse implementiert. Die nachfolgenden Erläuterungen sind als Ergänzung zum Risikomanagement sowie zu den klimabezogenen Finanzrisiken zu lesen, welche wir im Anhang des Nachhaltigkeitsberichts offenlegen.

Wir fokussieren uns hier auf die finanziellen Risiken gemäss IFRS 7 und ordnen die Risiken folgenden Kategorien zu:

Risikokategorie	Allgemeine Beschreibung der Risikokategorie
Marktrisiko	Unter dem Marktrisiko verstehen wir das Risiko, dass sich die zukünftigen Zahlungsströme oder der Fair Value aufgrund von Marktänderungen verändern.
Liquiditätsrisiko	Unter dem Liquiditätsrisiko verstehen wir das Risiko, dass wir unseren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen können.
Ausfallrisiko	Unter dem Ausfallrisiko verstehen wir das Risiko, dass unsere Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können und uns ein finanzieller Schaden entsteht.

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkung
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko)	– Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab.	– Die finanzielle Auswirkung von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko)	– Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinlichten Finanzverbindlichkeiten.	– Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinlichten Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 5.610 Mio. [CHF 4.610 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten / Wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko)	– Unsere Capital-Management-Prinzipien umfassen Massnahmen zur laufenden Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital. – Wir erhöhen die finanzielle Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch Unbesicherte. – Wir planen unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (financial covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung.	– Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad (loan-to-value ratio), der Zinsdeckungsfaktor (interest coverage ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Der Belehnungsgrad darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor muss mindestens 4.0 betragen und der Anteil an besicherten Krediten darf höchstens 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 38.7% [39.2%], der Zinsdeckungsfaktor 10.8 [8.5] und der Anteil an besicherten Krediten 14.3% [16.4%]. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko)	– Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können.	– Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten zu grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko.	– Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 5 [5] Tagen. – Zudem müssen wir lediglich 0.2% [0.7%] unserer Mietforderungen wertberichtigen.
– Unsere sonstigen Kunden kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Bei den übrigen Forderungen arbeiten wir grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. Weitere Kunden bezahlen unsere Leistung oftmals mit Kreditkarten oder direkt an Kassen.	– Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	– Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind.	– Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Bankguthaben	113 161	19 508
Forderungen	45 617	45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	27 110	39 816
Langfristige Finanzanlagen	4 285	9 500
Total Risiko	190 173	114 121

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir nur in der Schweiz tätig sind und keine relevanten Geschäfte in Fremdwährung führen. Zudem halten wir aktuell keine derivativen Finanzinstrumente. Zukünftig würden wir solche auch ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken aufnehmen.

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bewerten wir zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen. Die einzelnen Forderungen beurteilen wir auf ihre Einbringbarkeit und bilden allenfalls benötigte Wertberichtigungen. Die Wertberichtigungen werden im Umfang der erwarteten Kreditverluste ermittelt.

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	45 949	49 620
Wertminderungen	-6 600	-6 961
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39 349	42 659

– Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2021 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2022 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	34 257	-841	36 612	-100
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	3 625	-269	4 366	-1 307
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	1 875	-1 206	2 014	-1 273
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	414	-404	390	-343
Fällig seit über 120 Tagen	5 778	-3 880	6 238	-3 938
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	45 949	-6 600	49 620	-6 961

9.2 Vorräte

Vorräte bilanzieren wir zu durchschnittlichen Anschaffungskosten, jedoch höchstens zum Nettoveräußerungswert. Waren, die wir nur schwer verkaufen oder die eine lange Lagerdauer haben, wertberichtigen wir zusätzlich.

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Handelswaren	35 482	36 672
Übrige Vorräte	13	70
Wertminderungen	-2 232	-8 738
Total Vorräte	33 263	28 004

– Die Wertminderungen in der Berichtsperiode enthalten zusätzliche Wertberichtigungen auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

Wir bilanzieren das mobile Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt belasten wir direkt der Konzernerfolgsrechnung.

Immaterielle Anlagen

Wir bilanzieren die immateriellen Anlagen zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen werden bei uns linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt. Wir schreiben die Mieterausbauten und Mobilien über acht Jahre und die Hard- und Software über fünf Jahre bzw. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab, falls diese kürzer ist. Der Fondsvertrag wird über 20 Jahre abgeschrieben.

Wertminderungen

Wir überprüfen die Werthaltigkeit des mobilen Sachanlagevermögens sowie der immateriellen Vermögenswerte immer dann, wenn veränderte Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich erscheinen lassen. Falls der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, buchen wir eine Wertminderung.

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2022	36 389	51 508	87 897	–	70 582	70 582
Zugänge	2 959	1 053	4 012	–	7 446	7 446
Zugänge aus Akquisitionen	732	427	1 159	18 624	–	18 624
Abgänge	–	–745	–745	–	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2022	40 080	52 243	92 323	18 624	78 028	96 652
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2022	18 389	45 888	64 277	–	38 339	38 339
Abschreibungen	3 992	2 713	6 705	931	9 725	10 656
Abgänge	–	–617	–617	–	–	–
Wertminderungen	15 514	2 552	18 066	–	15 390	15 390
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2022	37 895	50 536	88 431	931	63 454	64 385
Total per 31.12.2022	2 185	1 707	3 892	17 693	14 574	32 267

- Die Aktivierung des Fondsvertrags im Berichtsjahr erfolgte im Zusammenhang mit dem Kauf der Akara Gruppe (siehe Anhang 9.10).
- In der Berichtsperiode hat Wincasa (Segment Dienstleistungen) das ERP Projekt neu aufgesetzt. Daraus resultierte eine Wertminderung auf Software im Umfang von CHF 6.238 Mio.
- Der operative Betrieb von Jelmoli wird ab Ende 2024 nicht mehr durch Swiss Prime Site weitergeführt (weitere Informationen siehe Anhang 9.13). Dies hat zur Folge, dass das Anlagevermögen vor diesem Hintergrund bewertet werden muss. Entsprechend nehmen wir Wertminderungen auf dem mobilen Sachanlagevermögen von CHF 18.066 Mio. (Segment Dienstleistungen) und auf Software von CHF 9.152 Mio. (CHF 6.896 Mio. im Segment Immobilien und CHF 2.256 Mio. im Segment Dienstleistungen) vor.

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2021	32 102	50 731	82 833	–	54 808	54 808
Zugänge	4 287	777	5 064	–	15 774	15 774
Anschaffungskosten per 31.12.2021	36 389	51 508	87 897	–	70 582	70 582
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2021	14 435	42 442	56 877	–	29 358	29 358
Abschreibungen	3 954	3 446	7 400	–	8 981	8 981
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2021	18 389	45 888	64 277	–	38 339	38 339
Total per 31.12.2021	18 000	5 620	23 620	–	32 243	32 243

9.4 Leasing**Swiss Prime Site als Leasinggeberin**

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgezogen.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Unsere aktivierten Nutzungsrechte lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Nutzungsrechte aus Baurechtsverträgen sowie Nutzungsrechte aus der Miete von Büroräumlichkeiten.

Für geringwertige Vermögenswerte sowie Verträge mit Laufzeiten unter zwölf Monaten wurden keine Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten bilanziert.

Die Nutzungsrechte aus Büroräumlichkeiten werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsrechte aus Baurechten werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird. Die Leasingverbindlichkeiten repräsentieren den Barwert der erwarteten zukünftigen Leasingzahlungen und werden mittels der Effektivzinsmethode berechnet.

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2021	241 696	48 944	290 640
Abschreibungen / Neubewertungen	-3 019	-5 812	-8 831
Zugänge	25	-	25
Total per 31.12.2021	238 702	43 132	281 834
Abschreibungen / Neubewertungen	- 725	- 14 121	- 14 846
Zugänge	17 219	1 726	18 945
Total per 31.12.2022	255 196	30 737	285 933

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten in der Berichtsperiode beträgt CHF 4.005 Mio. [CHF 4.059 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen beträgt CHF 14.028 Mio. [CHF 12.731 Mio.].

9.5 Goodwill

Goodwill aus Akquisitionen aktivieren wir nach IFRS 3 zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens. Wir schreiben den Goodwill nicht periodisch ab, prüfen ihn jedoch mindestens jährlich auf seine Werthaltigkeit. Dieser Impairment-Test basiert auf Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts wie beispielsweise Wachstumsraten und Diskontierungssätze und stellt gemäss IAS 36 auf die kleinste darstellbare Cash Generating Unit (CGU) ab. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nichtzutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

in CHF 1000	2021	2022
Anschaffungskosten per 01.01.	-	-
Zugänge	-	152 849
Anschaffungskosten per 31.12.	-	152 849
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	-	-
Wertminderungen	-	-
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	-	-
Total Goodwill per 31.12.	-	152 849

Der Goodwill ist vollständig der CGU Swiss Prime Site Solutions AG (Teil des Segments Dienstleistungen) zuzuordnen. Der erzielbare Betrag der CGU basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [n. a.] verwendet.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerdiskontsatz von 10.6% [n. a.] zur Anwendung.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2022 durchgeführt.

Die Erfassung des Goodwills in der Berichtsperiode ist auf die Akquisition der Akara Gruppe zurückzuführen (siehe Anhang 9.10).

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Renovations- und Projektierungskosten	112 764	103 863
Warenaufwand	3 664	1 064
Andere betriebliche Aufwendungen	34 352	31 609
Laufende Kapitalsteuern	6 683	2 404
Zinsen	21	–
Total passive Rechnungsabgrenzungen	157 484	138 940

9.7 Personalvorsorge

Unsere Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Sämtliche Vorsorgepläne behandeln wir gemäss IAS 19 als leistungsorientierte Vorsorgepläne und wir lassen den Barwert der Vorsorgepläne von externen Experten nach der Projected-Unit-Credit-Methode berechnen. Diese versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Wir weisen die Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeit in unserer Bilanz aus. Überdeckungen aktivieren wir nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht.

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.25% [5.4% bis 5.5%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Berechnungsannahmen

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet (gewichtete Durchschnittswerte):

Annahmen

	Angaben in	31.12.2021	31.12.2022
Diskontierungsfaktor	%	0.3	2.2
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.0	1.5
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.5	45.7
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	43.8	43.9
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.5	24.6
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	22.7	22.8

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2021	2022
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	547 725	541 013
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	821	1 646
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	16 571	16 797
Arbeitnehmerbeiträge	10 283	11 553
Ausbezahlte Leistungen	-27 671	-23 400
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-	-858
Änderung Konsolidierungskreis	-	10 762
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	274	273
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-6 990	-96 103
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	541 013	461 683

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 261.060 Mio. [CHF 291.501 Mio.] und für die Rentner CHF 200.623 Mio. [CHF 249.512 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	2021	2022
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	616 301	659 527
Zinsertrag auf Planvermögen	923	2 001
Arbeitgeberbeiträge	15 409	18 001
Arbeitnehmerbeiträge	10 283	11 553
Ausbezahlte Leistungen	-27 671	-23 400
Änderung Konsolidierungskreis	-	8 687
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	44 282	-58 422
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	659 527	617 947

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2023 CHF 15.550 Mio. [CHF 14.916 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	-541 013	-461 683
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	659 527	617 947
Überdeckung per 31.12.	118 514	156 264
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	-38 275	-150 512
Total Nettovorsorgeguthaben	80 239	5 752

- Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2021 sowie per 31.12.2022 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset-Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	2021	2022
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	9 079	38 275
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	14	115
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	29 182	112 122
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	38 275	150 512

Vorsorgeaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	- 16 571	- 16 797
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-	858
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 821	- 1 646
Zinsertrag auf Planvermögen	923	2 001
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	- 14	- 115
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	- 274	- 273
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 16 757	- 15 972

Planänderungen

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr gab es keine Planänderungen.

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	6 990	96 103
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	44 282	- 58 422
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	- 29 182	- 112 122
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	22 090	- 74 441

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	- 13 867	- 91 279
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	6 877	- 4 824
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 6 990	- 96 103

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1000	2021	2022
Nettovorsorgeguthaben per 01.01.	59 497	80 239
In der Konzernerefolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 16 757	- 15 972
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	22 090	- 74 441
Arbeitgeberbeiträge	15 409	18 001
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	-	- 2 075
Total Nettovorsorgeguthaben per 31.12.	80 239	5 752

- Bedingt durch das im Jahr 2022 gestiegene Zinsumfeld erhöht sich der Diskontsatz per 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr signifikant von 0.3% auf 2.2%. Nebst einer Reduktion der Verpflichtungen vermindert sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19 Bilanz per 31.12.2022 aufgrund der Vermögensobergrenze grösstenteils nicht mehr aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2021 ein deutlich tieferes Aktivum ausgewiesen wird. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	12 847	15 846
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	263 488	235 261
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	66 003	61 746
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	222 560	210 846
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	94 629	94 248
Total Planvermögen zum Fair Value	659 527	617 947

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	541 013	461 683
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	560 302	475 361
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	522 990	457 691
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	561 493	475 185
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	520 283	447 801
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	15 021	13 408

in Jahren	31.12.2021	31.12.2022
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	13.8	11.8
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	15.8	12.9
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	11.5	10.3

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung von Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
2022	231 332	n.a.
2023	155 835	235 575
2024	32 123	87 914
2025	–	9 933
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	422 290	336 422

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

Als Nahestehende gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Anlagegefässe der Swiss Prime Site Solutions AG.

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Gruppenleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 163	4 146
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 601	1 648
Aktienbezogene Vergütung	1 726	1 754
Übrige Vergütungskomponenten	90	79
Altersvorsorgeleistungen	641	554
Übrige Sozialleistungen	370	422
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 591	8 603
Pauschalspesen	156	144

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 8914 Aktien [7917 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.772 Mio. [CHF 0.715 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält die variable Vergütung zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt. Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben. Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt werden. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 12 353 [14 552] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 91.25 [CHF 87.15] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.117 Mio. [CHF 1.078 Mio.].

Übrige Nahestehende

in CHF 1000	Art	01.01.– 31.12.2021 bzw. 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022
Akara Property Development 1 KmGK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–	27
	Ertrag aus Asset Management	–	105
Akara Diversity PK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–	3 791
	Ertrag aus Asset Management	–	22 092
	Ertrag aus Immobilienentwicklungen (netto)	–	188
Diverse Pensionskassen und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	–424	–1 481
Swiss Prime Anlagestiftung	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	868	426
	Ertrag aus Asset Management	14 797	17 703
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	4 331	4 993
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (–)	1 363	101
	Ertrag aus Asset Management	1 269	6 746
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	–	895

- Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Verkauf von sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Die Transaktion im Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio. erfolgte zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurde von der FINMA bewilligt.

9.10 Konsolidierungskreis**Konsolidierungsmethoden**

In der Konzernrechnung konsolidieren wir die nach einheitlichen Bewertungsvorschriften erstellten, revidierten Einzelabschlüsse der Swiss Prime Site AG und ihrer direkt oder indirekt kontrollierten Gruppengesellschaften. Wir haben die Kontrolle über Gesellschaften, wenn wir schwankenden Renditen aus dem Engagement in den Gesellschaften ausgesetzt sind und wir mit unserer Verfügungsgewalt die Gesellschaften beeinflussen können. Diese Gruppengesellschaften konsolidieren wir mittels der Vollkonsolidierung. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne haben wir entsprechend eliminiert.

Gesellschaften, welche wir nicht kontrollieren, auf die wir jedoch einen massgeblichen Einfluss ausüben, bewerten wir als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode.

Gesellschaften, bei welchen wir mit weniger als 20% beteiligt sind, bewerten wir zum Fair Value über die Erfolgsrechnung und bilanzieren die Aktivposition in den Wertschriften oder den langfristigen Finanzanlagen.

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Dienstleistungen) haben wir per 10. Januar 2022 100% der Anteile der Akara Gruppe erworben.
- Zur Akara Gruppe gehören die Akara Funds AG (FINMA regulierter Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien), die Akara Real Estate Management AG (Immobilienleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung), die Akara Property Development AG (Geschäftsführung für eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen KmGK) sowie die Akara Holding AG.
- Die Real Estate Assets under Management betragen zum Übernahmzeitpunkt insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus dem «Akara Diversity PK», einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, dem Private Equity Produkt «Akara Property Development 1 KmGK» für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline (u. a. Akara Tower, Baden) von über CHF 240 Mio. zusammen.
- Mit dem Kauf der Akara Gruppe haben wir zudem die Unternehmerkommanditanteile der Akara Property Development 1 KmGK zum Preis von CHF 5 Mio. erworben. Die Anteile sind in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.
- Die Akara Gruppe hat im Geschäftsjahr 2022 einen Betriebsertrag von CHF 32.002 Mio., ein EBIT von CHF 11.056 Mio. und einen Gewinn von CHF 9.748 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 0.365 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen).
- Die akquirierten Gesellschaften Akara Holding AG, Akara Funds AG und Akara Real Estate Management AG wurden per 1. Juli 2022 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 9. August 2022.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Akara Gruppe per Akquisitionsdatum 10. Januar 2022 betragen:

in CHF 1 000	10.01.2022
Flüssige Mittel	944
Forderungen und kurzfristige Darlehen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	17 142
Rechnungsabgrenzungen	9 074
Mobiles Sachanlagevermögen	1 159
Nutzungsrechte	1 727
Fondsvertrag	18 624
Total Aktiven	48 670
Rechnungsabgrenzungen	9 660
Vorsorgeverbindlichkeiten	2 074
Sonstige Verbindlichkeiten	4 024
Leasingverbindlichkeiten	1 726
Total Verbindlichkeiten	17 484
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	31 186
Kaufpreis in Aktien (724 691 Aktien der Swiss Prime Site AG)	64 359
Kaufpreis in bar	119 676
Goodwill	152 849

- Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig. Mit der Akquisition der Akara Gruppe können wir die Ertragskraft, die Assets under Management und die strategische Marktposition im Bereich Asset Management (Segment Dienstleistungen) wesentlich stärken und ausbauen.

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Funds AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Holding AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Property Development AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich ³	Immobilien	5 295	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien-dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien-dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022

² Akquisition per 10.01.2022, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.07.2022

³ Fusion in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.07.2022

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	Bürodienstleistungen	111	10.0	124	27.2

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 227 207 Namenaktien der Flexoffice (Schweiz) AG in zwei Tranchen erworben. Per 07.03.2022 erfolgte der Kauf von 65 685 Namenaktien und per 08.08.2022 der Kauf von 161 522 Namenaktien. Zusammen mit den 111 111 Namenaktien, welche wir bereits in der Vergangenheit erworben haben, sind wir per Jahresende im Besitz von 338 318 Namenaktien bzw. 27.2% [10.0%] am Grundkapital. Dementsprechend bewerten wir die Beteiligung neu als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode. Im Halbjahresabschluss 2022 wurden die Anteile noch unter den langfristigen Finanzanlagen ausgewiesen.

9.11 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2022 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					21 201
Forderungen					45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 816
Langfristige Finanzanlagen			1 324	1 324	1 352
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 130			1 130	1 130
Langfristige Finanzanlagen			8 149	8 149	8 149
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					153 786
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					136 536
Grundpfandgesicherte Kredite		671 885		671 885	745 520
Unbesicherte Kredite		1 819 033		1 819 033	1 872 000
Wandelanleihen	533 350			533 350	542 678
Anleihen	1 893 165			1 893 165	2 059 187

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2021 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					114 656
Forderungen					45 617
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					27 110
Langfristige Finanzanlagen			2 616	2 616	2 647
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 351			1 351	1 351
Langfristige Finanzanlagen			1 638	1 638	1 638
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					155 234
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					150 801
Grundpfandgesicherte Kredite		831 690		831 690	845 558
Unbesicherte Kredite		1 689 738		1 689 738	1 702 000
Wandelanleihen	550 682			550 682	541 165
Anleihen	2 091 000			2 091 000	2 059 319

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	8.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.

9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 7. Februar 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Im Februar 2023 haben der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung von Swiss Prime Site beschlossen, das Jelmoli-Gebäude umzubauen und nachhaltig weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Retailflächen an die aktuellen Marktbedürfnisse anzupassen und das Gebäude um neue Nutzungsarten zu ergänzen. Entsprechend wird das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr von Swiss Prime Site weiterbetrieben. Das Transformationsprojekt belastet den EBIT im Berichtsjahr 2022 einmalig mit CHF 34.3 Mio. In diesem Betrag enthalten sind Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen, Software und Vorräten.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebsgewinn (EBIT) zuzüglich Abschreibungen und Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen sowie Abschreibungen und Wertminderungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeigenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsetrags aus dem Bestand an Renditeigenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

EPRA NDV (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie, basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter IFRS angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten werden wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien an- und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV/loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value.

Funds From Operations FFO

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 3.2 der Konzernrechnung.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen und latente Steuern, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich latenter Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2022.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Ein **Exit-Preis** ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («**Gross Fair Value**»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (**Hauptmarkt**) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Der Fair Value wird auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («**Highest and best use**»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt. Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der **Wesentlichkeit** der möglichen Wertdifferenz der bestmöglichen Nutzung gegenüber der Fortführungsnutzung.

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Bestimmung des Fair Value

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site Immobilien AG erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden.

Die Renditelienschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditelienschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

In der Bewertung wird Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere).

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2023).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden drei Liegenschaften erworben sowie 13 Liegenschaften veräussert. Weiter wurde von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Erstmals im Bestand wird zudem nach Fertigstellung die Liegenschaft «Richterswil, Gartenstrasse 7/17 – Etzelblick» aufgeführt.

Weiter werden neu drei Liegenschaften im Bau als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften klassiert: Neben den bisherigen beiden Liegenschaften «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» und «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon Gebäude A» wird neu die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 201a – USEGO-Park» ebenfalls mit At Cost-Werten zum Jahresende 2022 ausgewiesen. Dabei wurde die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 231 – USEGO-Areal» per Halbjahr erstmals in zwei Liegenschaften aufgeteilt, wobei die Letztgenannte unverändert als Liegenschaft im Bestand geführt wird.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2022 176 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2021 verkauft:

– Amriswil, Weinfelderstrasse 74:	CHF 7'053'000
– Burgdorf, Emmentalstrasse 14:	CHF 5'085'000
– Cham, Dorfplatz 2:	CHF 4'325'000
– Dietikon, Kirchstrasse 20:	CHF 14'570'000
– Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7:	CHF 6'226'000
– Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19 – Parking:	CHF 794'000
– Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11:	CHF 5'467'000
– Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14:	CHF 43'910'000
– Oberbüren, Buchental 4:	CHF 25'320'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A	
– Espace Tourbillon, Gebäude B:	CHF 105'470'000
– Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20:	CHF 8'908'000

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

– St. Gallen, Spisergasse 12:	CHF 4'874'000
– St. Gallen, Spisergasse 12 Turmgasse:	CHF 3'261'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Geb. A:	CHF 13'597'000

(Verkauf Bestand 13 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 265/1000))

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2021 CHF 248.86 Mio.

In der Berichtsperiode wurden weiter die folgenden Käufe von einem Bauland und zwei Projekten mit Werten per 31. Dezember 2022 getätigt:

– Zürich, Oleanderstrasse 1:	CHF 13'300'000
– Basel Steinenvorstadt 5:	CHF 38'980'000
– Bern, Stauffacherstrasse 131 - BERN 131:	CHF 2'762'000

Total beträgt der Marktwert der gekauften Liegenschaft per 31. Dezember 2022 CHF 55.042 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 156 bestehenden Renditeliegenschaften, 10 Baulandparzellen und 10 Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden 10 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich Mitte 2025 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m² verfügen und voraussichtlich per Anfang 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis 2023 ein Geschäftsgebäude realisiert, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Auf der Liegenschaft «USEGO-Park - Tertianum Olten» in Olten ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) geplant. Diese Liegenschaft soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
- Bei der Riva Paradiso - «Du Lac» in Paradiso wird am Seeufer ein Ersatzneubau realisiert, wobei der Bau 2021 gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches umgenutzt und voraussichtlich bis Anfang 2023 fertiggestellt wird (JED Umbau).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

- Auf dem Bauland daneben wird andererseits seit Anfang 2021 ein Büro- / Laborneubau (JED Neubau) ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich im 2024 fertiggestellt.
- An der Müllerstrasse 16/20 in Zürich wird ein neuer Standort für Google Schweiz entwickelt. Ab 2023 wird Google als Alleinmieterin das Gebäude beziehen, nachdem es innen und aussen umfassend saniert und auf den höchstmöglichen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Technik gebracht wird. Der Umbau des bestehenden Gebäudes hat mit dem Auszug des Vormieters Anfang 2021 begonnen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022

Per 31. Dezember 2022 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 176 Liegenschaften) mit CHF 13'087.715 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2021 um CHF 294.215 Mio. respektive um 2.30 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2021		CHF 12'793.500 Mio.
+	Wertänderung Bestand	CHF 242.225 Mio.
+	Wertänderung Erstbew. nach Fertigstellung	CHF 7.550 Mio.
+	Käufe Bauländer	CHF 13.300 Mio.
+	Käufe Projekte	CHF 41.742 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 235.263 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 13.597 Mio.
+	Wertänderungen Bauländer	CHF 6.858 Mio.
+	Wertänderungen Projekte	CHF 197.310 Mio.
+	Wertänd. z. Verkauf bestimmte Liegenschaften	CHF 34.090 Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2022		CHF 13'087.715 Mio.
Delta		CHF 294.215 Mio.

Die Wertänderung auf den 154 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2022 betrug +2.12 % (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Aufteilung Bestandesliegenschaft (2) Zukäufe (3), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), – total 22 Liegenschaften) wurden 102 Liegenschaften höher, 4 Liegenschaften gleich und 50 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2022.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand, den Zukäufen, den Bauländern und von den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten einzig die Verkäufe. Allgemein stützte, trotz gestiegenem Zinsumfeld, der anhaltend starke Verkäufermarkt die tiefen Renditeerwartungen der Investoren und somit auch die Aufwertung. Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, temporär und strukturell leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei.

Die Wertebussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Marktbericht

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich weiterhin robust und wuchs im 3. Quartal 2022 real um 0.5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Besonders die Binnenwirtschaft stützte das Wachstum durch höhere private Konsumausgaben. Zuletzt haben sich die Erwartungen für die weitere Konjunktorentwicklung eingetrübt. Das SECO rechnet weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum von 2.0 Prozent im Jahr 2022, senkte aber die Prognose für 2023 auf 1.0 Prozent.

Es wird eine konjunkturelle Abkühlung erwartet, weil die Weltwirtschaft durch die global hohe Teuerung und eine straffere Geldpolitik gebremst wird. Die tiefere internationale Nachfrage dürfte sich verstärkt negativ auf die Schweizer Exportwirtschaft auswirken. Zusätzlich belasten die hohen Energiepreise die Wirtschaftstätigkeiten und die Energielage in Europa bleibt mit hohen Risiken verbunden. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Unsicherheiten können den Konjunkturverlauf beeinträchtigen.

Das schwächere Wirtschaftswachstum und die globalen Unsicherheiten dürften die Dynamik des florierenden Arbeitsmarktes allmählich etwas dämpfen. Das SECO verzeichnet weiterhin einen starken Anstieg der Beschäftigung und eine Arbeitslosenquote von 2.0 Prozent im November 2022. Von diesem historisch tiefen Niveau dürfte die Arbeitslosigkeit im 2023 leicht steigen und im Mittel 2.3 Prozent erreichen.

Die Inflation ist seit dem Sommer 2022 zwar leicht rückläufig, doch sie liegt mit 3.0 Prozent im November immer noch über dem Zielwert der Schweizerischen Nationalbank. Aus diesem Grund straffte die SNB die Geldpolitik ein weiteres Mal und erhöhte am 16. Dezember den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte auf 1.0 Prozent. Die Teuerung in der Schweiz wird erheblich durch die global steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise getrieben. Auch mittelfristig dürfte die Inflation erhöht bleiben, da sich der inflationäre Druck aus dem Ausland verstärkt hat und die Teuerung weitere Güterkategorien erfasst hat. Die SNB erwartet für das gesamte Jahr 2022 eine Inflation von 2.9 Prozent und im darauffolgenden Jahr 2.4 Prozent.

Die erhöhte Inflation und die steigenden Leitzinsen schlagen sich auch in den Renditen für 10-jährige Bundesobligationen und in den Hypothekenzinsen nieder.

Baumarkt

Der Baumarkt bleibt trotz des turbulenten Umfeldes relativ stabil. Die Hochbauinvestitionen dürften im Jahr 2022 nominal um 7.0 Prozent im Bereich Neubau beziehungsweise 8.0 Prozent im Umbau wachsen. Wird jedoch die Baupreisteuerung von geschätzten 8 Prozent in Abzug gebracht, zeigt sich, dass die realen Investitionen in den Hochbau stagnieren. Im 2023 dürften sich die Neubauinvestitionen abschwächen (+ 2.7 Prozent) und real negativ entwickeln, während der Umbau wächst (+ 8.3 Prozent). Der Mangel an Bauland, die stark gestiegenen Baupreise, Lieferengpässe und Kapazitätsprobleme sowie das unsichere konjunkturelle Umfeld belasten die Investitionen. Dennoch ist die Auslastung im Baumarkt hoch und der mittelfristige Ausblick bleibt dank dem starken Haushaltswachstum intakt.

Das Wirtschaftswachstum setzt sich im 3. Quartal 2022 fort

Die konjunkturellen Aussichten sind wegen der schwachen Weltwirtschaft und hohen Risiken unterdurchschnittlich

Weiterhin robuster Arbeitsmarkt, aber mit verlangsamter Dynamik im 2023

Die Inflation dürfte vorerst erhöht bleiben trotz erneuter geldpolitischer Straffung im Dezember 2022

Die Anleiherenditen und Hypothekenzinsen steigen

Stabiler Baumarkt in schwierigerem Umfeld

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Büroflächenmarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelt sich seit über einem Jahr ausserordentlich dynamisch. Die treibende Kraft dahinter ist das kräftige Beschäftigungswachstum. Die Beschäftigung in der Schweiz, gemessen an der Anzahl Vollzeit-äquivalente, stieg im 3. Quartal 2022 um 2.4 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode (nur 3. Sektor + 2.5 Prozent). Es sind weiterhin viele Stellen offen, sodass sich der Arbeitsmarkt auch in näherer Zukunft positiv entwickeln dürfte. Jedoch lässt die starke Dynamik leicht nach, da die Aufholeffekte nach der Aufhebung der Pandemiemassnahmen allmählich abklingen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten die Stimmung drücken.

Die anhaltend starke Nutzernachfrage bei stagnierendem Neubau führte zu einer weiteren Abnahme des Büroflächenangebots im 3. Quartal 2022. Im Schweizer Schnitt ist die Quote an verfügbaren Flächen (Angebotsziffer) auf 6.1 Prozent zurückgegangen. Es bestehen jedoch grosse regionale Unterschiede, was das Angebot betrifft. In den Grosszentren Basel-Stadt, Zürich, Lausanne und Luzern gibt es nur sehr wenige verfügbare Büroflächen. Auch in Genf und Zug hat sich das Überangebot reduziert. Doch in den weniger gefragten Klein- und Mittelzentren bleibt das Angebot reichhaltig. Diese regionalen Disparitäten dürften auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben.

Als Folge des beschränkten Angebots bei hoher Nachfrage sind die Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen gestiegen (+ 3.7 Prozent). Auch die Inflation führt zu höheren Mieten, weil ein Grossteil der Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden ist. Da zahlreiche Flächen an guter Lage zu höheren Mieten abgegeben werden konnten, sind die Preise für die auf dem Markt verbleibenden Büroflächen gesunken. Wüest Partner rechnet auch im 2023 mit einer robusten Entwicklung des Büroflächenmarktes (+ 0.5 Prozent), solange der Arbeitsmarkt die Nachfrage stützt.

Verkaufsflächenmarkt

Die Aussichten im Verkaufsflächenmarkt bleiben eingetrübt, obwohl das Bevölkerungswachstum den Umsatz stützt. Entsprechend gab es teuerungsbereinigt über die letzten 12 Monate bis Oktober 2022 eine rückläufige Entwicklung der realen Detailhandelsumsätze (- 2.9 Prozent, ohne Tankstellen), auch wenn in gewissen Monaten real steigende Umsätze verzeichnet werden konnten.

Die Gründe für den sinkenden Umsatz im Detailhandel sind neben den anhaltenden strukturellen Herausforderungen (Stichwort: E-Commerce) auch die wirtschaftlichen Unsicherheiten. Die hohe Teuerung, der starke Franken und die konjunkturellen sowie geopolitischen Aussichten drücken auf die Kauflust der Konsumenten. Die Konsumentenstimmung erreichte gemäss Index des SECO sodann auch den tiefsten Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1972. In den kommenden Monaten dürfte das Umfeld für den Detailhandel schwierig bleiben.

Für den Verkaufsflächenmarkt bedeutet das eine rückläufige Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass die Angebotsquoten steigen werden, wozu auch die erwartete Neubautätigkeit beiträgt. Einzig in den Grossstädten ist mit sinkenden

Boom bei der Büroflächen-nachfrage dank kräftigem Beschäftigungswachstum

Rückläufiges Angebot an verfügbaren Büroflächen, wobei die regionalen Unterschiede gross sind

Steigende Mieten wegen starker Nachfrage und Inflation, stabile Entwicklung auch im 2023

Trotz gewissen Lichtblicken im letzten Jahr sinken die realen Detailhandelsumsätze gesamthaft

Die Inflation, der starke Franken, die unsichere konjunkturelle und geopolitische Lage drücken auf die Kauflaune

Steigendes Verkaufsflächenangebot, die Mieten dürften generell weiter fallen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Leerständen zu rechnen. Insgesamt bleiben die Mietpreise für Verkaufsflächen unter Druck, wobei die gefragten Toplagen davon ausgenommen sind.

Alterswohnen

Der Markt für Alterswohnungen bietet grosse Wachstumspotenziale in den kommenden Jahren. Der Grund dafür ist die demografische Entwicklung. Bis 2030 wird die Zahl der über 65-Jährigen um ein Viertel zunehmen, was rund 420'000 Personen entspricht. Damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Senioren signifikant zunehmen.

Gefragt sind zum einen individualisierbare Wohnformen mit modularen und flexiblen Services sowie einfache Betreuungsformen (z. B. Concierge-Service oder ambulante Pflege), die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. Andererseits werden auch mehr Pflegeplätze benötigt. Ideal sind Konzepte, die alle Bedürfnisse abdecken und so einen nahtlosen Übergang vom selbstbestimmten zum betreuten Wohnen anbieten können. Ein weiteres Bedürfnis ist erschwingliches Wohnen im Alter.

Die Marktmieten für Alterswohnungen entwickeln sich parallel zu den Angebotspreisen für konventionelle Wohnungen, jedoch mit einem gewissen Zuschlag. Folglich werden im 2023 steigende Mieten im Segment Alterswohnungen erwartet.

Hospitality

Bereits in der Wintersaison 2022/23 dürften die Logiernächte in der Schweiz das Vorcorona-Niveau überschreiten. Die KOF rechnet in ihrer Tourismusprognose mit einem Wachstum der Logiernächte von 16 Prozent diesen Winter. Insbesondere die inländischen Touristen sind für die schwungvolle Erholung verantwortlich.

Auch die Sommersaison lief erfolgreich, sodass die Anzahl Logiernächte in den ersten 10 Monaten des Jahres 2022 gemäss BFS um 29.0 Prozent gegenüber derselben Vorjahresperiode stieg. Für die starke Zunahme waren besonders die ausländischen Gäste verantwortlich, da sich deren Zahl der Logiernächten in der Periode mehr als verdoppelt hat. Dennoch dürften die inländischen Gäste auch längerfristig einer der wichtigsten Märkte bleiben, während Gäste aus fernen Ländern, wie Indien und China, länger brauchen, um vollständig zurückzukehren. Die gesamte Anzahl Logiernächte im 2022 lag bis Ende Oktober noch lediglich 5.0 Prozent unter dem Niveau des Rekordjahres 2019.

Die durchschnittliche Bettenauslastung hat in den letzten Monaten wieder ein normales Niveau erreicht. Bei den Hotelzimmerpreisen gab es besonders im ersten Halbjahr 2022 Bewegung. Die durchschnittlichen Zimmerpreise in der Schweiz haben kräftig zugelegt und im Sommer 2022 einen Höchststand bei über CHF 220 pro Nacht erreicht. Seither hat die Dynamik wieder leicht nachgelassen, wodurch sich die mittleren Preise im November bei CHF 210 pro Nacht einpendelten. Diese Entwicklung wurde durch die Preiserhöhungen der Hotels in den Gross- und Kleinstädten getragen.

Die Ursache für die höheren Zimmerpreise findet sich primär auf der Kostenseite der Hotel- und Kurbetriebe. So sind besonders die Energiekosten gestiegen, aber

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird stark zunehmen

Von einfachen Betreuungsformen bis zu Pflegeplätzen wird das ganze Spektrum benötigt

Die Mieten von Alterswohnungen dürften im 2023 steigen

Gute Aussichten für die Wintersaison dank inländischer Nachfrage

Die schwungvolle Erholung der Logiernächte im 2022 setzt sich fort

Die mittleren Zimmerpreise sind seit Jahresbeginn 2022 signifikant gestiegen

Trotz höheren Preisen bleiben die Hotelimmobilienwert stabil, da die Kosten ebenfalls gestiegen sind

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

auch Lohnkosten und die Preise für Food & Beverage sind gestiegen. Damit bleiben die Immobilienwerte von Hotels stabil.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die Zinswende hinterlässt ihre Spuren auch im Immobilienmarkt, jedoch mit unterschiedlicher Intensität im direkten und indirekten Anlagemarkt. Die Auswirkungen der gestiegenen Leitzinsen und Anleiherenditen haben sich besonders bei den indirekten Immobilienanlagen bemerkbar gemacht, welche im Jahr 2022 deutlich negativ performten.

Die indirekten Immobilienanlagen folgen stärker den Entwicklungen an den weltweiten Kapitalmärkten, weshalb diese seit Beginn des Jahres 2022 signifikant an Wert verloren haben. Die Immobilienaktiengesellschaften verzeichneten ein Minus von 10.9 Prozent, die Fonds notierten Ende November sogar 18.1 Prozent tiefer als anfangs Jahr (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Gründe für das schlechtere Abschneiden der Fonds sind die gestiegene Attraktivität von Obligationen als alternative Anlage zu den Fonds, die zuvor besonders hoch notierten Agios bei den Fonds im 2021 und die bereits früher erfolgte Korrektur bei den Immobilienaktiengesellschaften.

Im Gegensatz dazu ist der Markt für direkte Immobilienanlagen relativ stabil geblieben, wobei es auch hier eine Trendwende gab. Bei den im Jahr 2022 beobachteten Transaktionen von Schweizer Renditeliegenschaften zeigt sich eine Stagnation beziehungsweise ein leichter Anstieg der Nettoanfangsrenditen gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Preise und Bewertungen blieben somit grösstenteils stabil. Anzuführen ist: Die Immobilienanfangsrenditen passen sich typischerweise erst mit einer gewissen Zeitverzögerung von üblicherweise 2 bis 4 Quartalen vollständig an ein neues Zinsumfeld an.

Die Resilienz der Immobilienpreise hat aber auch andere Gründe. Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes ist ungebrochen, weil die Nutzernachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen weiterhin das Angebot übersteigt. Dieser Nachfrageüberhang dürfte auch in Zukunft bestehen bleiben, wodurch die Zahlungsbereitschaft hoch bleibt. Die Mieteinnahmen sind relativ sicher, auch weil die Leerstände laufend sinken. Nicht zuletzt bieten Immobilienanlagen in Zeiten erhöhter Inflation zumindest langfristig einen partiellen Schutz.

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2022

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Die erhöhten Zinsen wirken sich immer mehr auf die Immobilieninvestments aus, jedoch je nach Anlageform unterschiedlich stark

Die Nettoanfangsrenditen aller Renditeliegenschaften sind im Median leicht gestiegen

Die Zahlungsbereitschaft für Immobilienanlagen bleibt dank guten Fundamentaldaten bestehen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschließende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (156 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.69%. Dies entspricht bei einer Teuerungsanahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.72%. Der tiefste für

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.65%,
der höchste bei 4.95%.

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

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit be-
rücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absi-
cherungen abgeschlossen werden.

Wüest Partner AG
Zürich, 21. Dezember 2022



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2022

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 21. Dezember 2022



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernergebnisrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 3 bis 49, 90 bis 97) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standard) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER LATENTEN STEUERVERBINDLICHKEITEN

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2022 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,587,234 auf.

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten eine Besprechung zur Bewertung der Renditeliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeliegenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Abschlussstellung und wesentliche Grundsätze“
- Anhang der Konzernrechnung 5 „Immobilien“



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER LATENTEN STEUERVERBINDLICHKEITEN

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2022 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,328,320.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei SPS bei nicht zum Verkauf bestimmten Liegenschaften von einer minimalen Besitzzdauer von 20 Jahren ausgeht.

Weitere Informationen zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 7.3 „Ertragssteuern“

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;

Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen



können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus, oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 7. Februar 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (February 2022).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2021 or 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022 or 31.12.2022
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	234 979	223 535
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.09	2.91
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 660 723	8 956 893
	EPRA NRV per share	CHF	106.52	109.18
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 206 006	8 424 808
	EPRA NTA per share	CHF	100.93	102.69
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 939 687	7 378 078
	EPRA NDV per share	CHF	85.35	89.93
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.1
	EPRA topped-up NIY	%	3.3	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	3.6
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	24.1	23.9
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	22.0	21.9
F.	EPRA LTV	%	39.7	39.4
G.	EPRA like-for-like change relative	%	1.3	1.9
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	298 445	378 724

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Earnings per consolidated income statement	498 892	404 429
Exclude:		
Revaluations of investment properties	–301 882	–169 739
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	–18 587	–2 086
Profit on disposal of investment properties	–39 916	–50 877
Tax on profits on disposals	9 697	7 659
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	24 575	–
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	365
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	62 200	33 784
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	234 979	223 535
Average number of outstanding shares	75 968 104	76 697 074
EPRA earnings per share in CHF	3.09	2.91
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	18 587	2 086
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	–2 602	–292
Extraordinary impairment on PPE, software and inventory	–	41 148
Tax on extraordinary impairment	–	–2 748
Adjusted EPRA earnings	250 964	263 729
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.30	3.44

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Equity attributable to shareholders	6 409 682	6 569 297	6 409 682	6 569 297	6 409 682	6 569 297
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	541 165	542 678	541 165	542 678	541 165	542 678
Diluted NAV	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at Fair Value	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975	6 950 847	7 111 975
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 279 768	1 328 135	1 264 108	1 320 011		
vi) Fair value of financial instruments	–	–	–	–		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			–32 243	–32 267		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					–11 160	266 103
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	300 739	387 682				
xi) Real estate transfer tax	129 369	129 101	23 294	25 089		
EPRA NAV	8 660 723	8 956 893	8 206 006	8 424 808	6 939 687	7 378 078
Fully diluted number of shares	81 303 869	82 038 045	81 303 869	82 038 045	81 303 869	82 038 045
EPRA NAV per share in CHF	106.52	109.18	100.93	102.69	85.35	89.93

¹ If IAS 40 cost option is used² Only related to Real Estate segment³ Include off balance sheet intangibles of the Services segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.5% average discount rate, 1.0% terminal growth

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

in CHF 1 000		31.12.2021	31.12.2022
Investment property – wholly owned		12 740 034	13 013 756
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		53 466	73 959
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1 103 475	-1 175 173
Value of completed property portfolio		11 690 025	11 912 542
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 690 025	11 912 542
Annualised rental income		442 469	442 227
Property outgoings		-67 931	-67 280
Annualised net rental income	A	374 538	374 947
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		10 214	7 120
Topped-up net annualised rental income	C	384 752	382 067
EPRA NIY	A/B	3.2%	3.1%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.3%	3.2%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2021	31.12.2022
Estimated rental value of vacant space	A	17 246	16 470
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 685	458 616
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	3.6%

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		111 698	111 732
Net service charge costs/fees		-	-
Management fees less actual/estimated profit element		-	-
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		-	-
Share of Joint Ventures expenses		-	-
Exclude:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-	-
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	111 698	111 732
Direct vacancy costs		-9 403	-9 590
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	102 295	102 142
Gross rental income less ground rents per IFRS ²		464 060	467 177
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		-	-
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		-	-
Gross rental income	C	464 060	467 177
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	24.1%	23.9%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	22.0%	21.9%
Overhead and operating expenses capitalised		-	3 127

¹ Not included are cost of real estate developments, cost of trading properties sold and impairment of intangible assets

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2022
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 617 520	–	–	–	2 617 520
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	–	–	–	544 130
Bond Loans	2 060 000	–	–	–	2 060 000
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net Payables ¹	180 213	–	–	–	180 213
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–21 201	–	–	–	–21 201
Net Debt (a)	5 380 662	–	–	–	5 380 662
Include:					
Owner-occupied property	572 645	–	–	–	572 645
Investment properties at fair value	11 288 676	–	–	–	11 288 676
Properties held for sale	183 032	–	–	–	183 032
Properties under development	1 043 362	–	–	–	1 043 362
Intangibles ²	572 798	–	–	–	572 798
Net Receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	1 352	–	–	–	1 352
Total Property Value (b)	13 661 865	–	–	–	13 661 865
LTV (a/b)	39.4%	–	–	–	39.4%

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2021
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 547 558	–	–	–	2 547 558
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	–	–	–	544 130
Bond Loans	2 060 000	–	–	–	2 060 000
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net Payables ¹	172 915	–	–	–	172 915
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (Equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	–114 656	–	–	–	–114 656
Net Debt (a)	5 209 947	–	–	–	5 209 947
Include:					
Owner-occupied property	597 611	–	–	–	597 611
Investment properties at fair value	11 044 259	–	–	–	11 044 259
Properties held for sale	303 590	–	–	–	303 590
Properties under development	848 040	–	–	–	848 040
Intangibles ²	332 982	–	–	–	332 982
Net Receivables	–	–	–	–	–
Financial assets	2 635	–	–	–	2 635
Total Property Value (b)	13 129 117	–	–	–	13 129 117
LTV (a/b)	39.7%	–	–	–	39.7%

¹ Net payables include the following consolidated balance sheet line items: (–) accounts receivable, (–) other current receivables, (–) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities

² Include among others off balance sheet intangibles of the Services segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.5% average discount rate, 1.0% terminal growth

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Rental income per Real Estate segment income statement	444 420	448 816
Acquisitions	– 171	– 1 046
Disposals	– 7 407	– 3 569
Development and new building projects	– 13 494	– 14 058
Property operating expenses	– 25 552	– 24 897
Property leases	– 6 641	– 6 850
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	391 155	398 396
EPRA like-for-like change absolute	5 273	7 242
EPRA like-for-like change relative	1.3%	1.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	– 0.0%	2.4%
Lake Geneva	3.9%	4.2%
Northwestern Switzerland	2.5%	4.0%
Berne	0.5%	– 1.2%
Central Switzerland	3.7%	3.2%
Eastern Switzerland	– 2.2%	– 8.1%
Southern Switzerland	8.0%	– 16.4%
Western Switzerland	4.2%	– 2.5%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2022 is based on a portfolio of CHF 11 787.410 million [CHF 11 542.682 million] which grew in value by CHF 244.728 million [CHF 418.698 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Acquisitions	18 082	61 224
Development (ground-up/green field/brown field)	178 682	212 552
Like-for-like portfolio	95 129	99 960
Capitalised interests	6 410	4 473
Other	142	515
Total EPRA capital expenditure	298 445	378 724
Conversion from accrual to cash basis	– 15 389	26 092
Total EPRA capital expenditure on cash basis	283 056	404 816



Independent Limited Assurance Report on the EPRA Reporting 2022

To the Board of Directors of Swiss Prime Site AG, Zug

We were engaged to carry out a limited assurance engagement on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of Swiss Prime Site AG (hereafter "company") for the business year ended 31 December 2022, which are disclosed on the pages 70-74 of the financial report 2022.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Board of Directors of the company based on the corresponding Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) as published in February 2022 ("the EPRA Best Practices Recommendations").

Our engagement does not cover any prior-year information disclosed in the EPRA Reporting.

Board of Directors' responsibility

The Board of Directors of the company is responsible for the preparation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of systems, processes and internal controls relevant to the preparation of an EPRA Reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Management is further responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations as well as for maintaining adequate records in relation to the EPRA Reporting.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to carry out a limited assurance engagement and to express a conclusion, based on our procedures performed and the evidence obtained, as to whether any matters have come to our attention that cause us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have not been prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations.

We conducted our engagement in accordance with *International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information* issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). That standard requires that we plan and perform the engagement to obtain limited assurance about whether the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have been prepared in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations in all material respects.

The procedures performed in a limited assurance engagement are less in extent than for a reasonable assurance engagement, and consequently the level of assurance obtained is substantially lower. The procedures selected depend on the auditor's judgment. Taking into account risk and materiality considerations, we have carried out procedures in order to obtain sufficient appropriate evidence. These procedures included amongst others:

- Inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures and the EPRA Reporting;
- Assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of the derivation and calculation based on the underlying IFRS numbers according to the consolidated financial statements of the company as at 31 December 2022 or if applicable other internal source data.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.



Independence and quality control

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Conclusion

Based on the procedures performed and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of the company for the business year ended 31 December 2022 is not presented, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations as published in February 2022.

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Board of Directors of the company, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, and for no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.

We permit the disclosure of our report, in full only, to enable the Board of Directors to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or liability to any third parties on our part. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Board of Directors of the company for our work or this report.

KPMG AG

Kurt Stocker
Licensed Audit Expert

Anna Pohle
Licensed Audit Expert

Zurich, 7 February 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zurich

© 2023 KPMG AG, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG, which is a member of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Dividendenertrag	2.1	192 683	246 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	13 290	11 442
Übriger betrieblicher Ertrag		193	1 472
Total Betriebsertrag		206 166	258 914
Finanzaufwand	2.3	–13 403	–5 524
Personalaufwand		–1 754	–1 901
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	–6 481	–9 376
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		–9 311	–4 502
Total Betriebsaufwand		–30 949	–21 303
Gewinn vor Steuern		175 217	237 611
Direkte Steuern		124	6
Gewinn	4	175 341	237 617

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven			
Flüssige Mittel		39	148
Wertschriften mit Börsenkurs		294	345
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	192 624	247 440
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 575	1 427
Total Umlaufvermögen		194 532	249 360
Finanzanlagen	2.6	67 559	82 040
Beteiligungen	2.7	2 378 956	2 566 073
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 178	500
Total Anlagevermögen		2 447 693	2 648 613
Total Aktiven		2 642 225	2 897 973
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		–	247 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.8	2 280	4 935
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 691	3 049
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 971	255 484
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	694 862	657 096
Total langfristiges Fremdkapital		694 862	657 096
Total Fremdkapital		701 833	912 580
Aktienkapital	2.10	1 162 347	153 437
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		30 220	976 126
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		55	5
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	202 249
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	439 425	493 666
Übrige freiwillige Gewinnreserve		160 970	161 279
Eigene Aktien	2.11	–3	–1 369
Total Eigenkapital		1 940 392	1 985 393
Total Passiven		2 642 225	2 897 973

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio resp. Disagio von Anleihen und Wandelanleihen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe amortisiert.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräußerung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zugeteilten Aktien dem Personalaufwand belastet. Eine allfällige Differenz zum Buchwert wird dem Finanzergebnis zugewiesen.

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (IFRS), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu Revisionshonoraren sowie auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 246.000 Mio. [CHF 192.683 Mio.] für das Geschäftsjahr 2022. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	10 657	9 420
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 596	1 788
Übrige Finanzerträge	1 037	234
Total	13 290	11 442

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Vorfälligkeitsentschädigung Hypotheken	-7 446	-
Darlehenszinsen	-3 345	-2 909
Zinsaufwand Wandelanleihen	-1 583	-1 583
Amortisation Kosten Wandelanleihen	-915	-915
Übriger Finanzaufwand	-114	-117
Total	-13 403	-5 524

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Verwaltungsaufwand	-3 533	-7 356
Kapitalsteuern	-2 027	-110
Übriger betrieblicher Aufwand	-921	-1 910
Total	-6 481	-9 376

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	124	240
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	192 500	247 200
Total	192 624	247 440

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	65 019	78 000
Darlehen gegenüber Dritten	500	500
Beteiligungen unter 20%	2 040	3 540
Total	67 559	82 040

2.7 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1000	Kapital- und Stimmen- anteil in %
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich ¹	111	10.0	124	27.2
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Akquisitionen per 07.03.2022 sowie 08.08.2022 im laufenden Jahr

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1000		Grundkapital in CHF 1000	
Akara Funds AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Holding AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Akara Property Development AG, Zug ¹	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich ³	5 295	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022² Akquisition per 10.01.2022, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.07.2022³ Fusion in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.07.2022**2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	21	2 940
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	299	313
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 960	1 682
Total	2 280	4 935

2.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Wandelanleihen	544 130	296 630
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	50 732	260 466
Total	694 862	657 096

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2022
Bis fünf Jahre	619 862	632 096
Über fünf Jahre	75 000	25 000
Total	694 862	657 096

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

2.10 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 76 718 604 [75 970 364] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 15.30]. Im Berichtsjahr fand eine Nennwertreduktion von CHF 15.30 auf CHF 2.00 statt. Die Erhöhung der Anzahl Namenaktien erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition der Akara Gruppe.

2.11 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 14 665 [30] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 54 [625] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2021 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2022 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	497	–	30
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	92.35	7 450	88.81	23 549
Aktienbezogene Vergütungen	89.65	–7 917	81.31	–8 914
Total eigene Aktien per 31.12.	–	30	–	14 665

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können, belaufen sich auf CHF 0.431 Mio.

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4577.750 Mio. [CHF 4506.700 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaften Swiss Prime Site Finance AG in Höhe von CHF 4576.700 Mio. [CHF 4506.700 Mio.] und für die Bürgschaftsverpflichtungen der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in Höhe von CHF 1.050 Mio. [CHF 0 Mio.].

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2022
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	6 716	9 305
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	16 172	17 265
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	44 620	45 655
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ¹	3 967	n.a.
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	754	1 789
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	2 820	3 855
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	4 141	5 234
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	818
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	12 894	17 067
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	5 150	5 150
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ³	–	n.a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	581	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	1 830	3 285
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	99 645	110 004

¹ Bis 23.03.2022

² Seit 23.03.2022

³ Bis 25.08.2022

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	8.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. März 2023 eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie. Basierend auf den per 7. Februar 2023 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 260.844 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.70 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.70 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Vortrag aus dem Vorjahr	264 084	256 049
Gewinn	175 341	237 617
Total Bilanzgewinn	439 425	493 666
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-54 872	-
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	-	130 422
Ausschüttung an Aktionäre	-128 504	-260 844
Vortrag auf neue Rechnung	256 049	363 244
Total Ausschüttung	257 008	260 844
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	-	130 422
davon aus Nennwertreduktion (Kapitalherabsetzung)	128 504	-
davon aus Bilanzgewinn	128 504	130 422



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 77 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden



kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 7. Februar 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 204.4	11 765.4	12 322.6	12 793.5	13 087.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	479.4	486.9	424.7	426.7	431.3
Leerstandsquote	%	4.8	4.7	5.1	4.6	4.3
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	3.2	3.2	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	72.8	79.8	50.1	52.0	9.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	116.7	117.5	115.2	119.4	125.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	131.3	127.8	110.6	119.5	132.1
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	396.9	423.9	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.5	13.5	13.1	18.2	52.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 214.1	1 258.8	792.9	749.5	774.4
Betriebsertrag vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	501.2	653.4	779.9	730.0	618.4
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	478.6	628.3	762.3	706.7	559.4
Gewinn	CHF Mio.	310.9	608.5	610.4	498.9	404.4
Eigenkapital	CHF Mio.	5 145.1	5 459.2	6 085.6	6 409.7	6 569.3
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	47.8	47.5	47.7
Fremdkapital	CHF Mio.	6 564.2	6 841.7	6 640.6	7 089.7	7 201.9
Fremdkapitalquote	%	56.1	55.6	52.2	52.5	52.3
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 709.3	12 300.9	12 726.2	13 499.3	13 771.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 073.5	5 378.4	5 164.0	5 430.0	5 505.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.3	43.7	40.6	40.2	40.0
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.3	45.7	41.9	40.2	38.9
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	1.1	0.8	0.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.2	4.8	5.8	5.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	10.6	8.0	6.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	5.6	5.4	4.3	3.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	334.4	406.6	298.5	442.4	364.9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–495.6	–338.6	236.0	–108.7	–214.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	186.6	–79.5	–564.8	–361.8	–244.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	411.1	424.9	558.9	404.8	389.6
Gewinn	CHF Mio.	287.8	315.7	476.6	293.7	300.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.3	8.5	4.8	4.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.2	4.3	2.8	2.6

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Aktienkurs am Periodenende	CHF	79.55	111.90	86.90	89.65	80.15
Aktienkurs Höchst	CHF	94.30	113.30	123.70	99.90	98.32
Aktienkurs Tiefst	CHF	77.45	80.20	74.75	85.00	73.70
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	8.00	8.04	6.57	5.27
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.95	4.14	6.27	3.87	3.92
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	83.40	86.34	95.41	101.22	102.96
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	67.74	71.87	80.11	84.37	85.64
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.80	3.80	3.35	3.35	3.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.8	3.4	3.9	3.7	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	-7.1	47.0	-19.2	7.0	-7.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	5.1	15.4	3.3	8.3	-7.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.9	14.2	6.6	5.9	1.8
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6041.5	8498.4	6601.8	6810.7	6149.0
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6321	6506	1728	1667	1779
Vollzeitäquivalente	FTE	5115	5402	1505	1474	1567
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75946349	75946349	75970364	75970364	76718604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-377	-1114	-3693	-2260	-13216
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	72620217	75945235	75964863	75968104	76697074
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-539	-1112	-1844	-655	-14719
Ausstehende Aktien	Anzahl	75945810	75945237	75968520	75969709	76703885

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten² 31.12.2022, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 907 203	456 463	4.2	1 117 985	1 597 163	17.3	41.4	7.1	8.6	22.5	3.1
Total Bauland	63 191	273	-	78 950	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 117 321	11 260	0.1	62 203	36 862	7.2	62.5	5.6	-	22.1	2.6
Gesamttotal	13 087 715	467 996		1 259 138	1 653 456	16.9	41.4	7.0	8.3	22.3	4.1
Mietausfall aus Leerständen		-19 180									
Subtotal Segment		448 816	4.1								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-30 710									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		13 218									
Gesamttotal Konzern		431 324	4.3								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	867	9.3	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	–	–	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2	–	Verkauf per 01.01.2022										
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1 172	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2 419	–	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	340	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	430	2.5	Alleineigentum	1953	1975	366	1 377	16.3	30.9	–	–	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	1 994	2.7	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	17.1	63.8	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1 218	14.0	Alleineigentum	1874	2020	751	3 827	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	812	2.7	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1 375	–	Alleineigentum	1933	1993	953	4 281	13.0	71.7	7.8	–	7.5	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 271	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1 550	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	2 349	–	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 592	1.5	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	–	–	19.7	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	589	2.7	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	166	22.8	Alleineigentum	1990		980	897	–	84.1	–	–	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	7 379	–	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	–	80.8	–	–	19.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	8 182	8.1	Alleineigentum	2009	2021	46 416	44 079	20.9	15.0	55.7	–	7.9	0.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	9 183	16.9	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 797	–	53.9	42.7	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	441	0.7	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	8 116	–	81.2	–	–	16.7	2.1
Basel, Rebgsasse 20	2 910	3.2	Alleineigentum	1973	1998	3 713	8 843	47.3	11.9	14.7	–	15.1	11.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1 995	–	Alleineigentum	1998		10 321	8 650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Genfergasse 14	4 344	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6 588	–	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 298	0.2	17.6	–	–	82.2	–
Bern, Schwarztorstrasse 48	1 817	0.2	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 184	0.7	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 930	7.9	–	34.6	–	3.4	54.1
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8 190	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	5 001	10.1	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 175	–	68.3	4.4	–	25.4	1.9
Biel, Solothurnstrasse 122	500	–	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	922	8.6	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	–	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	405	6.7	Alleineigentum	1995		2 192	1 685	–	71.8	–	–	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1 610	–	Alleineigentum	2009/	2020	20 197	10 030	–	17.3	–	–	82.7	–
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	101	–	Verkauf per 31.03.2022										
Burgdorf, Industrie Buchmatt	798	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	–	–	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	9 345	3.9	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 035	22.9	56.6	3.5	–	15.8	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	312	–	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	3.8	0.7	5.0	–	26.1	64.4
Cham, Dorfplatz 2	1	–	Verkauf per 01.01.2022										
Conthey, Route Cantonale 2	383	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	23.0	0.8

¹ zwischen April 2021 und Juni 2022 nicht vermietbar infolge umfassende Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 4	863	30.4	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.3	–	3.0	–	15.7	1.0
Conthey, Route Cantonale 11	1615	16.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7297	62.1	20.5	0.7	–	14.0	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	538	1.0	Alleineigentum	1989		1004	1793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	–	–	Verkauf per 01.01.2022										
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	405	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	289	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	–	–	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	1734	–	Alleineigentum	1991		8842	9528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	581	25.4	Alleineigentum	1982	2006	3866	4213	39.2	34.4	–	–	22.1	4.3
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1071	4.6	Alleineigentum	2007		13365	5011	66.0	–	3.1	–	28.3	2.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3083	–	Stockwerk- eigentum	1990		2530	11186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 ²	6991	–	Alleineigentum	1690	2002	1718	7263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	782	0.4	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1321	1602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	2627	24.4	Alleineigentum	1987/ 1974/		9890	10234	–	85.2	–	–	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2297	5.4	Alleineigentum	1985	1994	591	3478	37.8	24.2	0.5	–	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	914	3.9	Alleineigentum	1860		747	2704	9.8	45.1	1.4	–	0.6	43.1
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	17854	1.2	Alleineigentum	1921	2002	5166	33414	44.4	33.4	7.2	–	12.8	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1057	2.1	Alleineigentum	2007		13064	4688	74.7	5.5	–	–	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	15641	1.7	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36052	51.5	1.0	29.1	–	16.5	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2205	4.7	Alleineigentum im Baurecht	2003		5344	12723	0.2	38.8	44.8	–	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	556	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7484	1572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Éplatures 44	393	–	Alleineigentum	1972		3021	2504	96.1	0.6	–	–	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	350	–	Alleineigentum	1993		708	1532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1009	0.6	Alleineigentum	1930	2001	2923	10116	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	7434	4.3	Alleineigentum	1910	2004	3884	20805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	1341	–	Stockwerk- eigentum	2006		13150	3264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1905	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14402	10533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	2813	1.2	Alleineigentum	1969	2007	20150	9433	65.2	10.8	1.9	–	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3446	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4376	9906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	745	1.5	Alleineigentum	1958	2004	250	1512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2126	–	Alleineigentum	1889	2002	2479	7261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	607	–	Alleineigentum	1982		228	1285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	516	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1645	2458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2607	19.3	Alleineigentum	2018		4414	7611	33.3	38.3	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	247	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3860	1116	65.7	4.3	–	–	28.8	1.2
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1476	7.2	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2156	2929	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	1313	–	Alleineigentum	2021		1785	3649	–	–	–	100.0	–	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1125	–	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11537	3698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	1489	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7550	10109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	362	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4744	6592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	–	–	Verkauf per 01.01.2022										

² 1464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 3598 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	35		Verkauf per 31.10.2022										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	236		Verkauf per 31.10.2022										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1949		Verkauf per 31.10.2022										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2326	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	762	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	279	63.6	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	27.1	–	–	42.1	10.0
Oberbüren, Buchental 3a	239	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	–8		Verkauf per 01.01.2022										
Oberbüren, Buchental 5	65	31.2	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	316	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
				2006/									
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	4524	–	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	1 634	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	2 043	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	156	14.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	552	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/USEGO	2 012	16.1	Alleineigentum	1907	2011	8 493	11 515	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 059	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	1 774	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	7 226	10.6	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 883	–	15.8	–	–	80.9	3.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	1 031	17.7	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0
Payerne, Route de Bussy 2	1 221	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	7 040	33.6	Alleineigentum	1990		13 052	22 023	–	68.8	6.4	–	24.1	0.7
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2 835	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 13A, 13B, 15A, 15B/ Espace Tourbillon ⁴	3 714		Verkauf per 15.12.2022										
				1962/									
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	1 591	11.3	Alleineigentum	2009		25 003	13 499	–	7.5	–	–	71.1	21.4
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4 ⁵	1 218	–	Alleineigentum	2022		6 373	8 167	–	–	–	100.0	–	–
Romanel, Chemin du Marais 8	1 217	18.6	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	–	–	–	11.3	0.6
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	–		Verkauf per 01.01.2022										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	504	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	257	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	5 137	9.1	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	18		Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Spisergasse 12	15		Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	14 975	1.7	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 379	56.2	9.7	11.3	–	20.2	2.6
Sursee, Moosgasse 20	633	0.3	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	83.4	–	–	–	16.4	0.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	4 501	0.7	Alleineigentum	2008		9 224	11 451	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	820	15.6	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 251	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	378	0.9	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	196	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	648	0.7	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8

⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau. Bis Ende 2021 zusammen mit der Route de la Galaise 11A, 11B in Plan-les-Ouates als ein Projekt ausgewiesen

⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	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 %
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	4 063	30.1	Alleineigentum	2007		10 170	13 563	–	82.0	–	–	17.2	0.8
Vevey, Rue de la Clergère 1	736	1.7	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	1 023	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	872	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	10.5	0.5
				1999/ 2000/									
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	8 318	7.7	Alleineigentum	2004		15 069	37 215	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2
Winterthur, Untertor 24	399	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	7 513	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	1 606	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	594	3.0	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	–	70.2	–	–	29.8	–
				1984/									
Zollikon, Forchstrasse 452–456	632	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2 235	19.4	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 277	62.8	1.4	14.5	–	12.2	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5 960	0.1	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7 602	0.9	Alleineigentum	2003		8 981	20 108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	44	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9 344	–	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
				1942–									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	2 136	15.0	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	–	61.3	22.7	–	15.2	0.8
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 480	0.3	Alleineigentum	2019		9 021	19 526	4.2	90.1	–	–	5.5	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2 449	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1 591	2.4	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1 605	2.8	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
				1966–	2013–								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 886	–	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 797	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
					2015–								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4 643	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spittelel-Strasse 68/70	4 112	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	1 216	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
				2013–									
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6 270	4.5	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 162	1.7	70.4	4.1	–	23.8	–
Zürich, Flurstrasse 89	470	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	5 113	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1 347	0.1	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 239	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	20 626	3.2	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
				1929–									
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1 129	1.9	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
				1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	3 924	1.4	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 122	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	3 091	16.2	Alleineigentum	2021		7 733	17 328	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
				1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	943	–	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	3 054	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	6 988	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2 789	6.2	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	–	71.2	–	–	25.8	3.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 335	0.1	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2 144	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	183	0.4	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	358	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27 300	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Siewerdstrasse 8	1 147	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 642	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 837	3.9	71.1	15.3	–	6.1	3.6
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3 782	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	–	18.0	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2 965	–	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	3 035	1.2	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Zürich, Vulkanstrasse 126	250	–	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	456 463	4.2				1 117 985	1 597 163	17.3	41.4	7.1	8.6	22.5	3.1

Bauland

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	23	-	Alleineigentum			13293	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	-	Alleineigentum			3740	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	-	Alleineigentum			10183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	29	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16256	7759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Alleineigentum			11197	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Oleanderstrasse 1	33	-	Alleineigentum Kauf per 11.05.2022			1354	1360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	273	-				78950	19431	-	1.5	-	-	-	98.5

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	4 186	–	Alleineigentum			10 222	11 982	–	56.8	0.2	–	43.0	–
Basel, Steinvorstadt 5	764	–	Alleineigentum Kauf per 15.05.2022	1980		511	4 246	62.6	10.0	–	–	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	–	–	Alleineigentum Kauf per 24.10.2022			8 237	–	–	–	–	–	–	–
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	–	–	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	–	–	–	–	–	–	–
Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park ⁶	–	–	Alleineigentum			4 429	–	–	–	–	–	–	–
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac ⁶	–	–	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/Espace Tourbillon Gebäude A ⁷	–	–	Miteigentum 112/1000			–	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	6 269	0.1	Alleineigentum	1992/ 2003		18 787	20 634	–	76.7	9.9	–	9.0	4.4
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	–	–	Alleineigentum			7 897	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	41	–	Alleineigentum	1980		3 864	–	–	–	–	–	–	–
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11 260	0.1				62 203	36 862	7.2	62.5	5.6	–	22.1	2.6
Gesamttotal	467 996					1 259 138	1 653 456	16.9	41.4	7.0	8.3	22.3	4.1

⁶ zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft⁷ Verkauf 265/1000 von Gebäude A im Jahr 2022, verbleibende 112/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

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

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

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

Swiss Prime Site

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Zurich Office

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

Geneva Office

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