

— FINANZEN

# REPORT

## 2024



<b>2</b>	<b>Ausgewählte Konzernzahlen</b>
<b>3</b>	<b>Konzernrechnung</b>
3	Konzernerfolgsrechnung
4	Konzerngesamtergebnisrechnung
5	Konzernbilanz
6	Konzerngeldflussrechnung
7	Konzerneigenkapitalnachweis
<b>8</b>	<b>Anhang der Konzernrechnung</b>
8	Einleitung
8	Abschlusserrstellung und wesentliche Grundsätze
11	Performance
14	Segmentberichterstattung
18	Immobilien
25	Finanzierung
33	Plattformkosten
37	Finanzielles Risikomanagement
39	Übrige Offenlegungen
54	Definition Alternative Performancekennzahlen
<b>56</b>	<b>Bericht des Bewertungsexperten</b>
<b>67</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle (Konzern)</b>
<b>72</b>	<b>EPRA Reporting</b>
<b>82</b>	<b>Jahresrechnung Swiss Prime Site AG</b>
<b>90</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)</b>
<b>93</b>	<b>Kennzahlen Fünfjahresübersicht</b>
<b>95</b>	<b>Objektangaben</b>



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

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

#### **Gliederung der Berichterstattung**

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2024 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2024». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

# Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	01.01.– 31.12.2023 bzw. 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024 bzw. 31.12.2024	Veränderung in %
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche</b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	438.3	463.5	5.7
EPRA like-for-like change relative	%	4.3	3.3	-23.3
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	49.7	70.8	42.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	126.5	124.3	-1.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	658.6	663.4	0.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	-250.5	113.7	n.a.
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	13.0	10.1	-22.3
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	158.1	539.6	241.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	152.5	531.3	248.4
Gewinn	CHF Mio.	86.7	360.3	315.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.3	5.4	315.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.2	3.2	166.7
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.13	4.67	313.3
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe und sämtliche latente Steuern</b>				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	389.7	415.1	6.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	384.1	406.8	5.9
Gewinn	CHF Mio.	308.0	313.5	1.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.6	4.8	4.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.9	3.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.02	4.06	1.0
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.05	4.22	4.2
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 537.4	6 677.9	2.1
Eigenkapitalquote	%	47.4	48.2	1.7
Fremdkapital	CHF Mio.	7 240.9	7 163.4	-1.1
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) <sup>1</sup>	%	39.8	38.3	-3.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	102.05	103.51	1.4
NAV nach latenten Steuern pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	85.21	86.38	1.4
EPRA NTA per share	CHF	99.68	99.27	-0.4
<b>Immobilienportfolio</b>				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 074.6	13 053.5	-0.2
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	853.3	210.9	-75.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	159	139	-12.6
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	1 678 217	1 618 602	-3.6
Leerstandsquote	%	4.0	3.8	-5.0
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.04	4.04	-
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.2	3.2
<b>Mitarbeitende</b>				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	674	497	-26.3
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	570	436	-23.6

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

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

# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	438 265	463 502
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	39 473	1 210
Ertrag aus Asset Management	4	49 711	70 824
Ertrag aus Retail	4	126 534	124 277
Andere betriebliche Erträge	4	4 595	3 608
<b>Betriebsertrag</b>		<b>658 578</b>	<b>663 421</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>5.2</b>	<b>-250 493</b>	<b>113 712</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>		<b>796</b>	<b>1 060</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>5.3</b>	<b>13 005</b>	<b>10 076</b>
Immobilienaufwand	5.4	-64 590	-66 127
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		-33 601	-1 295
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-	809
Warenaufwand		-60 497	-72 943
Personalaufwand	7.1	-79 677	-85 395
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	-29 997	-28 956
Abschreibungen und Wertminderungen		-5 654	-8 304
Aktivierete Eigenleistungen		4 592	5 219
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-269 424</b>	<b>-256 992</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>		<b>152 462</b>	<b>531 277</b>
Finanzaufwand	6.2	-77 373	-87 396
Finanzertrag	6.2	1 071	778
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>76 160</b>	<b>444 659</b>
Ertragssteuern	7.3	10 534	-84 409
<b>Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>86 694</b>	<b>360 250</b>
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	9.10	149 324	-
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		<b>236 018</b>	<b>360 250</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	1.13	4.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	1.10	4.52
<b>Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF</b>	<b>3.1</b>	<b>3.08</b>	<b>4.67</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>3.1</b>	<b>2.95</b>	<b>4.52</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
<b>Gewinn</b>		<b>236 018</b>	<b>360 250</b>
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	–7 571	1 045
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		1 492	–206
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	6 488	3 386
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–1 297	–677
<b>Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>–888</b>	<b>3 548</b>
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		–9 265	–14 255
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	–79	959
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		1 869	2 659
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>–7 475</b>	<b>–10 637</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>		<b>–8 363</b>	<b>–7 089</b>
<b>Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		<b>227 655</b>	<b>353 161</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		22 069	23 973
Wertschriften		454	356
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	28 532	30 877
Übrige kurzfristige Forderungen		78 083	1 064
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 323	4 068
Vorräte	9.2	36 725	6 656
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	1 893	598
Rechnungsabgrenzungen		19 761	22 636
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	176 634	176 995
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>367 474</b>	<b>267 223</b>
Vorsorgeguthaben	9.7	16 015	19 250
Langfristige Finanzanlagen		12 016	12 321
Anteile an assoziierten Unternehmen		52 591	51 382
Renditeliegenschaften	5.2	12 595 073	12 577 455
Betriebsliegenschaften	5.2	551 507	533 814
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	596	1 258
Nutzungsrechte	9.4	4 347	5 453
Goodwill	9.5	152 849	307 077
Immaterielle Anlagen	9.3	17 542	57 269
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	8 255	8 715
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>13 410 791</b>	<b>13 573 994</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>13 778 265</b>	<b>13 841 217</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33 132	33 408
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	6.1	1 089 464	1 039 781
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		18 223	29 835
Anzahlungen		29 629	29 884
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		42 528	51 123
Rechnungsabgrenzungen	9.6	131 140	127 010
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1 344 116</b>	<b>1 311 041</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	6.1	4 593 733	4 498 101
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	9 345	22 641
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 293 330	1 329 071
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	359	2 506
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5 896 767</b>	<b>5 852 319</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>7 240 883</b>	<b>7 163 360</b>
Aktienkapital	6.4	153 437	154 615
Kapitalreserven	6.4	865 062	781 660
Eigene Aktien	6.4	- 4	- 45
Neubewertungsreserven		11 412	10 982
Gewinnreserven		5 507 475	5 730 645
<b>Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>		<b>6 537 382</b>	<b>6 677 857</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>13 778 265</b>	<b>13 841 217</b>

<sup>1</sup> Bei den Vergleichswerten wurde aufgrund der revidierten Vorgaben von IAS 1 eine Umgliederung der Wandelanleihe und des Wandeldarlehens von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von CHF 582.929 Mio. vorgenommen (siehe Anhang 2.2).

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
<b>Gewinn</b>		<b>236 018</b>	<b>360 250</b>
Abschreibungen und Wertminderungen		8 910	8 304
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	250 493	– 113 712
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	–	– 5 564
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 13 005	– 10 076
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	9.10	– 145 688	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 796	– 1 060
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 923	4 176
Finanzaufwand	6.2	77 343	87 396
Finanzertrag	6.2	– 1 167	– 778
Ertragssteueraufwand	7.3	– 9 434	84 409
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 023	856
Veränderung Vorräte		– 8 721	30 069
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		3 527	1 295
Veränderung Personalvorsorge		– 3 416	621
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		– 11 048	1 754
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		27 309	– 802
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		45 183	1 117
Ertragssteuerzahlungen		– 31 869	– 44 463
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>430 585</b>	<b>403 792</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 433 633	– 179 204
Devestitionen von Renditeliegenschaften		216 437	340 941
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 5 672	– 9 443
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	– 170	– 354
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	–	149
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	–	– 143 334
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	9.10	– 67 026	71 600
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 3 300	– 250
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		851	284
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	– 2 802	– 513
Erhaltene Zinszahlungen		347	562
Erhaltene Dividenden		2 288	2 440
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>– 292 680</b>	<b>82 878</b>
Ausschüttung an Aktionäre		– 260 794	– 260 842
Erwerb eigene Aktien	6.4	– 2 699	– 4 835
Emission Anleihen	6.1	149 565	433 873
Rückzahlung Anleihe	6.1	–	– 290 000
Emission Wandeldarlehen	6.1	270 863	–
Rückzahlung Wandelanleihe	6.1	– 247 026	–
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	636 245	320 647
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	– 624 485	– 618 422
Geleistete Zinszahlungen		– 58 706	– 64 702
Kosten Kapitalerhöhung		–	– 485
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>– 137 037</b>	<b>– 484 766</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>868</b>	<b>1 904</b>
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		21 201	22 069
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>		<b>22 069</b>	<b>23 973</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
<b>Total per 01.01.2023</b>		<b>153 437</b>	<b>995 605</b>	<b>- 1374</b>	<b>19 627</b>	<b>5 402 002</b>	<b>6 569 297</b>
Gewinn		-	-	-	-	236 018	236 018
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	-7 571	-	-7 571
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	1492	-	1492
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	6 488	6 488
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-1297	-1297
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	-9 265	-9 265
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	-79	-79
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	1869	1869
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6 079</b>	<b>-2 284</b>	<b>-8 363</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6 079</b>	<b>233 734</b>	<b>227 655</b>
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 397	-	-	-130 397	-260 794
Aktienbezogene Vergütungen		-	-146	4 069	-	-	3 923
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-2 699	-	-	-2 699
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 136	2 136	-
<b>Total per 31.12.2023</b>		<b>153 437</b>	<b>865 062</b>	<b>-4</b>	<b>11 412</b>	<b>5 507 475</b>	<b>6 537 382</b>
<b>Total per 01.01.2024</b>		<b>153 437</b>	<b>865 062</b>	<b>-4</b>	<b>11 412</b>	<b>5 507 475</b>	<b>6 537 382</b>
Gewinn		-	-	-	-	360 250	360 250
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1045	-	1045
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-206	-	-206
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	3 386	3 386
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-677	-677
Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	-14 255	-14 255
Umgliederung Hedging-Reserven in die Erfolgsrechnung	8	-	-	-	-	959	959
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cashflow-Hedge		-	-	-	-	2 659	2 659
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>839</b>	<b>-7 928</b>	<b>-7 089</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>839</b>	<b>352 322</b>	<b>353 161</b>
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)	6.4	1 178	47 337	-	-	-	48 515
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 421	-	-	-130 421	-260 842
Aktienbezogene Vergütungen		-	-318	4 794	-	-	4 476
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-4 835	-	-	-4 835
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1269	1269	-
<b>Total per 31.12.2024</b>		<b>154 615</b>	<b>781 660</b>	<b>-45</b>	<b>10 982</b>	<b>5 730 645</b>	<b>6 677 857</b>

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# Anhang der Konzernrechnung

## 1 Einleitung

Unsere Strategie basiert auf zwei Säulen: zum einen auf direkten Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, ergänzt um selektive Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Zum anderen fokussieren wir uns auf das Management von externen Real Estate Assets via Fonds, Vermögensverwaltungsmandate sowie auf externes Asset Management für Drittkunden.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Übernahme der Immobilien-Asset-Management-Gesellschaften der Fundamenta Group (siehe Anhang 9.10)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 250 Mio. sowie einer weiteren Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 185 Mio. (siehe Anhang 6.1)

Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen werden in den einzelnen Anhangsangaben erläutert.

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

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

Der Hauptsitz der Swiss Prime Site AG befindet sich an der Poststrasse 4a in 6300 Zug (Schweiz).

## 2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

### 2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom IFRS Interpretations Committee (IFRIC) herausgegebenen Interpretationen (gesamthaft IFRS Accounting Standards), dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) sowie den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1000 gerundet. Die Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Funktionalwährung. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [ ] angegeben.

Die im Vorjahr veräusserte Wincasa Gruppe stellt einen aufgegebenen Geschäftsbereich im Sinne von IFRS 5 dar. Entsprechend den Vorgaben von IFRS 5 haben wir die Aufteilung des Erfolgs aus fortgeführten Geschäftsbereichen bzw. aufgegebenen Geschäftsbereichen vorgenommen. Weitere nach IFRS 5 erforderliche Offenlegungen werden im Anhang 9.10 ausgewiesen.

## 2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig
IFRS 16 rev.	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion
IAS 7 rev./IFRS 7 rev.	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Die Revision von IAS 1 führt zu einer Umgliederung unserer Finanzverbindlichkeiten mit Waneloptionen von den langfristigen zu den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die Vorjahreswerte in Höhe von CHF 582.929 Mio. wurden angepasst. Die Einführung der neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen hat ansonsten zu keinen wesentlichen Änderungen im Abschluss geführt.

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

Standard/ Interpretation	Titel	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 21 rev.	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025	Geschäftsjahr 2025
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 7 rev./IFRS 9 rev.	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	01.01.2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027

Die Einführung von IFRS 18 «Darstellung und Angaben im Abschluss» führt zu Änderungen in der Darstellung und Offenlegung, insbesondere in der Konzernerfolgsrechnung und bei den Management-defined Performance Measures (MPMs). Die detaillierten Auswirkungen werden derzeit evaluiert. Wesentliche Änderungen sind:

- Konzernerfolgsrechnung: Einführung der neuen Kategorien «Erfolg aus betrieblichen Tätigkeiten», «Erfolg aus Investitionstätigkeiten» und «Erfolg aus Finanzierungstätigkeiten» sowie verpflichtende Zwischentotale wie «Betriebliches Ergebnis». Neue Anforderungen zur Zusammenfassung und Aufteilung von Posten ändern ebenfalls die Darstellung. Auf Stufe Betriebsergebnis (EBIT) erwarten wir unwesentliche Änderungen bei der Berechnung. Die Berechnung des Gewinns bleibt unverändert.
- Management-defined Performance Measures (MPMs): MPMs sind spezifische Zwischensummen von Erträgen und Aufwendungen, die das Management nutzt, um seine Sicht der finanziellen Performance des Unternehmens der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Alle MPMs sind in einer separaten Anhangsangabe zu erfassen und auf den vergleichbaren IFRS-Wert überzuleiten. Änderungen in der Berechnung, neue oder wegfallende MPMs erfordern eine zusätzliche Offenlegung der Gründe und Folgen.

Bezüglich der übrigen neuen Standards und Interpretationen erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

## 2.3 Schätzungen und Annahmen

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

### 2.3.1 Fair Value-Bewertungen

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

#### Fair Value-Hierarchien

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

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

### 2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

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

### 2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand der kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie falls nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge enthält (je nach bestehender effektiver Haltedauer). Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer aus, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der Bewertungsdifferenz von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

### 3 Performance

#### 3.1 Kennzahlen pro Aktie

##### Gewinn pro Aktie

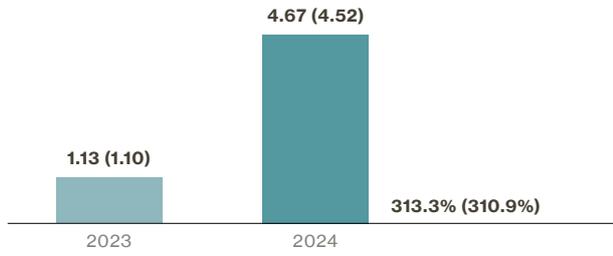
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

##### NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

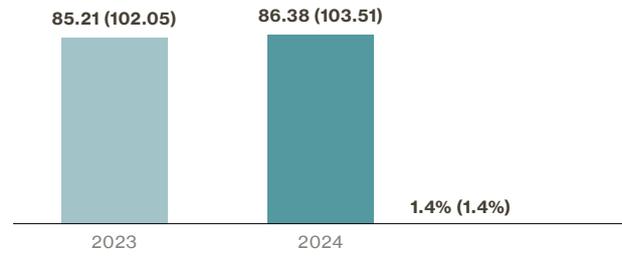
##### Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



##### NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



##### Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1.13	4.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1.10	4.52
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.08	4.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie	2.95	4.52
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	102.05	103.51
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	85.21	86.38

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

### Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	86 694	360 250
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	2 199	1 443
<b>Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>88 893</b>	<b>361 693</b>
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	236 018	360 250
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	2 199	1 443
<b>Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>238 217</b>	<b>361 693</b>

### Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

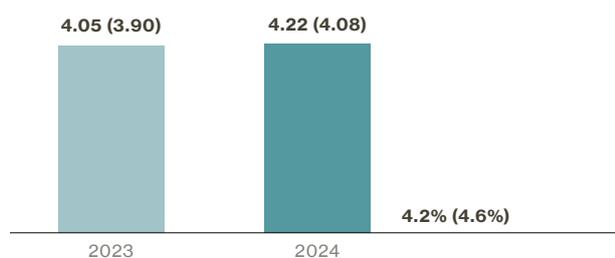
	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Ausgegebene Aktien per 01.01.	76 718 604	76 718 604
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 15.04.2024	–	417 167
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 4 115	– 950
<b>Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)</b>	<b>76 714 489</b>	<b>77 134 821</b>
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	4 052 571	2 955 954
<b>Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>	<b>80 767 060</b>	<b>80 090 775</b>

### 3.2 Funds From Operations (FFO)

Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Erfolg aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II ist zusätzlich der zahlungswirksame Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

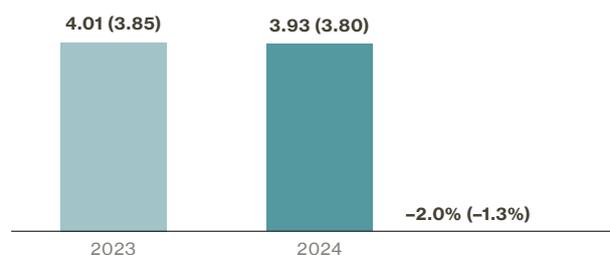
#### FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



#### FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>152 462</b>	<b>531 277</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	5 654	8 304
Zahlungsunwirksame Warenaufwendungen <sup>1</sup>	–	2 764
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	250 493	–113 712
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–13 005	–10 076
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–796	–1 060
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	–3 970	622
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	–9 963	–10 291
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	–58 448	–64 977
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 635	2 892
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–14 032	–19 859
<b>FFO I aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>311 030</b>	<b>325 884</b>
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	13 005	10 076
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–16 597	–32 663
<b>FFO II aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>307 438</b>	<b>303 297</b>
<b>Aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 714 489	77 134 821
<b>FFO I pro Aktie in CHF</b>	<b>4.05</b>	<b>4.22</b>
<b>FFO II pro Aktie in CHF</b>	<b>4.01</b>	<b>3.93</b>
<b>Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	80 767 060	80 090 775
<b>FFO I pro Aktie in CHF verwässert</b>	<b>3.90</b>	<b>4.08</b>
<b>FFO II pro Aktie in CHF verwässert</b>	<b>3.85</b>	<b>3.80</b>
<b>Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
FFO I pro Aktie in CHF	4.12	4.22
FFO II pro Aktie in CHF	5.97	3.93
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	3.96	4.08
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	5.72	3.80

<sup>1</sup> Im Berichtsjahr wurden zahlungsunwirksame Warenaufwendungen bei Jelmoli im Umfang von CHF 2.764 Mio. gebucht.

## 4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien – sei dies auf eigene Rechnung oder auf Rechnung Dritter. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie deren Finanzierung
- Asset Management, umfasst das Fondsgeschäft, die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung
- Retail, bestehend aus dem Betrieb von Einzelhandelsgeschäften
- Corporate & Shared Services, enthält die zentralen Konzernfunktionen sowie zentral erbrachte, konzerninterne Dienstleistungen

### Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2024

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2024 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.7%	26.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.4%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.3%	8.7%	-33.9% <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	3.2%
FFO I Rendite	4.8%	29.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	46	113	230	47	436	–	436

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 2.629 Mio.

### Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.–31.12.2024 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	482 784	–	11 457	–	494 241	–30 739	463 502
davon von Dritten	452 045	–	11 457	–	463 502	–	463 502
davon von anderen Segmenten	30 739	–	–	–	30 739	–30 739	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	1 210	–	–	–	1 210	–	1 210
Ertrag aus Asset Management	–	70 824	–	–	70 824	–	70 824
Ertrag aus Retail	–	–	124 304	–	124 304	–27	124 277
Andere betriebliche Erträge	396	–	3 593	18 197	22 186	–18 578	3 608
<b>Betriebsertrag</b>	<b>484 390</b>	<b>70 824</b>	<b>139 354</b>	<b>18 197</b>	<b>712 765</b>	<b>–49 344</b>	<b>663 421</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>113 712</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>113 712</b>	<b>–</b>	<b>113 712</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 060</b>	<b>1 060</b>	<b>–</b>	<b>1 060</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>10 076</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>10 076</b>	<b>–</b>	<b>10 076</b>
Immobilienaufwand	–62 366	–833	–31 994	–2 702	–97 895	31 768	–66 127
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–1 295	–	–	–	–1 295	–	–1 295
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	809	–	–	–	809	–	809
Warenaufwand	–	–	–72 943	–	–72 943	–	–72 943
Personalaufwand	–11 592	–24 123	–34 617	–15 112	–85 444	49	–85 395
Sonstiger Betriebsaufwand	–25 992	–3 865	–6 718	–9 908	–46 483	17 527	–28 956
Abschreibungen und Wertminderungen	–1 217	–4 114	–2 580	–393	–8 304	–	–8 304
Aktivierete Eigenleistungen	5 219	–	–	–	5 219	–	5 219
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>–96 434</b>	<b>–32 935</b>	<b>–148 852</b>	<b>–28 115</b>	<b>–306 336</b>	<b>49 344</b>	<b>–256 992</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>511 744</b>	<b>37 889</b>	<b>–9 498</b>	<b>–8 858</b>	<b>531 277</b>	<b>–</b>	<b>531 277</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>512 961</b>	<b>42 003</b>	<b>–6 918</b>	<b>–8 465</b>	<b>539 581</b>	<b>–</b>	<b>539 581</b>

### Bilanzpositionen per 31.12.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2024 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 053 482	–	–	–	13 053 482	–	13 053 482
Nutzungsrechte Leasing	235 380	755	–	4 698	240 833	–	240 833
Übrige Aktiven	102 757	438 556	8 252	117 040	666 605	–119 703	546 902
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 391 619</b>	<b>439 311</b>	<b>8 252</b>	<b>121 738</b>	<b>13 960 920</b>	<b>–119 703</b>	<b>13 841 217</b>
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 048 001	271 676	–	–	5 319 677	–	5 319 677
Leasingverbindlichkeiten	235 380	760	–	4 706	240 846	–	240 846
Übrige Verbindlichkeiten	1 596 899	27 666	46 380	51 595	1 722 540	–119 703	1 602 837
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>6 880 280</b>	<b>300 102</b>	<b>46 380</b>	<b>56 301</b>	<b>7 283 063</b>	<b>–119 703</b>	<b>7 163 360</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6 511 339</b>	<b>139 209</b>	<b>–38 128</b>	<b>65 437</b>	<b>6 677 857</b>	<b>–</b>	<b>6 677 857</b>
Total Investitionen ins Anlagevermögen	189 216	198 160	–	311	387 687	–	387 687

**Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2023**

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.8% <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.2%	26.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.6%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.1%	10.4%	-1.7% <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	2.3%
FFO I Rendite	4.7%	26.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	42	71	414	43	570	n.a.	570

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

<sup>2</sup> Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF -6.129 Mio.

**Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2023**

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	456 791	-	12 929	-	469 720	-31 455	438 265
davon von Dritten	424 834	-	12 929	-	437 763	-	437 763
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	502	-	-	-	502	-	502
davon von anderen Segmenten	31 455	-	-	-	31 455	-31 455	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	39 473	-	-	-	39 473	-	39 473
Ertrag aus Asset Management	-	49 711	-	-	49 711	-	49 711
Ertrag aus Retail	-	-	126 583	-	126 583	-49	126 534
Andere betriebliche Erträge	404	-	4 974	17 802	23 180	-18 585	4 595
<b>Betriebsertrag</b>	<b>496 668</b>	<b>49 711</b>	<b>144 486</b>	<b>17 802</b>	<b>708 667</b>	<b>-50 089</b>	<b>658 578</b>
<b>Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto</b>	<b>-250 493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-250 493</b>	<b>-</b>	<b>-250 493</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>796</b>	<b>796</b>	<b>-</b>	<b>796</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>13 005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 005</b>	<b>-</b>	<b>13 005</b>
Immobilienaufwand	-61 025	-834	-32 401	-2 677	-96 937	32 347	-64 590
Aufwand der verkauften Entwick- lungsliegenschaften	-33 601	-	-	-	-33 601	-	-33 601
Warenaufwand	-	-	-60 497	-	-60 497	-	-60 497
Personalaufwand	-11 728	-16 224	-39 885	-12 476	-80 313	636	-79 677
Sonstiger Betriebsaufwand	-24 286	-4 007	-10 174	-8 636	-47 103	17 106	-29 997
Abschreibungen und Wertminde- rungen	-1 516	-1 214	-2 706	-218	-5 654	-	-5 654
Aktivierte Eigenleistungen	4 592	-	-	-	4 592	-	4 592
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-127 564</b>	<b>-22 279</b>	<b>-145 663</b>	<b>-24 007</b>	<b>-319 513</b>	<b>50 089</b>	<b>-269 424</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>131 616</b>	<b>27 432</b>	<b>-1 177</b>	<b>-5 409</b>	<b>152 462</b>	<b>-</b>	<b>152 462</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>133 132</b>	<b>28 646</b>	<b>1 529</b>	<b>-5 191</b>	<b>158 116</b>	<b>-</b>	<b>158 116</b>

**Bilanzpositionen per 31.12.2023**

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2023 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 074 599	–	–	–	13 074 599	–	13 074 599
Nutzungsrechte Leasing	250 508	426	2 580	1 341	254 855	–	254 855
Übrige Aktiven	96 779	218 349	44 304	223 686	583 118	–134 307	448 811
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 421 886</b>	<b>218 775</b>	<b>46 884</b>	<b>225 027</b>	<b>13 912 572</b>	<b>–134 307</b>	<b>13 778 265</b>
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 312 980	124 676	–	–	5 437 656	–	5 437 656
Leasingverbindlichkeiten	250 508	429	2 600	1 349	254 886	–	254 886
Übrige Verbindlichkeiten	1 547 483	12 154	75 774	47 237	1 682 648	–134 307	1 548 341
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 110 971</b>	<b>137 259</b>	<b>78 374</b>	<b>48 586</b>	<b>7 375 190</b>	<b>–134 307</b>	<b>7 240 883</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6 310 915</b>	<b>81 516</b>	<b>–31 490</b>	<b>176 441</b>	<b>6 537 382</b>	<b>–</b>	<b>6 537 382</b>
Total Investitionen ins Anlagevermögen	485 549	–	125	–	485 674	–	485 674

## 5 Immobilien

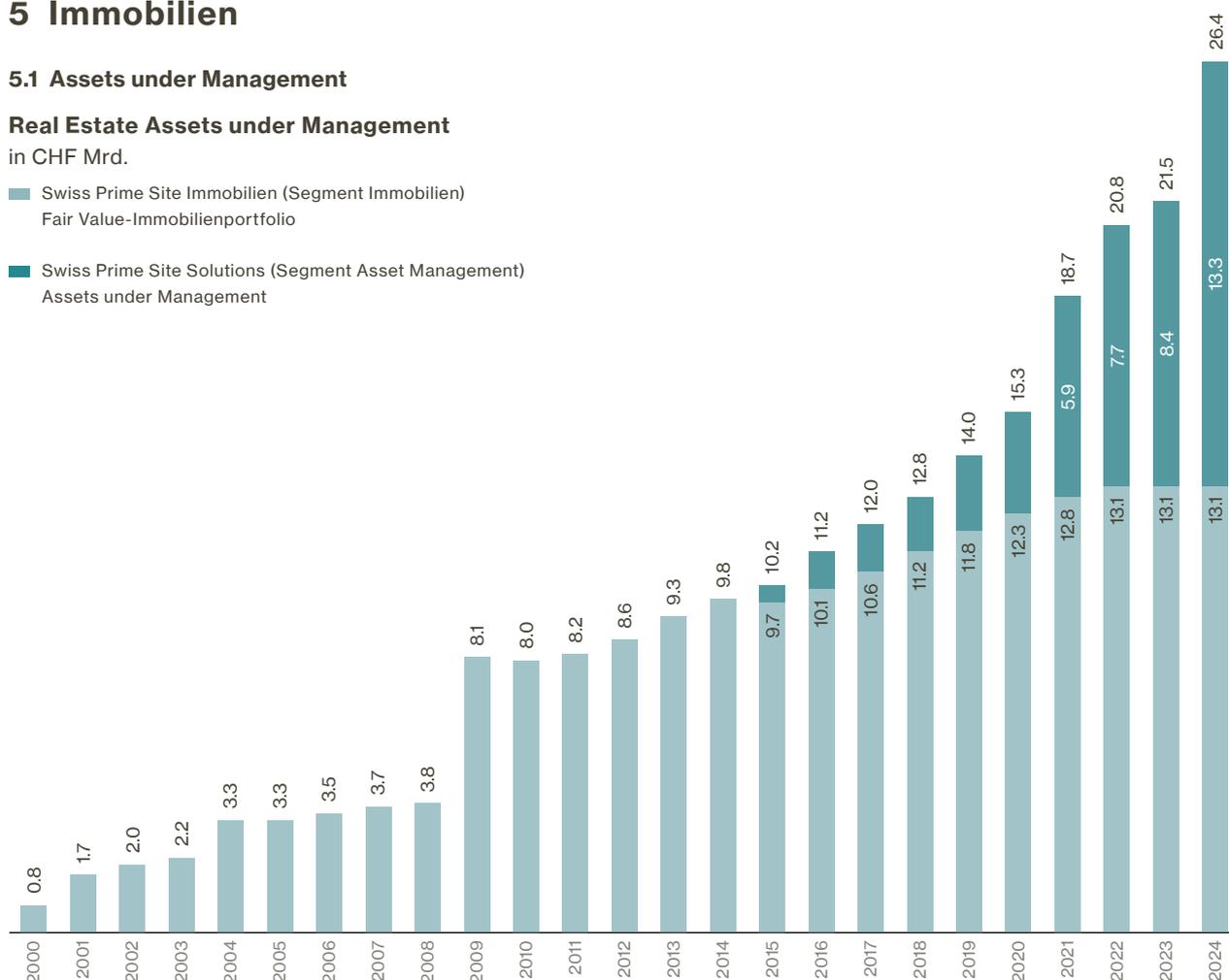
### 5.1 Assets under Management

#### Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)  
Fair Value-Immobilienportfolio

Swiss Prime Site Solutions (Segment Asset Management)  
Assets under Management



### 5.2 Liegenschaften

#### Bewertungsansatz

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

#### Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

#### Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

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

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

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

### **Betriebsliegenschaften**

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

### **Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften**

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

### **Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften**

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

### **Immobilienentwicklungen**

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

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

### **Nutzungsrechte aus Leasing**

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

### **Aktiviere Zinsen**

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

## Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1000	Bestands-	Liegen-	Total	Betriebs-	Zum	Zum	Total
	liegenschaf-	schaften im	Rendite-	liegenschaf-	Verkauf	Verkauf	
	(inkl. Bauland)	Bau/Entwicklungsareale	liegenschaf-	enschaften	gehaltene Liegenschaften	bestimmte Entwicklungsliegenschaften	Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
<b>Total per 01.01.2023 (gemäss Bewerter)</b>	<b>11288 676</b>	<b>1043 362</b>	<b>12332 038</b>	<b>572 645</b>	<b>109 073</b>	<b>73 959</b>	<b>13 087 715</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
<b>Total Buchwert per 01.01.2023</b>	<b>11543 872</b>	<b>1043 362</b>	<b>12587 234</b>	<b>572 645</b>	<b>109 073</b>	<b>73 959</b>	<b>13 342 911</b>
Käufe	191 014	–	191 014	–	–	–	191 014
Investitionen	70 682	179 940	250 622	5 672	1 050	29 906	287 250
Aktivierete Bauzinsen	–	6 309	6 309	–	–	–	6 309
Umklassierungen	332 255	–397 619	–65 364	–18 171	152 074	–68 539	–
Abgänge aus Verkauf	–124 306	–	–124 306	–	–83 945	–33 433	–241 684
Positive Fair Value-Anpassung	23 211	23 814	47 025	–	–	–	47 025
Negative Fair Value-Anpassung	–288 397	–4 376	–292 773	–	–1 618	–	–294 391
<b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>	<b>–265 186</b>	<b>19 438</b>	<b>–245 748</b>	<b>–</b>	<b>–1 618</b>	<b>–</b>	<b>–247 366</b>
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 068			–1 068
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto				–7 571			–7 571
<b>Total per 31.12.2023 (gemäss Bewerter)</b>	<b>11 493 135</b>	<b>851 430</b>	<b>12 344 565</b>	<b>551 507</b>	<b>176 634</b>	<b>1 893</b>	<b>13 074 599</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
<b>Total Buchwert per 31.12.2023</b>	<b>11 743 643</b>	<b>851 430</b>	<b>12 595 073</b>	<b>551 507</b>	<b>176 634</b>	<b>1 893</b>	<b>13 325 107</b>
Käufe	4 326	–	4 326	–	–	–	4 326
Investitionen	84 882	82 598	167 480	9 443	5 396	–53	182 266
Aktivierete Bauzinsen	–	2 354	2 354	–	–	–	2 354
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	60	5 504	5 564	–	–	–	5 564
Umklassierungen	727 099	–747 490	–20 391	–27 214	47 605	–	–
Abgänge aus Verkauf	–279 061	–	–279 061	–	–52 086	–1 242	–332 389
Positive Fair Value-Anpassung	160 734	15 914	176 648	–	555	–	177 203
Negative Fair Value-Anpassung	–59 410	–	–59 410	–	–1 109	–	–60 519
<b>Fair Value-Anpassung<sup>1</sup></b>	<b>101 324</b>	<b>15 914</b>	<b>117 238</b>	<b>–</b>	<b>–554</b>	<b>–</b>	<b>116 684</b>
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–967			–967
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto				1 045			1 045
<b>Total per 31.12.2024 (gemäss Bewerter)</b>	<b>12 131 765</b>	<b>210 310</b>	<b>12 342 075</b>	<b>533 814</b>	<b>176 995</b>	<b>598</b>	<b>13 053 482</b>
Nutzungsrechte aus Leasing	235 380		235 380				235 380
<b>Total Buchwert per 31.12.2024</b>	<b>12 367 145</b>	<b>210 310</b>	<b>12 577 455</b>	<b>533 814</b>	<b>176 995</b>	<b>598</b>	<b>13 288 862</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16-Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –2.972 Mio. [CHF –3.127 Mio.].

- Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich per 30. Juni sowie 31. Dezember anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 518.225 Mio. [CHF 535.374 Mio.] betragen.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

- Wir planen, fünf Bestandsliegenschaften zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Die Bauprojekte in Paradiso (Riva Paradiso 3), Lancy (Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9) sowie Basel (Hochbergstrasse 60) sind abgeschlossen und wir klassifizieren diese von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Abnahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in der Liegenschaft Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20 führte zu Umklassierungen von Wertanteilen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften.

### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2024

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) <sup>1</sup>	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup>	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	54.930	10 065.165	2 722.479	210.908
<b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b>					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.90 / 4.19	2.81 / 4.10	2.60 / 3.88	3.15 / 4.44
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.26	4.90 / 6.21	4.20 / 5.50	4.15 / 5.45
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.68	1.85 / 3.12	1.95 / 3.22	2.45 / 3.73
Mietertrag Wohnen	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	119 bis 738	90 bis 1 318	644 bis 1 259
Mietertrag Büro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	50 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 300
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	110 bis 9 750	140 bis 7 300	330 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	80 bis 570	82 bis 280	230 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 183
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	100 bis 600	150 bis 250
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	30 bis 400	40 bis 150	80 bis 90

<sup>1</sup> Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2023

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) <sup>1</sup>	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup>	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	57.239	9 521.446	2 642.591	853.323
<b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b>					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	3.00 / 4.29	2.81 / 4.10	2.59 / 3.87	3.20 / 4.49
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.26	4.90 / 6.21	4.20 / 5.50	4.10 / 5.40
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.40 / 3.68	1.75 / 3.02	1.95 / 3.22	2.50 / 3.78
Mietertrag Wohnen	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	120 bis 692	90 bis 1 318	660 bis 833
Mietertrag Büro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	75 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 550
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	110 bis 9 420	140 bis 7 200	350 bis 980
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	80 bis 380	140 bis 250	225 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m <sup>2</sup> p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	80 bis 600	150 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 150	75 bis 90

<sup>1</sup> Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften.

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden (die aktuelle Nutzung entspricht nicht der bestmöglichen Nutzung).

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die den Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 17 [17] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei einer dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei zehn Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnützungsreserven. Zwei Liegenschaften sind Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei zwei Liegenschaften sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

### Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2024

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	-4%	-2%	+/-0%	+2%	+4%
<b>Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz</b>					
2.45% / 3.73%	8.30%	11.00%	13.80%	16.50%	19.30%
2.55% / 3.83%	3.50%	6.20%	8.80%	11.40%	14.00%
2.66% / 3.94%	-0.80%	1.70%	4.20%	6.70%	9.20%
2.76% / 4.04% (Bewertung per 31.12.2024)	-4.80%	-2.40%	-	2.40%	4.80%
2.87% / 4.16%	-8.50%	-6.20%	-3.80%	-1.60%	0.70%
2.97% / 4.26%	-11.90%	-9.70%	-7.40%	-5.20%	-3.00%
3.08% / 4.37%	-15.00%	-12.90%	-10.80%	-8.70%	-6.60%
3.18% / 4.47%	-18.00%	-16.00%	-13.90%	-11.90%	-9.80%

### Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2023

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	-4%	-2%	+/-0%	+2%	+4%
<b>Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz</b>					
2.44% / 3.72%	8.30%	11.10%	14.00%	16.80%	19.60%
2.55% / 3.83%	3.50%	6.20%	8.90%	11.60%	14.20%
2.65% / 3.93%	-0.80%	1.70%	4.30%	6.80%	9.40%
2.76% / 4.04% (Bewertung per 31.12.2023)	-4.90%	-2.40%	-	2.40%	4.90%
2.86% / 4.15%	-8.60%	-6.30%	-3.90%	-1.60%	0.70%
2.97% / 4.26%	-12.00%	-9.80%	-7.60%	-5.30%	-3.10%
3.07% / 4.36%	-15.20%	-13.10%	-11.00%	-8.80%	-6.60%
3.18% / 4.47%	-18.20%	-16.20%	-14.10%	-12.00%	-9.90%

### Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2023	Anteil in %	31.12.2024	Anteil in %
	in CHF 1 000		in CHF 1 000	
Bis 12 Monate	419 500	18.1	408 400	18.1
1–2 Jahre	367 100	15.8	349 900	15.5
2–3 Jahre	310 000	13.3	281 100	12.5
3–4 Jahre	238 900	10.3	242 700	10.8
4–5 Jahre	200 800	8.6	188 300	8.3
Über 5 Jahre	788 700	33.9	786 500	34.8
<b>Total</b>	<b>2 325 000</b>	<b>100.0</b>	<b>2 256 900</b>	<b>100.0</b>

- Der Mietertrag beinhaltet den Nettomiet- und Baurechtszinsertrag der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) für die unkündbare Mietlaufzeit der bestehenden Verträge.

## Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2023	31.12.2024
Tertianum	5.7	5.3
Swisscom	4.6	4.7
Magazine zum Globus	4.5	4.6
Coop	4.5	3.9
Zurich Insurance Group	2.5	2.5
<b>Total</b>	<b>21.8</b>	<b>21.0</b>

## Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

### Basel, Steinvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2027

### 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 83 Mio. Weitere Informationen: <a href="http://bern131.ch">bern131.ch</a>
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2025

### 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 108 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: <a href="http://jed.swiss">jed.swiss</a>
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2025 (Mieterausbau)

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter [sps.swiss/entwicklungen](http://sps.swiss/entwicklungen) veröffentlicht.

### 5.3 Erfolg aus Veräußerung von Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	11 185	14 288
Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	– 6 388	– 7 054
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	10 208	3 487
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 2 000	– 645
<b>Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>13 005</b>	<b>10 076</b>

Mit CHF 10.076 Mio. [CHF 13.005 Mio.] betrug der Erfolg aus Veräußerung 3.1% des Fair Values per 31. Dezember 2023 [6.3% des Fair Values per 31. Dezember 2022].

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir 23 Liegenschaften verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Buchs (St. Gallerstrasse 5), Burgdorf (Industrie Buchmatt – Buchmattstrasse 118), Dübendorf (Bahnhofstrasse 1), Eychholz (Kantonsstrasse 79), Frauenfeld (St. Gallerstrasse 30–30c), La Chaux-de-Fonds (Boulevard des Eplatures 44), Lachen (Seidenstrasse 2), Meilen (Seestrasse 545), Morges (Residence de la Gottaz 1), Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10), Oberwil (Mühlemattstrasse 23), Ostermundigen (Mitteldorfstrasse 16), Regensdorf (Riedthofstrasse 172–184), Spreitenbach (Müslistrasse 44), Vevey (Rue de la Clergère 1), Zollikon (Bergstrasse 17, 19), Zuchwil (Dorfackerstrasse 45)
- Zwei Liegenschaften in Baden (Bahnhofstrasse 2 und Weite Gasse 34/36)
- Drei Liegenschaften in Uster (Poststrasse 10, Poststrasse 12 und Poststrasse 14, 20)
- Ein Bauland in Niederwangen b. Bern (Riedmoosstrasse 10)

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2023 verkauft:

- Je eine Liegenschaft in Berlingen (Seestrasse 83, 88, 101, 154), Conthey (Route Cantonale 2), Frauenfeld (Zürcherstrasse 305), Frick (Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3), Gossau (Wilerstrasse 82), Sursee (Moosgasse 20), Wabern (Nesslerenweg 30), Wil (Obere Bahnhofstrasse 40)
- Zwei Liegenschaften in Meyrin (Route de Meyrin 210 und Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal) sowie Olten (Solothurnerstrasse 201 und Solothurnerstrasse 231–235/Usego)
- Vier Liegenschaften in Oberbüren (Buchental 2, Buchental 3, Buchental 3a, Buchental 5)
- Je ein Bauland in Oberbüren (Buchental/Parkplatz) und Wangen bei Olten (Rickenbacherfeld)

### 5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Unterhalt und Reparaturen	– 11 513	– 12 610
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 18 688	– 19 150
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 8 262	– 7 543
Reinigung, Energie und Wasser	– 3 318	– 3 697
Aufwand für Drittleistungen	– 22 809	– 23 127
<b>Total Immobilienaufwand</b>	<b>– 64 590</b>	<b>– 66 127</b>

## 6 Finanzierung

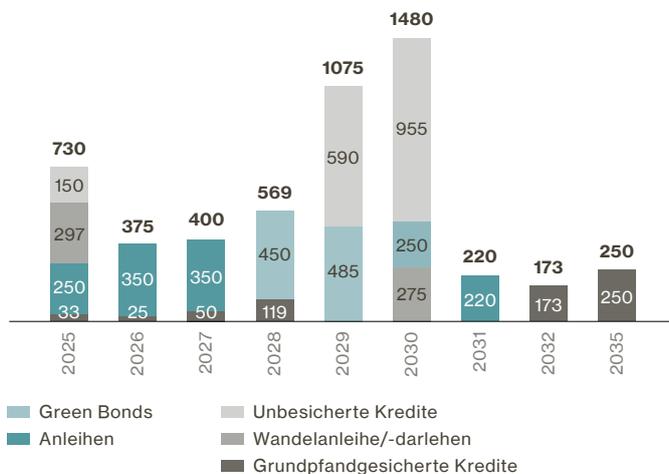
### 6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

Die obigen Bestimmungen gelten nicht für unsere derivativen Finanzinstrumente. Angaben hierzu legen wir separat im Anhang 8 offen.

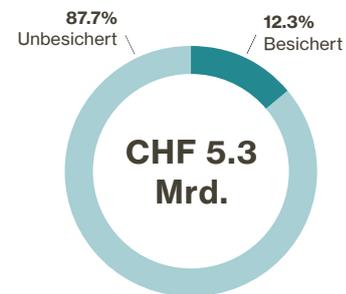
#### Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2024



#### Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2024



in CHF 1000

	31.12.2023	31.12.2024
Grundpfandgesicherte Kredite	96 795	33 270
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	110 000	150 000
Anleihen	289 908	249 993
Wandelanleihen/-darlehen	582 929	599 080
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9 832	7 438
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 089 464</b>	<b>1 039 781</b>
Grundpfandgesicherte Kredite	648 700	616 200
Unbesicherte Kredite	1 781 245	1 545 892
Anleihen (inkl. Green Bonds)	1 918 734	2 102 602
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	245 054	233 407
Derivative Finanzinstrumente	9 345	22 641
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4 603 078</b>	<b>4 520 742</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 692 542</b>	<b>5 560 523</b>

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) 38.3% [39.8%].
- Per 31. Dezember 2024 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 1 054.108 Mio. [CHF 818.755 Mio.]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge verfügen über Verlängerungsoptionen. Im zweiten Halbjahr 2024 haben wir die beiden Verträge um je ein Jahr auf 2029 und 2030 verlängert. Die Verlängerung der Verträge erfolgte zu den analogen Konditionen wie die bisherigen Verlängerungen.

- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungs­faktor und den Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs­faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 15% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 39.2% [40.3%], der Zinsdeckungs­faktor 7.1 [7.5] und der Anteil an besicherten Krediten 12.2% [13.7%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden im Anhang 8 offengelegt.

## Anleihen

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	350.000	350.000	300.000	150.000
<b>Bilanzwert per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>249.992</b>	<b>350.511</b>	<b>350.643</b>	<b>299.663</b>	<b>149.677</b>
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	249.982	350.888	350.929	299.554	149.589
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375	2.268
Laufzeit	Jahre	9	9	8	7	5
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	11.02.2028	18.09.2028
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)
<b>Fair Value per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>249.600</b>	<b>350.350</b>	<b>355.075</b>	<b>295.500</b>	<b>157.575</b>
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	245.625	343.000	345.275	284.100	151.950

		Green Bond CHF 185 Mio. 2029	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	Green Bond CHF 250 Mio. 2030	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	185.000	300.000	250.000	220.000
<b>Bilanzwert per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>184.662</b>	<b>299.598</b>	<b>249.350</b>	<b>218.498</b>
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	299.517	0.000	218.275
Zinssatz	%	1.65	0.65	1.800	0.375
Laufzeit	Jahre	5	9	6	12
Fälligkeit	Datum	16.07.2029	18.12.2029	01.03.2030	30.09.2031
Valorennummer		135 785 269 (SPS241)	58 194 773 (SPS200)	131 996 849 (SPS24)	48 850 668 (SPS192)
<b>Fair Value per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>190.273</b>	<b>295.650</b>	<b>259.500</b>	<b>210.760</b>
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	279.900	0.000	197.780

- In der Berichtsperiode haben wir eine sechsjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 250 Mio. mit einem Zinssatz von 1.8% sowie eine fünfjährige Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 185 Mio. mit einem Zinssatz von 1.65% emittiert. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

## Wandelanleihen/-darlehen

Unsere Wandelanleihen/-darlehen haben wir zu Konditionen ausgegeben, welche von Anleihen ohne Wandelrechte abweichen. Deshalb teilen wir die Wandelanleihen/-darlehen zum Zeitpunkt der Emission in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente auf, sofern dem Inhaber eine Option auf Umwandlung in Aktien garantiert wird. Wenn die Option die Charakteristiken einer Eigenkapitalkomponente nicht erfüllt, prüfen wir eine Separierung der Wandeloption vom Basisvertrag anhand der Vorgaben von IFRS 9. Bei einer Wandlung berechnen wir anhand des Wandelpreises die Anzahl auszugebender Aktien. Den Nominalwert der ausgegebenen Aktien schreiben wir dem Aktienkapital und den Rest der Kapitalreserve gut.

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.630	275.000
<b>Bilanzwert per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>296.609</b>	<b>302.471</b>
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	296.130	286.799
Wandelpreis	CHF	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer/ISIN		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
<b>Fair Value per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>295.918</b>	<b>321.915</b>
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	291.587	295.460

- Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden im Anhang 8 offengelegt. Die obigen Buchwerte enthalten den Fair Value der eingebetteten Derivate.

## Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2023 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	31.12.2024 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016– 16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	n.a.	–	1 096 617	n.a.	–	–
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018– 16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	2 955 954	n.a.	–	2 955 954
1.625%-Wandeldarlehen 29.05.2023– 31.05.2030, Emissionsvolumen CHF 275.000 Mio., Nominalwert CHF 275.000 Mio.	85.16	3 229 215	–	85.16	3 229 215	–
<b>Total Anzahl möglicher Aktien</b>		<b>6 185 169</b>	<b>4 052 571</b>		<b>3 229 215</b>	<b>2 955 954</b>

- Gläubiger des Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio., die ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert des Wandeldarlehens in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und es erfolgt keine Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässerte das Ergebnis in der Berichts- und Vorperiode aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fließt das Wandeldarlehen in beiden Jahren nicht in die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie ein.

- Die Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio. ist analog ausgestaltet wie das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio., weshalb ebenfalls keine Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital vorgenommen wurde. Das Wandlungsrecht ist zum Bilanzstichtag erloschen, wodurch eine Verwässerung im Folgejahr ausgeschlossen ist.

### Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2023 Total Nominal- wert	31.12.2024 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 944 130	2 799 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	546 000	1 046 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	801 245	999 892
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 126 200	426 970
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	795	–
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 418 370</b>	<b>5 271 992</b>

### Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2024 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	1 032 343	1 030 962	5 092	447 400	1 233	282 500	4 469	–	13 406	–	1 862	275 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 408	33 408	–	33 408	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	118 305	118 305	–	118 305	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29 835	29 835	–	29 835	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 264 694	4 486 898	24 440	–	20 781	–	43 217	375 000	102 090	2 044 592	29 278	1 847 500
Leasingverbindlichkeiten	240 846	380 644	1 852	1 916	1 841	1 928	3 648	3 698	10 692	9 144	121 765	224 160
<b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 719 431</b>	<b>6 080 052</b>	<b>31 384</b>	<b>630 864</b>	<b>23 855</b>	<b>284 428</b>	<b>51 334</b>	<b>378 698</b>	<b>126 188</b>	<b>2 053 736</b>	<b>152 905</b>	<b>2 346 660</b>
Derivate mit negativem Fair Value	22 641	23 255	1 851	–	3 128	–	6 470	–	11 806	–	–	–
<b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>22 641</b>	<b>23 255</b>	<b>1 851</b>	<b>–</b>	<b>3 128</b>	<b>–</b>	<b>6 470</b>	<b>–</b>	<b>11 806</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 742 072</b>	<b>6 103 307</b>	<b>33 235</b>	<b>630 864</b>	<b>26 983</b>	<b>284 428</b>	<b>57 804</b>	<b>378 698</b>	<b>137 994</b>	<b>2 053 736</b>	<b>152 905</b>	<b>2 346 660</b>

in CHF 1000	31.12.2023 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	1 079 632	1 102 414	6 397	110 795	3 344	386 000	4 511	296 630	13 406	–	6 331	275 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 132	33 132	–	33 132	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	125 748	125 748	–	125 748	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 223	18 223	–	18 223	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	4 348 679	4 617 212	26 403	–	25 442	–	51 459	282 500	128 612	2 264 945	35 351	1 802 500
Leasingverbind- lichkeiten	254 886	403 888	1 950	3 018	1 936	3 033	3 835	3 799	11 234	9 770	130 047	235 266
<b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 860 300</b>	<b>6 300 617</b>	<b>34 750</b>	<b>290 916</b>	<b>30 722</b>	<b>389 033</b>	<b>59 805</b>	<b>582 929</b>	<b>153 252</b>	<b>2 274 715</b>	<b>171 729</b>	<b>2 312 766</b>
Derivate mit negativem Fair Value	9 345	9 571	– 215	–	304	–	2 308	–	7 174	–	–	–
<b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>9 345</b>	<b>9 571</b>	<b>– 215</b>	<b>–</b>	<b>304</b>	<b>–</b>	<b>2 308</b>	<b>–</b>	<b>7 174</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 869 645</b>	<b>6 310 188</b>	<b>34 535</b>	<b>290 916</b>	<b>31 026</b>	<b>389 033</b>	<b>62 113</b>	<b>582 929</b>	<b>160 426</b>	<b>2 274 715</b>	<b>171 729</b>	<b>2 312 766</b>

– Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.3 Jahre [4.6 Jahre].

### Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1000	31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2024
Grundpfandgesicherte Kredite	745 495	–	– 96 025	–	649 470
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 891 245	320 647	– 516 000	–	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	582 929	–	–	16 151	599 080
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 208 643	433 873	– 290 000	78	2 352 594
Leasingverbindlichkeiten <sup>1</sup>	254 885	–	– 6 397	– 7 642	240 846
Übrige Finanzverbindlichkeiten	9 345	–	–	13 296	22 641
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 692 542</b>	<b>754 520</b>	<b>– 908 422</b>	<b>21 883</b>	<b>5 560 523</b>

<sup>1</sup> Die Spalte «nicht geldwirksam» enthält den Zugang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Kauf der Fundamenta Group, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Akquisitionen von Gruppengesellschaften ausgewiesen wird.

in CHF 1 000	31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	745 520	–	– 25	–	745 495
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 872 000	636 245	– 617 000	–	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	542 678	270 863	– 247 026	16 414	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	149 565	–	– 109	2 208 643
Leasingverbindlichkeiten <sup>1</sup>	286 039	–	– 7 460	– 23 694	254 885
Übrige Finanzverbindlichkeiten	–	–	–	9 345	9 345
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5 505 424</b>	<b>1 056 673</b>	<b>– 871 511</b>	<b>1 956</b>	<b>5 692 542</b>

<sup>1</sup> Die Spalte "nicht geldwirksam" enthält den Abgang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Verkauf der Wincasa Gruppe, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Devestitionen von Gruppengesellschaften ausgewiesen wird.

- Die Aufnahme und Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (unter 3 Monaten) werden netto dargestellt.

## 6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 58 461	– 63 814
Zinsaufwand Leasing	– 3 964	– 3 894
Negative Fair Value-Bewertung Finanzinstrumente	– 14 300	– 13 200
Zinsaufwand aus designierten Sicherungsbeziehungen	– 27	– 1 163
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 2 479	– 3 029
Aktivierbare Fremdkapitalkosten <sup>1</sup>	6 309	2 354
Anderer Finanzaufwand	– 4 451	– 4 650
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>– 77 373</b>	<b>– 87 396</b>

<sup>1</sup> Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.17% [1.08%] verwendet.

- Die negative Fair Value-Bewertung stammt aus den Waneloptionen der ausstehenden Wandelanleihe und dem Wandelanleihen, welche aufgrund der guten Kursentwicklung unserer Aktie an Wert gewonnen haben (für uns eine Verbindlichkeit). Im Falle einer Wandlung vor Fälligkeit würde für uns ein positiver Finanzerfolg entstehen, da der Zeitwert des Derivats erfolgswirksam aufgelöst werden würde. Weitere Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden im Anhang 8 offengelegt.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Zinsertrag	350	111
Dividenden'ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	143	170
Zinsertrag aus designierten Sicherungsbeziehungen	106	204
Anderer Finanzertrag	472	293
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 071</b>	<b>778</b>

## 6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Fair Value der betroffenen Rendite'liegenschaften	1 823 213	1 647 871
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	849 545	754 685
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	745 495	649 470

## 6.4 Eigenkapital

### Eigenkapital

Das Eigenkapital unterteilen wir in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Neubewertungsreserven und Gewinnreserven. Im Aktienkapital weisen wir das nominelle Aktienkapital aus. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften verbuchen wir, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüberhin- ausgehende Wertminderungen erfassen wir erfolgswirksam. Gewinne/Verluste verbuchen wir in den Gewinnreser- ven. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge sowie Cashflow-Hedges und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen belasten wir den Gewinn- sowie Kapitalreserven. Alle übrigen Kapitalveränderungen verrechnen wir mit den Kapi- talreserven.

### Eigene Aktien

Eigene Aktien bewerten wir zu Anschaffungskosten und weisen sie als Minusposition im Eigenkapital aus. Im An- schluss 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
<b>Aktienkapital per 01.01.2023</b>	<b>76 718 604</b>	<b>2.00</b>	<b>153 437</b>
<b>Aktienkapital per 31.12.2023</b>	<b>76 718 604</b>	<b>2.00</b>	<b>153 437</b>
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)	588 942	2.00	1178
<b>Aktienkapital per 31.12.2024</b>	<b>77 307 546</b>	<b>2.00</b>	<b>154 615</b>

- Die am 31. Dezember 2024 gehaltenen 514 [50] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 154.614 Mio. [CHF 153.437 Mio.] aus 77 307 032 [76 718 554] Namenaktien.
- Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 082 918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4 424 872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden.
- Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. aus dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.
- Für die Akquisition der Fundamenta Group wurden 588 942 Aktien im 2024 ausgegeben. Entsprechend können zukünftig noch maximal 7 082 918 Aktien ausgegeben werden.

## Kapitalreserven

	in CHF 1000
<b>Kapitalreserven per 01.01.2023</b>	<b>995 605</b>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 397
Aktienbezogene Vergütungen	61
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 207
<b>Kapitalreserven per 31.12.2023</b>	<b>865 062</b>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 421
Kapitalerhöhung vom 10.04.2024	47 337
Aktienbezogene Vergütungen	– 277
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 41
<b>Kapitalreserven per 31.12.2024</b>	<b>781 660</b>

- Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, aus den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.
- Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 30.923 Mio. [CHF 30.687 Mio.].

## Eigene Aktien

	in CHF 1000
<b>Eigene Aktien per 01.01.2023</b>	<b>–1 374</b>
Erwerb eigene Aktien, 33 500 Namenaktien, CHF 80.57 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 2 699
Aktienbezogene Vergütungen, 48 169 Namenaktien, CHF 80.18 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 862
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	207
<b>Eigene Aktien per 31.12.2023</b>	<b>– 4</b>
Erwerb eigene Aktien, 54 815 Namenaktien, CHF 88.20 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 4 835
Aktienbezogene Vergütungen, 54 351 Namenaktien, CHF 87.44 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 753
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	41
<b>Eigene Aktien per 31.12.2024</b>	<b>– 45</b>

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 514 Aktien [50 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

## 7 Plattformkosten

### 7.1 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Löhne und Gehälter	– 67 423	– 68 366
Sozialversicherungsaufwand	– 4 660	– 5 789
Personalvorsorge	– 2 768	– 6 401
Diverse Personalaufwände	– 4 826	– 4 839
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>– 79 677</b>	<b>– 85 395</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende per 31.12.</b>	<b>674</b>	<b>497</b>
<b>Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.</b>	<b>570</b>	<b>436</b>

### 7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 7 778	– 8 125
Sachversicherungen, Gebühren	– 758	– 1 144
Kapitalsteuern	– 2 144	– 2 651
Verwaltungsaufwand	– 7 260	– 4 526
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 10 527	– 8 613
Marketing	– 3 150	– 2 796
Inkasso- und Debitorenverluste	1 620	– 1 101
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>– 29 997</b>	<b>– 28 956</b>

### 7.3 Ertragssteuern

#### Ertragssteuern

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

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

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

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

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-30 512	-53 270
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-117	748
<b>Total laufende Ertragssteuern</b>	<b>-30 629</b>	<b>-52 522</b>
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	17 816	-59 462
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	15 071	30 342
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	2 147	-845
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	6 129	-2 628
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	-	706
<b>Total latente Steuern</b>	<b>41 163</b>	<b>-31 887</b>
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>10 534</b>	<b>-84 409</b>

### Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Gewinn vor Ertragssteuern	76 160	444 659
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	-15 232	-88 932
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	12 874	3 830
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	2 147	-845
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-117	748
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Verwendung)	4 733	-
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Aktivierung)	6 129	790
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>10 534</b>	<b>-84 409</b>

### Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1000	31.12.2023	31.12.2024
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	48 302	30 651
<b>Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz</b>	<b>9 491</b>	<b>6 023</b>
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-32 133	-18 758
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-6 315	-3 686
<b>Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz</b>	<b>3 176</b>	<b>2 337</b>
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	6 315	3 686
Übrige aktive latente Ertragssteuern	1 940	5 029
<b>Total aktive latente Ertragssteuern</b>	<b>8 255</b>	<b>8 715</b>

- Im Vorjahr wurden mit dem IAS 19-Vorsorgeguthaben in Höhe von CHF 15.656 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 3.203 Mio. gebildet (siehe Anhang 7.3). In diesem Zusammenhang wurden latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 2.384 Mio. angesetzt, welche ohne gegenüberstehende latente Steuerverbindlichkeiten nicht aktiviert worden wären. Im Berichtsjahr wurde das Vorsorgeguthaben (siehe Anhang 9.7) auf CHF 16.744 Mio. und die damit verbundenen latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 2.506 Mio. erhöht. Daher wurden ebenfalls die aktivierten Verlustvorträge in diesem Zusammenhang auf CHF 3.686 Mio. erhöht. Dennoch erfolgte im Berichtsjahr ein Rückgang der Verlustvorträge, da Verlustvorträge über CHF 3.931 Mio. verwendet wurden, welche im Vorjahr aktiviert worden waren.

### Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Nach 1 Jahr	–	–
Nach 2 Jahren	–	–
Nach 3 Jahren	–	–
Nach 4 Jahren	–	–
Nach 5 Jahren	–	11 893
Nach 6 Jahren	16 169	–
Nach 7 und mehr Jahren	–	–
<b>Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge</b>	<b>16 169</b>	<b>11 893</b>

- Die Veränderung zwischen Berichtsjahr und Vorperiode ist auf die Aktivierung sowie Verwendung von Verlustvorträgen im aktuellen Geschäftsjahr zurückzuführen.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2023	2024
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.</b>	<b>1 328 320</b>	<b>1 293 330</b>
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	21	5 503
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	– 17 989	59 462
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	196	979
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	– 15 071	– 30 342
Steuersatzänderungen	– 2 147	845
Übrige Veränderungen	–	– 706
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.</b>	<b>1 293 330</b>	<b>1 329 071</b>

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.4% bis 15.6% [4.4% bis 14.4%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 5.0% bis 40.0% [5.0% bis 40.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.2% höher gewesen.

### Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1000	Guthaben 31.12.2023	Verpflichtungen 31.12.2023	Guthaben 31.12.2024	Verpflichtungen 31.12.2024
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 286 100	–	1 316 908
Leasing	50 977	50 971	48 169	48 167
Vorsorgeguthaben/-verpflichtungen	71	3 203	501	3 850
Verlustvorträge	6 315	–	3 686	–
Immaterielle Anlagen	–	2 514	–	7 622
Derivative Finanzinstrumente	1 869	–	4 528	–
Sonstige	–	1 519	–	693
<b>Total</b>	<b>59 232</b>	<b>1 344 307</b>	<b>56 884</b>	<b>1 377 240</b>
Verrechnung und Umgliederung	–50 977	–50 977	–48 169	–48 169
<b>Total latente Steuerguthaben/-verpflichtungen</b>	<b>8 255</b>	<b>1 293 330</b>	<b>8 715</b>	<b>1 329 071</b>

## 8 Finanzielles Risikomanagement

Die Swiss Prime Site ist zur Erreichung ihrer Unternehmensziele einer Vielzahl von finanziellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Um diese Ziele zu erreichen und die finanzielle Stabilität des Unternehmens sicherzustellen, ist ein effektives Risikomanagement unerlässlich. Dafür wenden wir unser Risikomanagement-Rahmenwerk an, welches im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben wird.

In diesem Abschnitt konzentrieren wir uns auf die finanziellen Risiken gemäss IFRS 7 und ordnen diese den folgenden Kategorien zu:

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

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur.</li> <li>– Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab.</li> <li>– Wir überwachen und optimieren unser Loan-to-Value-Verhältnis und diversifizieren unser Immobilienportfolio.</li> </ul>	– Die finanziellen Auswirkungen von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten.</li> <li>– Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.454 Mio. [CHF 3.606 Mio.].</li> <li>– Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.</li> <li>– Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2028 für ein Volumen in Höhe von CHF 400 Mio. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen.</li> </ul>
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Laufende Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital zur Stärkung der finanziellen Stabilität sowie Erhöhung der finanziellen Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte.</li> <li>– Zudem planen wir unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil, einem diversifizierten Mix der Finanzierungsinstrumente sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern.</li> <li>– Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (Financial Covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad, der Zinsdeckungsfaktor (Interest Coverage Ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (Permitted Security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.</li> <li>– Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.</li> </ul>
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko).	– Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können.	– Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1. Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	– Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten zu grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko.	– Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 5 [5] Tagen.
– Unsere 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.
– Unsere sonstigen Kunden und Partner kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wir arbeiten grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben.</li> <li>– Für Bau- und Planerleistungen haben wir ein aktives Baucontrolling und wir sichern uns mit Garantien ab.</li> </ul>	– Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Bankguthaben und Festgeldanlagen	20 378	23 455
Forderungen	106 615	31 940
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	19 681	22 634
Langfristige Finanzanlagen	12 016	12 321
<b>Total Risiko</b>	<b>158 690</b>	<b>90 350</b>

- Wir sind keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da wir grösstenteils in der Schweiz tätig sind und keine wesentliche Geschäfte in Fremdwährung führen.

## Derivative Finanzinstrumente

Unsere derivativen Finanzinstrumente werden zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten eingesetzt. Diese werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung wird durch den Broker vorgenommen und von uns plausibilisiert. Wir wenden Hedge Accounting an: Fair Value-Anpassungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cashflows werden über das sonstige Ergebnis im Eigenkapital als Hedging-Reserve verbucht. Diese Reserven werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung umgegliedert, in welchem die abgesicherten Cashflows die Erfolgsrechnung beeinflussen.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente aus zusammengesetzten Finanzinstrumenten werden vom Basisvertrag separiert und zum Fair Value bewertet, wenn die Kriterien für eine Abspaltung nach IFRS 9 erfüllt sind.

- Per 20. Juli 2023 haben wir einen Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.735% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028 abgeschlossen. Per 7. November 2023 folgte ein weiterer Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.350% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028. Die Sicherungsbeziehungen sind zu 100% effektiv. In der Berichtsperiode ergab sich eine Umgliederung der Hedging-Reserven aus den designierten Sicherungsbeziehungen in den Finanzerfolg in Höhe von netto CHF –0.959 Mio. [CHF 0.079 Mio.]. Der Bestand der in den Gewinnreserven ausgewiesenen Hedging-Reserven beträgt per Bilanzstichtag CHF 18.113 Mio. [CHF 7.476 Mio.]. Die Fair Values der Interest Rate Swaps belaufen sich auf CHF 22.641 Mio. [9.345 Mio.].
- Die Wandeloption unseres Wandeldarlehens mit Laufzeit bis 2030 stellt ein eingebettetes Derivat dar, welches getrennt vom Basisvertrag zu bewerten ist. Dieses eingebettete Derivat weist per Bilanzstichtag einen Buchwert von CHF –41.250 Mio. [CHF –28.050 Mio.] auf.
- Der Fair Value der Interest Rate Swaps wird durch die Summe der zukünftigen, abdiskontierten festen und variablen Cashflows ermittelt. Die variablen Cashflows basieren auf den zum Bewertungstag gültigen SARON Forwards, die Diskontsätze auf der zum Bewertungstag gültigen SARON Swap Kurve. Bei einer Änderung des Zinssatzes um +50 Basispunkte würde sich die Fair Value-Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 7.903 Mio. [CHF 9.386 Mio.] reduzieren. Bei einer Änderung des Zinssatzes um –50 Basispunkte würde sich die Fair Value-Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 8.093 Mio. [CHF 9.837 Mio.] erhöhen. Die Wertänderung würde vollständig erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.
- Der Fair Value des eingebetteten Derivats wird als Differenz zwischen dem Fair Value des Wandeldarlehens und dem Bond Floor berechnet. Der Bond Floor entspricht dem Barwert aller zukünftigen Cashflows (Coupons und Rückzahlungswert). Bei einer Änderung des Aktienkurses um +CHF 5 würde sich der Fair Value des eingebetteten Derivats um CHF 12.375 Mio. [CHF 14.516 Mio.] erhöhen. Bei einer Änderung des Aktienkurses um –CHF 5 würde sich der Fair Value des eingebetteten Derivats um CHF 10.175 Mio. [CHF 9.987 Mio.] reduzieren. Jede Wertänderung würde vollständig erfolgswirksam erfasst.

## 9 Übrige Offenlegungen

### 9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	33 065	37 034
Wertminderungen	-4 533	-6 157
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>28 532</b>	<b>30 877</b>

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

### Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2023 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2024 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	21 001	-	17 358	-
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	3 358	-129	6 276	-602
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 513	-202	5 521	-824
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	254	-107	618	-292
Fällig seit über 120 Tagen	5 939	-4 095	7 261	-4 439
<b>Total Bruttoforderungen und Wertminderungen</b>	<b>33 065</b>	<b>-4 533</b>	<b>37 034</b>	<b>-6 157</b>

### 9.2 Vorräte

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

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Handelswaren	39 570	10 911
Übrige Vorräte	20	2
Wertminderungen	-2 865	-4 257
<b>Total Vorräte</b>	<b>36 725</b>	<b>6 656</b>

- Im Berichtsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von CHF 1.372 Mio. [CHF 6.501 Mio.] aufgeholt und es wurden Wertminderungen auf den Vorräten per Bilanzstichtag über CHF 2.764 Mio. [CHF 0.628 Mio.] gebildet.

### 9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

#### Mobiles Sachanlagevermögen

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

#### Immaterielle Anlagen

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

#### Abschreibungen

Die Abschreibungen werden bei uns linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt. Wir schreiben die Mieterausbauten und Mobilien über acht Jahre und die Hard- und Software über fünf Jahre bzw. über die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab, falls diese kürzer ist. Der Fondsvertrag wird über 20 Jahre abgeschrieben. Kundenstämme weisen eine Abschreibungsperiode von 3 bis 20 Jahren auf und Marken eine Abschreibungsperiode von 10 Jahren.

#### Wertminderungen

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

in CHF 1 000	Mieterausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlagevermögen
<b>Anschaffungskosten per 01.01.2024</b>	<b>32 917</b>	<b>35 293</b>	<b>68 210</b>
Zugänge	50	304	354
Zugänge aus Akquisitionen	777	377	1154
Abgänge	-733	-358	-1091
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2024</b>	<b>33 011</b>	<b>35 616</b>	<b>68 627</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024</b>	<b>32 447</b>	<b>35 167</b>	<b>67 614</b>
Abschreibungen	465	232	697
Abgänge	-613	-329	-942
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024</b>	<b>32 299</b>	<b>35 070</b>	<b>67 369</b>
<b>Total per 31.12.2024</b>	<b>712</b>	<b>546</b>	<b>1258</b>

in CHF 1 000	Fondsvertrag	Kundenstämme	Markennamen	Software	Total immaterielle Anlagen
<b>Anschaffungskosten per 01.01.2024</b>	<b>18 624</b>	-	-	<b>10 012</b>	<b>28 636</b>
Zugänge	-	-	-	513	513
Zugänge aus Akquisitionen	-	38 801	3 617	20	42 438
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2024</b>	<b>18 624</b>	<b>38 801</b>	<b>3 617</b>	<b>10 545</b>	<b>71 587</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2024</b>	<b>1 862</b>	-	-	<b>9 232</b>	<b>11 094</b>
Abschreibungen	932	1 725	271	296	3 224
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2024</b>	<b>2 794</b>	<b>1 725</b>	<b>271</b>	<b>9 528</b>	<b>14 318</b>
<b>Total per 31.12.2024</b>	<b>15 830</b>	<b>37 076</b>	<b>3 346</b>	<b>1 017</b>	<b>57 269</b>

- Die Zugänge der Kundenstämme und Marken in der Berichtsperiode erfolgten im Zusammenhang mit dem Kauf der Fundamenta Group (siehe Anhang 9.10).

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen
<b>Anschaffungskosten per 01.01.2023</b>	<b>40 080</b>	<b>52 243</b>	<b>92 323</b>
Zugänge	98	72	170
Abgänge	-1 008	-3 694	-4 702
Abgänge aus Devestitionen	-6 253	-13 328	-19 581
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2023</b>	<b>32 917</b>	<b>35 293</b>	<b>68 210</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2023</b>	<b>37 895</b>	<b>50 536</b>	<b>88 431</b>
Abschreibungen	371	473	844
Abgänge	-1 008	-3 694	-4 702
Abgänge aus Devestitionen	-4 811	-12 148	-16 959
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2023</b>	<b>32 447</b>	<b>35 167</b>	<b>67 614</b>
<b>Total per 31.12.2023</b>	<b>470</b>	<b>126</b>	<b>596</b>

in CHF 1 000	Fondsvertrag	Kunden- stämme	Marken- namen	Software	Total immaterielle Anlagen
<b>Anschaffungskosten per 01.01.2023</b>	<b>18 624</b>	-	-	<b>78 028</b>	<b>96 652</b>
Zugänge	-	-	-	2 802	2 802
Abgänge	-	-	-	-20 608	-20 608
Abgänge aus Devestitionen	-	-	-	-50 210	-50 210
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2023</b>	<b>18 624</b>	-	-	<b>10 012</b>	<b>28 636</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2023</b>	<b>931</b>	-	-	<b>63 454</b>	<b>64 385</b>
Abschreibungen	931	-	-	1 703	2 634
Abgänge	-	-	-	-20 608	-20 608
Abgänge aus Devestitionen	-	-	-	-35 317	-35 317
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2023</b>	<b>1 862</b>	-	-	<b>9 232</b>	<b>11 094</b>
<b>Total per 31.12.2023</b>	<b>16 762</b>	-	-	<b>780</b>	<b>17 542</b>

## 9.4 Leasing

### Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

### Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
<b>Total per 01.01.2023</b>	<b>255 196</b>	<b>30 737</b>	<b>285 933</b>
Abschreibungen/Neubewertungen	- 4 688	- 4 312	- 9 000
Zugänge	-	503	503
Abgänge aus Devestitionen	-	- 22 581	- 22 581
<b>Total per 31.12.2023</b>	<b>250 508</b>	<b>4 347</b>	<b>254 855</b>
Abschreibungen/Neubewertungen	- 15 128	- 3 436	- 18 564
Zugänge	-	1 130	1 130
Zugänge aus Akquisitionen	-	3 412	3 412
<b>Total per 31.12.2024</b>	<b>235 380</b>	<b>5 453</b>	<b>240 833</b>

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt in der Berichtsperiode CHF 3.894 Mio. [CHF 3.964 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt CHF 10.291 Mio. [CHF 11.490 Mio.].

## 9.5 Goodwill

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

in CHF 1 000	2023	2024
<b>Anschaffungskosten per 01.01.</b>	<b>152 849</b>	<b>152 849</b>
Zugänge		154 228
<b>Anschaffungskosten per 31.12.</b>	<b>152 849</b>	<b>307 077</b>
<b>Kumulierte Wertminderungen per 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wertminderungen	-	-
<b>Kumulierte Wertminderungen per 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Goodwill per 31.12.</b>	<b>152 849</b>	<b>307 077</b>

Der Goodwill ist vollständig der CGU Swiss Prime Site Solutions AG (Segment Asset Management) zuzuordnen. Der erzielbare Betrag der CGU basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [2.5%] verwendet. Für die Schätzung der Cashflows wurden Annahmen über die zukünftigen Erträge aus dem Asset Management wie Management Fees, Kauf- und Verkaufskommissionen, Vertriebskommissionen sowie Baukommissionen getroffen. Die Höhe der Erträge hängt je nach Ertragsart von der Prognose von Faktoren wie den Assets under Management, dem Transaktionsvolumen, dem Emissionsvolumen oder dem Bauvolumen ab.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerrisikozuschlag von 10.1% [10.5%] zur Anwendung. Als Basis für den Vorsteuerrisikozuschlag dienen die gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Diese setzen sich aus dem Zinssatz einer 10-jährigen Bundesobligation, welcher um einen Risikozuschlag adjustiert wird (ermittelt durch einen externen Spezialisten anhand einer repräsentativen Vergleichsgruppe), sowie aus den aktuellen, durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zusammen.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigt. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2024 durchgeführt. Der Goodwill wurde im Rahmen dieses Tests als werthaltig beurteilt.

Der Zugang von Goodwill in der Berichtsperiode ist auf die Akquisition der Fundamenta Group zurückzuführen (siehe Anhang 9.10).

## 9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Renovations- und Projektierungskosten	102 644	93 719
Warenaufwand	189	-
Andere betriebliche Aufwendungen	21 963	24 023
Laufende Kapitalsteuern	5 392	8 705
Zinsen	952	563
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>131 140</b>	<b>127 010</b>

## 9.7 Personalvorsorge

Unsere Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Grundversicherung behandeln wir gemäss IAS 19 als leistungsorientierten Vorsorgeplan und wir lassen den Barwert der Vorsorgepläne von externen Experten nach der Projected-Unit-Credit-Methode berechnen. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen als beitragsorientierter Plan verbucht, da die Erfassung als leistungsorientierter Plan sich nicht wesentlich auf die Konzernrechnung auswirken würde. Wir weisen die Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeit in unserer Bilanz aus. Überdeckungen aktivieren wir nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht.

- Swiss Prime Site gewährleistet die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden bezüglich der wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen.
- Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften plus Zinsen, angespart. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.20% bis 5.40% [5.20% bis 5.25%].
- Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

### Planänderungen

Im Berichtsjahr gab es keine Planänderungen.

Als Konsequenz des Verkaufs der Wincasa Gruppe bzw. der geplanten Schliessung von Jelmoli erfolgte im Vorjahr der Wechsel von den autonom geführten Vorsorgeeinrichtungen zu einer neuen Vorsorgelösung (mit Ausnahme der Mitarbeitenden der Jelmoli AG, welche bis zur Schliessung des Retailgeschäfts bei der alten Lösung verbleiben). Die Effekte des Verkaufs im Vorjahr werden in den nachfolgenden Tabellen unter «Änderung Konsolidierungskreis» dargestellt.

Die neue Vorsorgelösung besteht aus einer Grundversicherung sowie einer flexiblen 1e-Zusatzversicherung. Der Effekt aus der Planänderung wurde im Vorjahr erfolgswirksam als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand erfasst. Die Grundversicherung klassifiziert als leistungsorientierter Plan. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen aus Wesentlichkeitsgründen als beitragsorientierter Plan gehandhabt.

### Berechnungsannahmen

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

## Annahmen

	Angaben in	31.12.2023	31.12.2024
Diskontierungsfaktor	%	1.45	0.95
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.50	1.50
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.8	45.9
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	44.0	44.1
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.7	24.8
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	23.0	23.1

## Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2023	2024
<b>Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.</b>	<b>461 683</b>	<b>225 575</b>
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	6 550	3 216
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	8 915	5 321
Arbeitnehmerbeiträge	6 990	3 540
Ausbezahlte Leistungen	– 25 433	– 34 459
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	– 3 437	–
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	– 21 022	–
Änderung Konsolidierungskreis	– 242 172	11 406
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	151	118
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	33 350	22 417
<b>Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.</b>	<b>225 575</b>	<b>237 134</b>

– Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 105.361 Mio. [CHF 103.533 Mio.] und für die Rentner CHF 131.773 Mio. [CHF 122.042 Mio.].

## Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	2023	2024
<b>Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.</b>	<b>617 947</b>	<b>272 288</b>
Zinsertrag auf Planvermögen	8 912	3 870
Arbeitgeberbeiträge	9 598	4 614
Arbeitnehmerbeiträge	6 990	3 540
Ausbezahlte Leistungen	– 25 433	– 34 459
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	– 22 291	–
Änderung Konsolidierungskreis	– 319 789	9 729
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	– 2 184	26 692
Anderes	– 1 462	–
<b>Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.</b>	<b>272 288</b>	<b>286 274</b>

– Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2025 CHF 4.312 Mio. [CHF 5.471 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

## Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	– 225 575	– 237 134
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	272 288	286 274
<b>Überdeckung per 31.12.</b>	<b>46 713</b>	<b>49 140</b>
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	– 31 057	– 32 396
<b>Total Nettovorsorgeguthaben</b>	<b>15 656</b>	<b>16 744</b>

Das Nettovorsorgeguthaben von CHF 16.744 Mio. [CHF 15.656 Mio.] teilt sich auf in CHF 19.250 Mio. [CHF 16.015 Mio.] Guthaben und CHF 2.506 Mio. [CHF 0.359 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2023 sowie per 31.12.2024 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	2023	2024
<b>Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.</b>	<b>150 512</b>	<b>31 057</b>
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	2 230	450
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	-44 068	889
Änderung Konsolidierungskreis	-77 617	-
<b>Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.</b>	<b>31 057</b>	<b>32 396</b>

### Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	-6 223	-5 321
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	3 437	-
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	-4 799	-3 216
Zinsertrag auf Planvermögen	6 619	3 870
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-1 690	-450
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	-112	-118
<b>Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+) aus leistungsorientierten Plänen</b>	<b>-2 768</b>	<b>-5 235</b>
Vorsorgeaufwand aus beitragsorientierten Plänen	-	-1 166
<b>Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)</b>	<b>-2 768</b>	<b>-6 401</b>

### Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	-33 350	-22 417
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	-2 184	26 692
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	44 068	-889
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	-1 269	-
Anderes	-777	-
<b>Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis</b>	<b>6 488</b>	<b>3 386</b>

### Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	-15 225	-10 722
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderung der demografischen Annahmen	65	-
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	-18 190	-11 695
<b>Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten</b>	<b>-33 350</b>	<b>-22 417</b>

## Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1 000	2023	2024
<b>Nettovorsorgeguthaben per 01.01.</b>	<b>5 752</b>	<b>15 656</b>
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 2 768	- 5 235
Vorsorgeaufwand aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	- 3 414	-
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	6 488	3 386
Arbeitgeberbeiträge	9 598	4 614
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	-	- 1 677
<b>Total Nettovorsorgeguthaben per 31.12.</b>	<b>15 656</b>	<b>16 744</b>

- Der Diskontsatz per 31.12.2024 sank im Vergleich zum Vorjahr von 1.45% auf 0.95%. Nebst einer Erhöhung der Verpflichtungen erhöht sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19-Bilanz per 31.12.2024 aufgrund der gestiegenen Vermögensobergrenze im Gegensatz zum Vorjahr grösstenteils aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2023 ein leicht höheres Aktivum ausgewiesen wird. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

## Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	176 461	113 192
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	31 672	68 111
Eigenkapitalinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	183	-
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	22 040	16 634
Schuldinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	975	1 099
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	15 089	62 777
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	14 256	11 156
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	3 875	6 821
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	7 737	6 484
<b>Total Planvermögen zum Fair Value</b>	<b>272 288</b>	<b>286 274</b>

## Sensitivitätsanalyse

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.</b>	<b>225 575</b>	<b>237 134</b>
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor -0.25%	232 214	244 435
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	219 356	230 274
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	235 637	248 762
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung -1 Jahr	215 269	225 269
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	4 661	5 008
<b>in Jahren</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	11.7	12.0
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	14.3	15.2
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	9.4	9.5

## 9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
2024	146 670	n.a.
2025	32 748	116 955
2026	1 045	40 285
2027	319	3 810
2028	–	16
2029	–	602
2030	–	261
<b>Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen</b>	<b>180 782</b>	<b>161 929</b>

## 9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

Als Nahestehende gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

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

### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 637	2 619
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 119	952
Aktienbezogene Vergütung	1 776	1 553
Übrige Vergütungskomponenten	61	50
Altersvorsorgeleistungen	362	193
Übrige Sozialleistungen	328	278
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung</b>	<b>7 283</b>	<b>5 645</b>
Pauschalspesen	87	68

- 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 8 817 Aktien [9 751 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.797 Mio. [CHF 0.800 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 48% [48%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Die Anzahl PSU wird anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Periode). Als Leistungskennzahlen kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 10 015 [10 815] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 85.05 [CHF 76.05] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.834 Mio. [CHF 1.020 Mio.].

## 9.10 Konsolidierungskreis

### Konsolidierungsmethoden

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

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

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

### Akquisitionen

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Asset Management) haben wir per 15. April 2024 die Fundamenta Group erworben.
- Zur Fundamenta Group gehören insbesondere die Fundamenta Group (Schweiz) AG und die Fundamenta Group Deutschland AG, welche vielfältige Anlagegefässe (börsennotierte Immobiliengesellschaft Fundamenta Real Estate AG, Anlagestiftung, Promotions-Vehikel, Fonds, SICAV und Direktmandate) verwalten. Des Weiteren wurden die Gesellschaften Fundamenta Consulting AG, Fundamenta Group Lux MLP Sàrl und Fundamenta Lux GP Sàrl akquiriert. Sämtliche Gesellschaften sind direkte oder indirekte Tochtergesellschaften der Fundamenta Group Immobilien Holding AG, welche im Rahmen der Transaktion zu 100% übernommen wurde. Die Real Estate Assets under Management betragen zum Übernahmezeitpunkt insgesamt rund CHF 4.2 Mrd.
- Die Purchase Price Allocation ist per Bilanzstichtag im Wesentlichen abgeschlossen.
- Die Fundamenta Group hat seit der Akquisition einen Betriebsertrag von CHF 20.932 Mio., ein EBIT von CHF 8.863 Mio. und einen Gewinn von CHF 7.784 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 1.115 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus Betriebstätigkeit ausgewiesen).

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Fundamenta Group per Akquisitionsdatum 15. April 2024 betragen:

in CHF 1 000	15.04.2024
Flüssige Mittel	3 666
Forderungen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	3 420
Rechnungsabgrenzungen	1 202
Mobiles Sachanlagevermögen	1 154
Nutzungsrechte	3 412
Immaterielle Anlagen	42 438
Sonstige Aktiven	551
<b>Total Aktiven</b>	<b>55 843</b>
Rechnungsabgrenzungen	2 149
Vorsorgeverbindlichkeiten	1 677
Leasingverbindlichkeiten	3 412
Sonstige Verbindlichkeiten	6 833
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>14 071</b>
<b>Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value</b>	<b>41 772</b>
Kaufpreis in Aktien (588 942 Aktien der Swiss Prime Site AG)	49 000
Kaufpreis in bar	147 000
<b>Goodwill</b>	<b>154 228</b>

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

### Aufgegebene Geschäftsbereiche Vorjahr

Die Gruppengesellschaften Wincasa AG und streamnow ag wurden im Vorjahr an Implenia AG verkauft. Der Verkauf wurde mit der Medienmitteilung vom 30. März 2023 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) und somit die Dekonsolidierung erfolgten per 4. Mai 2023. Die Wincasa AG sowie die streamnow ag sind entsprechend in der Konzernrechnung des Vorjahres noch zu vier Monaten enthalten.

Die Aktiven und Verbindlichkeiten der Wincasa-Gruppe per Devestitionsdatum 4. Mai 2023 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	04.05.2023
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	160 461
Forderungen und kurzfristige Darlehen	11 104
Übriges Umlaufvermögen	26 618
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>198 183</b>
Mobiles Sachanlagevermögen	2 622
Nutzungsrechte	22 581
Immaterielles Anlagevermögen	14 893
Übriges Anlagevermögen	14
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>40 110</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>238 293</b>
<b>Passiven</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37 818
Rechnungsabgrenzungen	7 465
Leasingverbindlichkeiten	22 684
Sonstige Verbindlichkeiten	150 979
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>218 946</b>
<b>Verkaufte Nettoaktiven</b>	<b>19 347</b>
Verkaufspreis in bar	170 500
Transaktionskosten	– 5 465
<b>Verkaufserfolg</b>	<b>145 688</b>

Folgende Erträge und Geldflüsse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen wurden erwirtschaftet:

in CHF 1000	01.01.– 04.05.2023	01.01.– 31.12.2024
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	51 457	–
Andere betriebliche Erträge	2 055	–
<b>Betriebsertrag</b>	<b>53 512</b>	<b>–</b>
Immobilienaufwand	–3 472	–
Personalaufwand	–37 197	–
Sonstiger Betriebsaufwand	–5 746	–
Abschreibungen	–3 256	–
Aktivierte Eigenleistungen	768	–
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>–48 903</b>	<b>–</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>4 609</b>	<b>–</b>
Finanzaufwand	–8	–
Finanzertrag	135	–
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>4 736</b>	<b>–</b>
Ertragssteuern	–1 100	–
<b>Gewinn nach Ertragssteuern</b>	<b>3 636</b>	<b>–</b>
Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen	145 688	–
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>149 324</b>	<b>–</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	1.95	–
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	1.85	–
<b>Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		
Nettogeldfluss aus Betriebstätigkeit	57 261	–
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	111 068	–
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–11 523	–

**Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)**

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug <sup>1</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug <sup>2</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	200	100.0
Fundamenta Consulting AG, Zug <sup>2</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

		31.12.2023 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
<b>Deutschland</b>	<b>Tätigkeitsbereich</b>				
Fundamenta Group Deutschland AG, München <sup>2</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	50	100.0
<b>Luxemburg</b>	<b>Tätigkeitsbereich</b>				
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg <sup>2</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg <sup>2</sup>	Asset Management	n.a.	n.a.	13	100.0

<sup>1</sup> Akquisition per 15.04.2024, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.05.2024

<sup>2</sup> Akquisition per 15.04.2024

### Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

		31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
	<b>Tätigkeitsbereich</b>				
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	Büro- dienstleistungen	124	27.2	124	27.2

### 9.11 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2024 Buchwert
<b>Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert<sup>1</sup></b>					
Flüssige Mittel					23 973
Forderungen					31 940
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					22 634
Langfristige Finanzanlagen			250		250
<b>Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Wertschriften	356			356	356
Langfristige Finanzanlagen			12 071	12 071	12 071
<b>Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert<sup>1</sup></b>					
Verbindlichkeiten					63 243
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					118 305
Grundpfandgesicherte Kredite		653 644		653 644	649 470
Unbesicherte Kredite		1 696 862		1 696 862	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	617 833			617 833	599 080
Anleihen	2 364 283			2 364 283	2 352 594
<b>Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Derivative Finanzinstrumente		22 641		22 641	22 641

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2023 Buchwert
<b>Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert<sup>1</sup></b>					
Flüssige Mittel					22 069
Forderungen					106 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					19 681
Langfristige Finanzanlagen			800	800	800
<b>Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Wertschriften	454			454	454
Langfristige Finanzanlagen			11 216	11 216	11 216
<b>Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert<sup>1</sup></b>					
Verbindlichkeiten					51 355
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					125 748
Grundpfandgesicherte Kredite		717 785		717 785	745 495
Unbesicherte Kredite		1 880 180		1 880 180	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	587 047			587 047	582 929
Anleihen	2 137 024			2 137 024	2 208 643
<b>Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert</b>					
Derivative Finanzinstrumente		9 345			9 345

<sup>1</sup> Bei Positionen ohne Fair Value-Angabe stellt der Buchwert eine hinreichende Approximation an den Fair Value dar.

## 9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2023 Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	11.4	13.6
BlackRock Inc., New York	> 10.00	9.7

## 9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 4. Februar 2025 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Definition Alternative Performancekennzahlen

## **Ausschüttungsrendite**

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

## **Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)**

Betriebsgewinn (EBIT) zuzüglich Abschreibungen und Wertminderungen auf mobilem Sachanlagevermögen sowie Abschreibungen und Wertminderungen auf immateriellen Anlagen. Wo angegeben, wurden zusätzlich die Neubewertung Renditeliegenschaften, Verkaufsgewinne und -aufwendungen aus Veräusserungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Erfolge aus Immobilienentwicklungen in Abzug gebracht.

## **Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen**

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften in Abzug gebracht.

## **Eigenkapitalquote**

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

## **Eigenkapitalrendite (ROE)**

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

## **Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG). Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

## **EPRA like-for-like rental change**

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

## **EPRA NDV (Net Disposal Value)**

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

## **EPRA NRV (Net Reinstatement Value)**

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

## **EPRA NTA (Net Tangible Asset)**

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

### **Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV)**

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten und Derivate) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value. Flüssige Mittel werden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

### **FFO I Rendite**

Zeigt den Funds From Operations (FFO) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode.

### **Funds From Operations (FFO)**

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

### **Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

### **Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

### **Gesamtkapitalrendite (ROIC)**

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

### **Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen der Fair Value-Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme. Wo angegeben, wurden zusätzlich der Erfolg aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften, der Ertrag und Aufwand aus Immobilienentwicklungen und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften sowie die laufenden Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in Abzug gebracht.

### **Leerstandsquote**

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

### **NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie**

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

### **NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie**

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

### **Nettoobjektrendite**

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

### **Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)**

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

### **Zinspflichtiges Fremdkapital**

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

## Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Gruppe werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2024.

### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die per Stichtag 31. Dezember 2024 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 31.12.2024

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

Die Renditeliegenschaften 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 Renditeliegenschaften 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 31.12.2024

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 2024).

**Entwicklung des Immobilienportfolios**

In der Berichtsperiode vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurden eine Liegenschaft erworben und 23 Liegenschaften veräussert. Weiter wurden von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Nach Fertigstellung werden erstmalig im Bestand folgende 3 Liegenschaften aufgeführt.

- Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge»
- Basel, Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II»
- Paradiso, Riva Paradiso - «Du Lac»

Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 wird die Liegenschaft an der Spitalweidstrasse 1 / Luzernerstrasse in Oftringen neu strukturiert. Aus der ursprünglichen Liegenschaft entstehen durch einen «Liegenschaftssplit» drei separate Bestandesliegenschaften.

Weiter werden neu 13 Liegenschaften im Bestand als «Bestand inklusive Entwicklungsprojekte» aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Vorprojekt und die Bewertungen berücksichtigen diesen Stand der Planung.

Weiter wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2023 verkauft:

Frauenfeld	St. Gallerstrasse 30 - 30c - «Fridau»	CHF	4'000'000
Regensdorf	Adlikerstrasse Riedthofstrasse	CHF	28'750'000
Ostermundigen	Mitteldorfstrasse 16 - «Mitteldorfpark»	CHF	38'980'000
Vevey	Rue de la Clergère 1 Rue de Lausanne 6	CHF	14'410'000
Baden	Weite Gasse 34, 36	CHF	9'366'000
Lachen SZ	Seidenstrasse 2	CHF	6'094'000
Oberwil	Mühlemattstrasse 23	CHF	2'517'000
Zollikon	Bergstrasse 17, 19	CHF	11'920'000
Baden	Bahnhofstrasse 2	CHF	6'989'000

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Uster	Poststrasse 12	CHF	6'565'000
Meilen	Seestrasse 545 - «Meilen Plus»	CHF	6'655'000
Morges	Vergers de la Gottaz 1	CHF	28'180'000
Uster	Poststrasse 14, 20	CHF	13'630'000
Spreitenbach	Müslistrasse 44	CHF	4'704'000
Dübendorf	Bahnhofstrasse 1	CHF	5'979'000
Burgdorf	Industrie Buchmatt Buchmattstrasse 118	CHF	12'980'000
Zuchwil	Dorfackerstrasse 45 - Birchi-Center	CHF	24'560'000
La Chaux-de-Fonds	Boulevard des Eplatures 44	CHF	5'037'000
Uster	Poststrasse 10	CHF	8'831'000
Buchs SG	St. Gallerstrasse 5	CHF	5'761'000
Eyholz	Kantonsstrasse 79	CHF	1'729'000
Niederwangen BE	Riedmoosstrasse 10 Bauland	CHF	4'759'000
Niederwangen BE	Riedmoosstrasse 10	CHF	40'120'000
Plan-les-Ouates <sup>1</sup>	Route de la Galaise 11A et 11B	CHF	1'295'000

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2023 CHF 330'811'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Gruppe beinhaltet somit zum Jahresende 2024 139 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 112 bestehenden Renditeliegenschaften, 7 Baulandparzellen, 13 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 3 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2026 bis voraussichtlich Ende 2027 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m<sup>2</sup> verfügen und per Mitte 2025 bezugsbereit 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.
- Am Standort Zürcherstrasse 39 («JED Neubau») entsteht seit Herbst 2022 ein moderner Büro- und Laborneubau, der vollständig auf konventionelle Heiztechnik verzichtet. Der Mieterausbau hat Ende 2024 begonnen und wird voraussichtlich bis Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.

<sup>1</sup> Verkauf Bestand 6 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 26/1000)

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

**Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2024**

Per 31. Dezember 2024 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Gruppe (total 139 Liegenschaften) mit CHF 13'053.482 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2023 um CHF 21.117 Mio., respektive um -0.16 % gesenkt. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS Gesamtportfolio per 31.12.2023	CHF	13074.599	Mio.
+ Bestand	CHF	164.374	Mio.
+ Bestand inklusive Entwicklungsprojekte	CHF	33.976	Mio.
+ Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF	31.620	Mio.
+ Käufe Bestand	CHF	4.470	Mio.
- Split Bestandesliegenschaft	CHF	-1.946	Mio.
- Verkauf Bestand	CHF	-329.516	Mio.
- Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	CHF	-1.295	Mio.
+ Bauländer	CHF	2.450	Mio.
+ Projekte	CHF	74.750	Mio.
SPS Gesamtportfolio per 31.12.2024	CHF	13053.482	Mio.
 Δ Delta		 -21.117	 Mio.

Die Wertänderung auf den 108 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2024 betrug brutto +1.8 % (ohne Kauf (1), Erstbewertungen nach Fertigstellung (3), Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (13), Split Bestandesliegenschaft (3), Baulandparzellen (7), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (4), – total 31 Liegenschaften). Dabei wurden 80 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 28 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2024. Bei rund CHF 62. Mio. getätigten Investitionen in diesem Zeitraum ergibt sich eine Nettowertänderung von +1.10 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Zu- und Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +0.97 %.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Gruppe-Portfolios rührt von sämtlichen Liegenschaftskategorien ausser den Verkäufen und des Splits der Bestandesliegenschaft. Allgemein führten das wieder leicht gesunkene Zinsumfeld sowie auch die vielversprechenden Ertragsperspektiven zu einer Rückkehr der Zuversicht bei den Investoren, was sich in einer Stabilisierung der Renditeerwartung über das gesamte Portfolio äussert.

Weiter trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, leicht höheren Leerständen, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

**Marktbericht Q4 2024****Wirtschaftsentwicklung**

Die wirtschaftliche Dynamik der Schweiz bleibt auch 2024 unterdurchschnittlich. Nach einem moderaten Wachstum von 1.3 Prozent im Jahr 2023 rechnet das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) für das Jahr 2024 mit einem weiteren Rückgang des BIP-Wachstums auf 0.9 Prozent. Das verhaltene Wachstum spiegelt die nachlassende Konjunktur wider, die durch eine schwächere internationale Nachfrage und die abkühlende Industrie beeinflusst wird. Während sich der Dienstleistungssektor weiterhin solide zeigt, bleibt die Gesamtwirtschaft durch internationale Unsicherheiten gedämpft. Für 2025 prognostiziert das SECO einen leichten Anstieg des BIP-Wachstums auf 1.5 Prozent, gestützt durch die positiven Impulse der Zinssenkungen sowie steigende Reallöhne.

**Moderates Wachstum der Schweizer Wirtschaft erwartet**

Der Schweizer Arbeitsmarkt zeigte sich 2024 dynamischer als erwartet: Im 2. Quartal wurden im Jahresvergleich 60'000 neue Vollzeitstellen geschaffen (+1.4 Prozent). Für 2025 prognostiziert Wüest Partner jedoch ein geringeres Beschäftigungswachstum von 1.2 Prozent. Die Arbeitslosenquote dürfte laut SECO von 2.4 Prozent im Jahr 2024 auf 2.6 Prozent im Jahr 2025 steigen. Unternehmen bleiben weiterhin auf der Suche nach Fachkräften, jedoch mit vorsichtigeren Einstellungen angesichts der trüben Konjunkturaussichten. Zuwanderung bleibt ein zentraler Faktor für das Bevölkerungs- und Arbeitsmarktwachstum. 2024 überschritt die Schweiz die Marke von 9 Millionen ständigen Einwohner – ein Trend, der sich fortsetzen dürfte. Wüest Partner erwartet rund 81'000 zusätzliche ständige Einwohner für 2025.

**Zuwanderung stützt Wachstum trotz nachlassender Arbeitsmarktdynamik**

Die bereits erfolgten Zinssenkungen im laufenden Jahr und die bis Mitte 2025 erwarteten weiteren Senkungen dürften der Realwirtschaft neue Impulse geben, was sich vor allem im Konsum, in den Investitionen und in der Bautätigkeit widerspiegeln wird. Die prognostizierte niedrige Inflation für 2025 könnte einen Anstieg der Reallöhne zur Folge haben, was die Kaufkraft und den Konsum stärken würde. Trotzdem sollten die Risiken nicht unterschätzt werden: Die Auslandsnachfrage bleibt fragil, unter anderem wegen des starken Frankens, der wenig dynamischen chinesischen Wirtschaft, der anhaltenden Rezession in Deutschland und der drohenden Sparmassnahmen in Frankreich sowie geopolitischer Spannungen.

**Schwächere Weltwirtschaft und vergangene restriktive Geldpolitik bremsen das Wachstum**

Die Schweiz erfreut sich 2024 einer Preisstabilität mit einer erwarteten Jahresinflation von 1.2 Prozent, die im von der SNB gesetzten Zielband von 0 bis 2 Prozent liegt. Wüest Partner geht davon aus, dass die Inflation 2025 sogar auf 0.7 Prozent sinken könnte. In den letzten Monaten ist die Inflation stärker als erwartet zurückgegangen, was vor allem auf sinkende Preise für Kraftstoffe und importierte Waren zurückzuführen ist. Die Kerninflation zeigte sich im September 2024 mit 1.0 Prozent stabil und liegt ebenfalls im Zielkorridor der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Eine Senkung des Referenzzinssatzes und fallende Strompreise könnten die Inflation weiter dämpfen, doch geopolitische Spannungen bergen weiterhin Risiken.

**Rückläufige Inflation trotz Mietanstiegen und geopolitischer Risiken**

Nachdem die SNB die Leitzinsen von -0.75 Prozent im Mai 2022 auf 1.75 Prozent im Juni 2023 angehoben hatte, senkte sie diese bis Dezember 2024 auf 0.50 Prozent. Weitere Zinssenkungen auf 0.00 Prozent bis Mitte 2025 sind gemäss SNB nicht auszuschliessen. Die Leitzinssenkung wirkt sich auf die durchschnittlichen

**Leitzinssenkung der SNB beeinflusst Mietzinsentwicklung nur verzögert**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Hypothekarzinsen der Banken aus, die wiederum den Referenzzinssatz für Mieten beeinflussen. Aufgrund der jüngsten Zinssenkung der SNB ist damit zu rechnen, dass die mittleren Mieten in laufenden Mietverträgen im nächsten Jahr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sinken werden. Gleichzeitig trägt die weiterhin hohe inländische Nachfrage nach Wohnraum zur Mietpreissteigerung bei.

#### **Investorenmarkt für Renditeobjekte**

Im Jahr 2024 zeigte sich der Schweizer Immobilienmarkt weiterhin durch eine gesplattene Entwicklung geprägt. Die Transaktionsaktivitäten lagen im Gesamtjahr 2024 unter dem Durchschnitt der Vorjahre, zeigten jedoch im Herbst eine leichte Belebung. Während die Nettoanfangsrenditen insgesamt leicht rückläufig waren, verstärkte sich der bereits beobachtete Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien, insbesondere im unteren Preissegment. Die Zinssenkungen der SNB im Dezember und der stabilisierte Zinstrend dürften für den Transaktionsmarkt von Renditeobjekten eine belebende Wirkung haben.

**Stabile Nettoanfangsrenditen im Jahr 2024**

Im Zeitraum von Januar bis Ende November 2024 verzeichneten indirekte Immobilienanlagen eine insgesamt starke Performance. Bei Immobilienaktiengesellschaften wuchs der Index um 12.4 Prozent (WUPIX-A), während kotierte Immobilienfonds 14.8 Prozent (WUPIX-F) zulegte. Die Aussichten hinsichtlich Performance und Kapitalerhöhungen bleiben vielversprechend. Zeiten von Unsicherheit, sinkende Anleihenrenditen, tiefe Neubauquoten und eine erhebliche Nutzernachfrage stärken die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen. Dabei sollte jedoch nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Agios bei einigen Fonds gestiegen sind.

**Gute Aussichten für indirekten Anlagemarkt**

#### **Baumarkt**

Die Baupreise im Hochbau haben sich zwar stabilisiert, bleiben aber auf einem hohen Niveau. Zwischen April 2023 und April 2024 stieg der Baupreisindex nur noch um moderate 0.8 Prozent. Gleichzeitig sanken die Materialpreise bis Mai 2024 im Jahresvergleich um 2.2 Prozent, wobei insbesondere Stahl 16 Prozent günstiger wurde. Dennoch liegen die Baukosten weiterhin etwa 15 Prozent über dem Niveau von 2019. Eine Rückkehr auf das Vorkrisenniveau ist angesichts der Preisentwicklung unwahrscheinlich. Die Aussichten für 2025 sind jedoch optimistisch: Ein reales Wachstum von 4.6 Prozent bei den Hochbauinvestitionen wird erwartet, insbesondere im Bereich energetischer Sanierungen und Neubauten. Dies signalisiert, dass die Bauwirtschaft auf Kurs ist, sich nachhaltig zu erholen.

**Baupreise bleiben hoch, trotz stabilisierender Tendenzen**

#### **Büroflächenmarkt**

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich besonders an zentralen Lagen sehr gut, während peripher gelegene Objekte weniger gefragt sind. Die allgemein dynamische Büroflächennachfrage ist auf das weiterhin starke Beschäftigungswachstum zurückzuführen, das im 2. Quartal 2024 bei 1.7 Prozent im Vorjahresvergleich lag. Trotz dieser positiven Entwicklung dürften die strukturellen Veränderungen den Büromarkt zunehmend prägen. Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung gewinnen dabei an Bedeutung. Auch neue Arbeitsformen wie Desk-Sharing, Homeoffice und Co-Working ergänzen die traditionellen Büroarbeitsweisen immer mehr. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen an die neuen Arbeitsweisen adaptiert werden.

**Strukturelle Veränderungen prägen den Büromarkt**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Das starke Beschäftigungswachstum der letzten Jahre und die geringe Bautätigkeit haben zu einer Reduktion des Angebots an Büroflächen geführt. Seit zwei Jahren sind die Angebotszahlen rückläufig. Aktuell sind in der Schweiz nur rund 5.7 % der Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 120 Basispunkten entspricht. Die Angebotsverknappung beeinflusst die Mietentwicklung. Zwar verzeichneten die Angebotsmieten für Büroflächen im 3. Quartal 2024 im Jahresvergleich schweizweit einen Rückgang von 2 Prozent, doch im Vergleich zum Vorquartal stiegen sie um 1.5 Prozent. Angesichts des rückläufigen Beschäftigungswachstums und der zurückhaltenden Neubautätigkeit geht Wüest Partner für das laufende Jahr von einer stabilen Mietpreisentwicklung von +0.1 Prozent aus. Aktuelle Analysen zeigen zudem, dass der Rückgang bei den Neubauvolumen anhält. Im 3. Quartal 2024 lag das Investitionsvolumen für neue Büroflächen rund 40 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Gleichzeitig steigen die Investitionen in die Modernisierung bestehender Büroflächen, insbesondere in energetische Sanierungen und flexible Nutzungskonzepte. Dies dürfte künftige Leerstände verringern und den Markt weiter stabilisieren.

**Rückläufiges Angebot stützt die Büromieten**

#### **Verkaufsflächenmarkt**

Für 2025 prognostiziert Wüest Partner, dass die Preise für Verkaufsflächen um 1.5 Prozent sinken. Die weiterhin geringe Bautätigkeit hat sich bislang stabilisierend auf die Marktliquidität ausgewirkt. Allerdings sind die Investitionsvolumen für Baubewilligungen neuer Verkaufsflächen jüngst leicht gestiegen, was auf eine mögliche Belebung der Neubautätigkeit hindeutet. Neue Verkaufsflächen entstehen vorwiegend in gemischt genutzten Immobilien mit hohem Wohnanteil sowie für expandierende Formate wie Convenience- und Discountläden. Diese Entwicklung könnte die regionalen Unterschiede im Angebot weiter verstärken, da urbane und gut erschlossene Standorte stärker profitieren als periphere Gebiete. Eine Ausweitung des Angebots könnte sich längerfristig auf die Mietpreise auswirken.

**Veränderungen und Perspektiven im Verkaufsflächenmarkt**

Der anhaltende Strukturwandel im Detailhandel wird weiterhin durch den wachsenden E-Commerce geprägt. Während das Onlinegeschäft im Non-Food-Bereich weiter zunimmt, stagniert es im Food-Bereich. Der stationäre Detailhandel steht dadurch vor grossen Herausforderungen, insbesondere in peripheren Lagen. Gleichzeitig entwickeln sich die Mieten für Objekte an Toplagen tendenziell seitwärts oder leicht aufwärts. Der gezielte Einsatz neuer Technologien, insbesondere künstlicher Intelligenz, könnte dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit des stationären Handels nachhaltig zu stärken. Sie ermöglicht effizientere Abläufe, optimiert die Kundenansprache und schafft personalisierte Einkaufserlebnisse, die den stationären Handel attraktiver machen.

**Herausforderungen des Detailhandels im Wandel**

#### **Logistikimmobilien**

Das sogenannte „goldene Städtedreieck“ zwischen Basel, Zürich und Bern bleibt der zentrale Hotspot für Logistik- und Industrieflächen in der Schweiz, insbesondere entlang der Autobahn A1. Trotz der leichten Abschwächung des Pandemiebedingten Booms ist die Nachfrage nach Logistikflächen nach wie vor hoch. Die aktuelle Studie von GS1 und der Universität St. Gallen schätzt das Marktvolumen der Logistikwirtschaft 2024 auf rund 47 Mrd. CHF. Dies entspricht einer erwarteten Steigerung von etwa 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, getragen von einem anhaltend robusten Binnenmarkt sowie leicht zunehmenden Exporten und Importen.

**Marktentwicklung bleibt dynamisch mit sichtbaren Herausforderungen**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Ein Kernproblem des Marktes bleibt der Mangel an grossflächigen, optimal angebundenen Bauarealen. Dies hemmt die Entwicklung neuer Logistikzentren, zumal die Baukosten und regulatorischen Anforderungen, insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit, weiter steigen. Mehrgeschossige Baukonzepte und Mischnutzungen könnten langfristig Abhilfe schaffen, bleiben jedoch bislang Nischenlösungen.

**Mangel an Bauland und steigende Anforderungen setzen Grenzen**

Die Leerstandsquote bei Logistikflächen blieb 2024 stabil niedrig bei unter 5 Prozent, wobei für zentrale Standorte die Verfügbarkeit nahezu null ist. Entsprechend hat sich der Druck auf die Mietpreise verstärkt. Durchschnittliche Mieten liegen zwischen CHF 90 und 150 pro Quadratmeter jährlich, mit einem Median von etwa CHF 120. Dies reflektiert ein deutlich höheres Niveau im Vergleich zu europäischen Nachbarmärkten, was insbesondere grosse Investitionsprojekte in der Schweiz erschwert.

**Anhaltende Knappheit treibt Mietpreise weiter an**

#### **Hospitality**

Obwohl der Transaktionsmarkt in 2024 weiterhin unterdurchschnittlich aktiv war, deutet das Marktumfeld darauf hin, dass dieser 2025 wieder an Fahrt aufnehmen könnte. So verhelfen die hohe Zahl der Logiernächte und die gestiegenen Zimmerpreise dem Hotel-Segment wieder zu höherer Attraktivität am Markt. Die abgeschwächte Teuerung 2024 sollte ebenfalls bessere Betriebsergebnisse gegenüber dem Vorjahr begünstigen und zu einem höheren Mietertrag führen.

**Marktumfeld macht Hoffnung auf steigende Hotelmarkt-Aktivität**

Der Trend des letzten Jahres setzt sich fort: Die Metropolregionen Basel, Genf und Zürich konnten erneut ein Wachstum bei den Logiernächten verzeichnen. Besonders hervorzuheben ist Genf, das für die Periode Januar bis Oktober im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 5.7 Prozent erzielte. Schweizweit wurden in den Monaten Januar bis Oktober 2024 bereits rund 37 Mio. Logiernächte verzeichnet. Damit könnte 2024 das Rekord-Vorjahresergebnis in diesem Bereich sogar übertreffen. Die durchschnittliche Zimmerauslastung ist jedoch leicht gesunken – von 56.1 Prozent im Jahr 2023 auf 55.7 Prozent im Jahr 2024, was einem Rückgang um 0.4 Prozentpunkte entspricht. Auch die Anzahl der Betriebe ist leicht zurückgegangen, von 4'073 im Jahr 2023 auf 4'065 im Jahr 2024.

**Positive Entwicklung in den Metropolregionen, 2024 könnte ein neues Rekordjahr bei Logiernächten werden**

Das Wachstum der Logiernächte in den Stadtregionen war 2024 durch die fortschreitende Erholung internationaler Geschäfts- und Städtereisen geprägt. Eine Marktanalyse deutet jedoch darauf hin, dass sich dieses Wachstum ab 2025 leicht abschwächen könnte, wenngleich ein Plus von 1.4 Prozent weiterhin erwartet wird. Auch die Angebots-Zimmerpreise entwickelten sich positiv, was auf eine stabile Nachfrage und optimierte Marktbedingungen hinweist. Die zunehmende Klimaerwärmung und die damit verbundene «Hitzeflucht» in die Schweizer Alpenregionen sorgten in den Sommermonaten erneut für eine erhöhte Auslastung. Prognosen legen nahe, dass diese klimabedingte Dynamik die Branche auch mittelfristig unterstützt und weiteres Wachstum fördert.

**Wachstum und Chancen für die Schweizer Beherbergungsbranche**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

#### **Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2024**

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

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

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

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

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

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.25% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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 (128 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.76%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.25% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.04%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 4.90%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2025 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Wüest Partner AG  
Zürich, 31. Dezember 2024



Andrea Bernhard  
Director



Gino Fiorentin  
Partner

#### Disclaimer

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



# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr und dem Konzerneigenkapitalnachweis sowie dem Konzernanhang, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 3 bis 53, 95 bis 101) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Unser Prüfungsansatz



### Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 64 Millionen

Wir haben bei fünf Konzerngesellschaften «full scope audits» durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen rund 99% der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

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

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



**Wesentlichkeit**

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 64 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital)
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

**Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Gruppenleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Der Konzern besteht aus vier Segmenten, welche im Wesentlichen in der Schweiz operieren. Die Konzernrechnung umfasst zwölf Einheiten im Konsolidierungskreis zusammen, darunter sowohl die operativen Gesellschaften als auch zentrale Dienstleistungsfunktionen. Bei den fünf wesentlichen Konzerngesellschaften haben wir als Gruppen- und Teilbereichsprüfer agiert und sämtliche Prüfungshandlungen verantwortet.

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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



### Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2024 einen Wert von CHF 12'577 Mio. aus. Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zur Konzernrechnung (ab Seite 18).</p> <p>Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt infolge der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.</p> <p>Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.</p> <p>Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2024 bewerten.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten.</li> <li>Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt.</li> <li>Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit den Liegenschaftsexperten, der Gruppenleitung und dem Prüfungsausschuss besprochen.</li> </ul> <p>Wir erachten das von der Gruppenleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.</p>



**Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften**

<b>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</b>	<b>Unser Prüfungsvorgehen</b>
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2024 CHF 1'320 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 33).</p> <p>Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Gruppenleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften sowie den anwendbaren Steuersätzen.</p> <p>Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.</p>	<p>Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir haben die Annahmen der Gruppenleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand der internen Projektunterlagen, protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert.</li> <li>Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt.</li> <li>Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten in der Konzernrechnung und den steuerlich massgebenden Werten nachvollzogen.</li> </ul> <p>Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter.</p>

**Sonstige Informationen**

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

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

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

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

**Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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



#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Februar 2025

# EPRA Reporting

## EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (September 2024).

### Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2023 or 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024 or 31.12.2024
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	290 622	282 841
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.79	3.67
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 858 011	8 855 440
	EPRA NRV per share	CHF	106.85	110.33
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 263 431	7 967 665
	EPRA NTA per share	CHF	99.68	99.27
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	7 087 607	6 642 214
	EPRA NDV per share	CHF	85.49	82.76
C.	EPRA NIY	%	3.3	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.3	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.5	3.8
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	19.8	19.1
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.3	17.3
F.	EPRA LTV	%	40.0	38.7
G.	EPRA like-for-like change relative	%	4.3	3.3
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	484 573	188 946

**A. EPRA earnings**

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
<b>Earnings per consolidated income statement</b>	<b>236 018</b>	<b>360 250</b>
Exclude:		
Revaluations of investment properties	250 493	– 113 712
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 5 872	– 724
Profit on disposal of investment properties	– 13 005	– 10 076
Profit on disposal of participations, net	– 145 688	–
Tax on profits on disposals	2 559	2 422
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	14 300	13 200
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	1 115
Adjustments related to non-operating and exceptional items	– 1 724	9 965
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	– 46 459	20 401
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
Adjustments related to funding structure	n.a.	n.a.
<b>EPRA earnings</b>	<b>290 622</b>	<b>282 841</b>
Average number of outstanding shares	76 714 489	77 134 821
<b>EPRA earnings per share in CHF</b>	<b>3.79</b>	<b>3.67</b>
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	5 872	724
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 887	– 141
<b>Adjusted EPRA earnings</b>	<b>295 607</b>	<b>283 424</b>
<b>Adjusted EPRA earnings per share in CHF</b>	<b>3.85</b>	<b>3.67</b>

Adjustments related to non-operating and exceptional items include the effect of gains from one-off pension adjustments of CHF 0.000 million [CHF – 3.437 million], one-off deferred tax adjustments due to remeasurement of deferred tax assets of CHF 2.628 million [CHF – 6.129 million], as well as depreciation and amortization of non-real estate investments of CHF 7.337 million [CHF 7.842 million].

EPRA earnings include deferred tax on tax depreciation and amortization expenses of real estate investments amounting to 39.227 million [CHF 27.228 million].

The previous year's figures were restated due to the new guidelines published in September 2024.

## B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
<b>Equity attributable to shareholders</b>	<b>6 537 382</b>	<b>6 677 857</b>	<b>6 537 382</b>	<b>6 677 857</b>	<b>6 537 382</b>	<b>6 677 857</b>
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	582 929	296 609	582 929	296 609	582 929	296 609
<b>Diluted NAV</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
<b>Diluted NAV at Fair Value</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>	<b>7 120 311</b>	<b>6 974 466</b>
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1286 100	1316 908	1279 342	1309 997		
vi) Fair value of financial instruments	9 345	22 641	9 345	22 641		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet <sup>2</sup>			–152 849	–307 077	–152 849	–307 077
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			–17 542	–57 269		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					120 145	–25 175
x) Revaluation of intangibles to fair value <sup>3</sup>	314 912	415 651				
xi) Real estate transfer tax	127 343	125 774	24 824	24 907		
<b>EPRA NAV</b>	<b>8 858 011</b>	<b>8 855 440</b>	<b>8 263 431</b>	<b>7 967 665</b>	<b>7 087 607</b>	<b>6 642 214</b>
Fully diluted number of shares	82 903 723	80 262 986	82 903 723	80 262 986	82 903 723	80 262 986
<b>EPRA NAV per share in CHF</b>	<b>106.85</b>	<b>110.33</b>	<b>99.68</b>	<b>99.27</b>	<b>85.49</b>	<b>82.76</b>

<sup>1</sup> If IAS 40 cost option is used.

<sup>2</sup> Changed to all segments. The previous year's figures have been restated.

<sup>3</sup> Include off balance sheet intangibles of the Asset Management 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. 9.0% average discount rate [9.8%], 2.5% terminal growth [2.5%].

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

in CHF 1000		31.12.2023	31.12.2024
Investment property – wholly owned		13 072 706	13 052 884
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		1 893	598
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		- 910 562	- 265 838
<b>Value of completed property portfolio</b>		<b>12 164 037</b>	<b>12 787 644</b>
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
<b>Gross up value of completed property portfolio</b>	<b>B</b>	<b>12 164 037</b>	<b>12 787 644</b>
Annualised rental income		460 214	472 678
Property outgoings		- 63 350	- 65 574
<b>Annualised net rental income</b>	<b>A</b>	<b>396 864</b>	<b>407 104</b>
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		3 733	5 593
<b>Topped-up net annualised rental income</b>	<b>C</b>	<b>400 597</b>	<b>412 697</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.2%</b>
<b>EPRA topped-up NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.2%</b>

**D. EPRA vacancy rate**

in CHF 1000		31.12.2023	31.12.2024
Estimated rental value of vacant space	A	16 849	17 409
Estimated rental value of the whole portfolio	B	475 193	462 470
<b>EPRA vacancy rate</b>	<b>A/B</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.8%</b>

The increase in the vacancy rate to 3.8% compared to 3.5% in the previous year is due to upcoming development projects. The current rate is also an indicator for future periods.

**E. EPRA cost ratios**

in CHF 1000		01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Operating expenses per Real Estate segment income statement <sup>1</sup>		93 963	95 948
Net service charge costs/fees		-	-
Management fees less actual/estimated profit element		-	-
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		-	-
Share of Joint Ventures expenses		-	-
Exclude:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-	-
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
<b>EPRA costs (including direct vacancy costs)</b>	<b>A</b>	<b>93 963</b>	<b>95 948</b>
Direct vacancy costs		- 6 909	- 9 098
<b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B</b>	<b>87 054</b>	<b>86 850</b>
Gross rental income less ground rent costs per IFRS <sup>2</sup>		475 684	501 833
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		-	-
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		-	-
<b>Gross rental income</b>	<b>C</b>	<b>475 684</b>	<b>501 833</b>
<b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)</b>	<b>A/C</b>	<b>19.8%</b>	<b>19.1%</b>
<b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>B/C</b>	<b>18.3%</b>	<b>17.3%</b>
Overhead and operating expenses capitalised		4 592	5 219

<sup>1</sup> Not included are cost of real estate developments and cost of trading properties sold.

<sup>2</sup> Calculated at full occupancy

## F. EPRA LTV

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2024
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non- controlling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 345 362	-	-	-	2 345 362
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	-	-	-	571 630
Bond loans	2 355 000	-	-	-	2 355 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables <sup>2</sup>	108 242	-	-	-	108 242
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-23 973	-	-	-	-23 973
<b>Net Debt (a)</b>	<b>5 356 261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 356 261</b>
Include:					
Owner-occupied property	533 814	-	-	-	533 814
Investment properties at fair value	12 131 765	-	-	-	12 131 765
Properties held for sale	177 593	-	-	-	177 593
Properties under development	210 310	-	-	-	210 310
Intangibles <sup>1</sup>	779 997	-	-	-	779 997
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	302	-	-	-	302
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>13 833 781</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 833 781</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>38.7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.7%</b>

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2023
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non- controlling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 646 085	-	-	-	2 646 085
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	-	-	-	571 630
Bond loans	2 210 000	-	-	-	2 210 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables <sup>2</sup>	13 547	-	-	-	13 547
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-22 069	-	-	-	-22 069
<b>Net Debt (a)</b>	<b>5 419 193</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 419 193</b>
Include:					
Owner-occupied property	551 507	-	-	-	551 507
Investment properties at fair value	11 493 135	-	-	-	11 493 135
Properties held for sale	178 527	-	-	-	178 527
Properties under development	851 430	-	-	-	851 430
Intangibles <sup>1</sup>	485 302	-	-	-	485 302
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	800	-	-	-	800
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>13 560 701</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 560 701</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>40.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.0%</b>

<sup>1</sup> Includes, among others, off balance sheet intangibles of the Asset Management 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. 9.0% average discount rate [9.8%], 2.5% terminal growth [2.5%].

<sup>2</sup> Net receivables / payables include the following consolidated balance sheet line items: (-) accounts receivable, (-) other current receivables, (-) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities.

**G. EPRA like-for-like rental change**

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Rental income per Real Estate segment income statement	456 791	482 784
Acquisitions	–575	–7 044
Disposals	–23 284	–13 190
Development and new building projects	–38 486	–57 393
Property operating expenses	–23 486	–22 206
Property leases	–6 279	–6 294
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
<b>Total EPRA like-for-like net rental income</b>	<b>364 681</b>	<b>376 657</b>
<b>EPRA like-for-like change absolute</b>	<b>15 285</b>	<b>11 976</b>
<b>EPRA like-for-like change relative</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.3%</b>
<b>EPRA like-for-like change by areas</b>		
Zurich	5.0%	1.8%
Lake Geneva	4.1%	7.4%
Northwestern Switzerland	6.6%	4.1%
Berne	2.8%	2.2%
Central Switzerland	2.5%	4.0%
Eastern Switzerland	1.2%	1.9%
Southern Switzerland	–7.3%	11.4%
Western Switzerland	3.2%	1.3%

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 2024 is based on a portfolio of CHF 10 873.962 million [CHF 10 710.700 million] which grew in value by CHF 163.262 million [shrunk in value by CHF 204.494 million].

**H. Property-related EPRA CAPEX**

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Acquisitions	191 014	4 326
Development (ground-up/green field/brown field)	228 806	102 499
Investment properties	58 444	79 767
thereof for incremental lettable space	–	2 639
thereof for no incremental lettable space <sup>1</sup>	55 863	66 179
thereof for tenant incentive	2 581	10 949
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	6 309	2 354
Other	–	–
<b>Total EPRA capital expenditure</b>	<b>484 573</b>	<b>188 946</b>
Conversion from accrual to cash basis	–7 106	1 956
<b>Total EPRA capital expenditure on cash basis</b>	<b>477 467</b>	<b>190 902</b>

<sup>1</sup> Includes investments to materially upgraded existing lettable space including re-developments. Only part of it refers to expenditure for necessary maintenance.

# Independent practitioner's limited assurance report

on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2024 to the Management of Swiss Prime Site AG

Zug

We have been engaged by Management to perform assurance procedures to provide limited assurance on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 72 to 78) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2024.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Management of Swiss Prime Site AG (the 'Company') together with the explanations of the individual EPRA performance measures within the Annual Report 2024 based on the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the version published in September 2024 (the «suitable Criteria»).

## Inherent limitations

The accuracy and completeness of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures are subject to inherent limitations given their nature and methods for determining, calculating and estimating such data, e.g. the IFRS figures from the consolidated financial statements 2024. In addition, the quantification of the EPRA performance measures is subject to inherent uncertainty because of incomplete scientific knowledge used to determine factors related to the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures and the required values needed for the combination. Our assurance report will therefore have to be read in connection with the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the version published in September 2024 and the explanations of the individual EPRA performance measures of the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the Annual Report 2024.

## Management's responsibility

The Management of Swiss Prime Site AG is responsible for preparing the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the suitable Criteria. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the preparation and presentation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore, the Management is responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations containing the EPRA performance measures and making estimates and adaptations from the underlying IFRS-figures in the consolidated financial statements 2024 that are reasonable under the given circumstances and maintaining appropriate records.

## Independence and quality management

We are independent of the Swiss Prime Site AG in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code, which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behaviour.

PricewaterhouseCoopers AG applies International Standard on Quality Management 1, which requires the firm to design, implement and operate a system of quality management including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, P.O. Box, 8050 Zurich, Switzerland  
Telephone: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.

### Practitioner's responsibility

Our responsibility is to perform an assurance limited engagement and to express a conclusion on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures. We conducted our engagement in accordance with the International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information'. That standard requires that we plan and perform our procedures to obtain limited assurance, on whether EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared, in all material aspects, in accordance with the suitable Criteria.

Based on risk and materiality considerations, we performed our procedures to obtain sufficient and appropriate assurance evidence. The procedures selected depend on the assurance practitioner's judgement. A limited assurance engagement under ISAE 3000 (Revised) is substantially less in scope than a reasonable assurance engagement in relation to both the risk assessment procedures, including an understanding of internal control, and the procedures performed in response to the assessed risks. Consequently, the nature, timing and extent of procedures for gathering sufficient appropriate evidence are deliberately limited relative to a reasonable assurance engagement and therefore less assurance is obtained with a limited assurance engagement than for a reasonable assurance engagement.

We performed the following procedures, among others:

- assessing the suitability of the suitable Criteria in the given circumstances as the basis for preparing the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, as mentioned in the chapter «EPRA Reporting » for the individual EPRA performance measures;
- evaluating the appropriateness of quantitative and qualitative methods and reporting policies used, and the reasonableness of estimates made by Swiss Prime Site AG;
- inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures; and
- assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of derivations and calculations from the underlying IFRS-figures according to the audited consolidated financial statements of Swiss Prime Site AG as at 31 December 2024 or if applicable other internal source data.

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

### Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures (pages 72 to 78) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2024 is not prepared, in all material respects, in accordance with the suitable Criteria.

### Intended users and purpose of the report

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



We permit the disclosure of our report, in full only and in combination with the suitable Criteria, to enable the Management to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or accountability to any other third parties. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Management of Swiss Prime Site AG for our work or this report.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zurich, 4 February 2025



# Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

## Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Dividendenertrag	2.1	180 000	258 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	11 546	11 833
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.3	54 634	–
Übriger betrieblicher Ertrag		1 411	2 159
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>247 591</b>	<b>271 992</b>
Finanzaufwand	2.4	– 8 532	– 11 731
Personalaufwand		– 1 809	– 2 790
Übriger betrieblicher Aufwand	2.5	– 9 316	– 10 255
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		– 1 159	– 870
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>– 20 816</b>	<b>– 25 646</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>226 775</b>	<b>246 346</b>
Direkte Steuern		–	–
<b>Jahresgewinn</b>	<b>4</b>	<b>226 775</b>	<b>246 346</b>

## Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		100	100
Wertschriften mit Börsenkurs		355	259
Übrige kurzfristige Forderungen	2.6	252 127	258 127
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1612	970
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>254 194</b>	<b>259 456</b>
Finanzanlagen	2.7	84 944	57 198
Beteiligungen	2.8	2 454 928	2 650 059
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 220	2 610
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 543 092</b>	<b>2 709 867</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 797 286</b>	<b>2 969 323</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	–	296 630
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	4 137	3 989
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 822	5 327
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8 959</b>	<b>305 946</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	835 584	676 614
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>835 584</b>	<b>676 614</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>844 543</b>	<b>982 560</b>
Aktienkapital	2.12	153 437	154 615
Reserven aus Kapitaleinlagen	2.12	845 730	762 646
Reserve für eigene Aktien		3	45
Gesetzliche Gewinnreserve		202 249	202 249
Freiwillige Gewinnreserve		161 281	161 240
Eigene Aktien	2.13	–1	–1
Gewinnvortrag	4	363 269	459 623
Jahresgewinn	4	226 775	246 346
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 952 743</b>	<b>1 986 763</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2 797 286</b>	<b>2 969 323</b>

# 1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

## 1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

## 1.2 Wertschriften

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

## 1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

## 1.4 Eigene Aktien

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

## 1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

## 1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

## 2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 258.000 Mio. [CHF 180.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2024. 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 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 301	9 383
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 153	2 270
Übrige Finanzerträge	92	180
<b>Total</b>	<b>11 546</b>	<b>11 833</b>

### 2.3 Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen

Der Erfolg resultiert aus dem Verkauf der Wincasa-Gruppe per 4. Mai 2023 an Implenia.

### 2.4 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Darlehenszinsen	-3 537	-5 145
Zinsaufwand Wandelanleihen/-darlehen	-3 854	-5 433
Amortisation Kosten Wandelanleihen/-darlehen	-1 022	-1 071
Übriger Finanzaufwand	-119	-82
<b>Total</b>	<b>-8 532</b>	<b>-11 731</b>

### 2.5 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Verwaltungsaufwand	-7 496	-7 270
Kapitalsteuern	-108	-109
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 712	-2 876
<b>Total</b>	<b>-9 316</b>	<b>-10 255</b>

### 2.6 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	71 777	120
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	180 350	258 007
<b>Total</b>	<b>252 127</b>	<b>258 127</b>

### 2.7 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	78 000	50 000
Darlehen gegenüber Dritten	800	250
Beteiligungen unter 20%	6 144	6 948
<b>Total</b>	<b>84 944</b>	<b>57 198</b>

## 2.8 Beteiligungen

### Direkte Beteiligungen

	31.12.2023		31.12.2024	
	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	124	27.2	124	27.2
Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug <sup>1</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
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

### Indirekte Beteiligungen

Schweiz	31.12.2023		31.12.2024	
	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %
Akara Property Development AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	200	100.0
Fundamenta Consulting AG, Zug <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	100	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

Deutschland	31.12.2023		31.12.2024	
	Grundkapital in EUR 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	50	100.0

Luxemburg	31.12.2023		31.12.2024	
	Grundkapital in EUR 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	13	100.0

<sup>1</sup> Akquisition per 15.04.2024, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.05.2024

<sup>2</sup> Akquisition per 15.04.2024

## 2.9 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Wandelanleihen/-darlehen	–	296 630
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>296 630</b>

## 2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	328	342
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3 809	3 647
<b>Total</b>	<b>4 137</b>	<b>3 989</b>

## 2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Wandelanleihen/-darlehen	571 630	275 000
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	163 954	301 614
<b>Total</b>	<b>835 584</b>	<b>676 614</b>

## Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Bis fünf Jahre	560 584	401 614
Über fünf Jahre	275 000	275 000
<b>Total</b>	<b>835 584</b>	<b>676 614</b>

## Wandelanleihen/-darlehen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
<b>Bilanzwert per 31.12.2024</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>296.630</b>	<b>275.000</b>
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	296.630	275.000
Wandelpreis	CHF	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176 (SPS23)

## 2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 77'307'546 [76'718'604] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 2.00 [CHF 2.00].

Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7'082'918 Aktien bzw. CHF 14.166 Mio. erhöht oder um maximal 4'424'872 Aktien bzw. CHF 8.850 Mio. herabgesetzt werden. Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6'227'745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7'671'860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.

Im Rahmen der Akquisition der Fundamenta Group wurde im Berichtsjahr das Aktienkapital von CHF 153.437 Mio. auf CHF 154.615 Mio. und die Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 715.308 Mio. (nach Ausschüttung aus Reserven) auf CHF 762.646 Mio. erhöht.

## 2.13 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 7 [9] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 507 [41] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Transaktionskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2023 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2024 Anzahl eigene Aktien
<b>Veränderung Anzahl eigene Aktien</b>				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	14 665	–	9
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	84.57	9 750	90.26	8 815
Aktienbezogene Vergütungen	87.11	– 24 406	90.25	– 8 817
Total eigene Aktien per 31.12.	–	9	–	7

## 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 4.871 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

### 3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 600.642 Mio. [CHF 4 746.995 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaften Swiss Prime Site Finance AG in Höhe von CHF 4 599.592 Mio. [CHF 4 745.945 Mio.] und für die Bürgschaftsverpflichtungen der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in Höhe von CHF 1.050 Mio. [CHF 1.050 Mio.].

### 3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## 4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 13. März 2025 eine Ausschüttung von CHF 3.45 pro Aktie. Basierend auf den per 4. Februar 2025 77 307 032 dividendenberechtigten Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 266.709 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.725 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.725 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
<b>Ausschüttung einer ordentlichen Dividende</b>		
Gewinnvortrag	363 269	459 623
Jahresgewinn	226 775	246 346
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>590 044</b>	<b>705 969</b>
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	–	–
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	–	–
Ausschüttung einer Dividende	– 130 421	– 133 355
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>459 623</b>	<b>572 614</b>
<b>Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen</b>		
Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	845 730	762 646
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 421	– 133 355
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>715 309</b>	<b>629 291</b>



# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 82 bis 89) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Unser Prüfungsansatz

##### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 29 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Total Vermögenswerte
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

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

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



### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Februar 2025

# Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP	IFRS			31.12.2024
		FER	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
		31.12.2020				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6	12 793.5	13 087.7	13 074.6	13 053.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	424.7	426.7	431.3	437.8	463.5
Leerstandsquote	%	5.1	4.6	4.3	4.0	3.8
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.2	3.1	3.1	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	50.1	52.0	9.1	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.2	119.4	125.6	42.5	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	110.6	119.5	132.1	126.5	124.3
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	–	–	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.1	18.2	52.0	49.7	70.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	792.9	749.5	774.4	701.9	663.4
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	779.9	730.0	618.4	311.7	539.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	762.3	706.7	559.4	302.8	531.3
Gewinn	CHF Mio.	610.4	498.9	404.4	236.0	360.3
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6	6 409.7	6 569.3	6 537.4	6 677.9
Eigenkapitalquote	%	47.8	47.5	47.7	47.4	48.2
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6	7 089.7	7 201.9	7 240.9	7 163.4
Fremdkapitalquote	%	52.2	52.5	52.3	52.6	51.8
Gesamtkapital	CHF Mio.	12 726.2	13 499.3	13 771.2	13 778.3	13 841.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 164.0	5 430.0	5 505.4	5 692.5	5 560.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.6	40.2	40.0	41.3	40.2
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) <sup>1</sup>	%	40.7	39.3	38.8	39.8	38.3
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.1	0.8	0.9	1.2	1.1
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.8	5.8	5.0	4.6	4.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	8.0	6.2	3.6	5.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.4	4.3	3.3	2.3	3.2
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	298.5	442.4	364.9	430.6	403.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	236.0	– 108.7	– 214.3	– 292.7	82.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 564.8	– 361.8	– 244.0	– 137.0	– 484.8
<b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern</b>						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	558.9	404.8	389.6	553.3	417.6
Gewinn	CHF Mio.	476.6	293.7	300.6	308.0	313.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.5	4.8	4.7	6.8	4.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	2.8	2.6	3.9	2.7

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

## Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP	IFRS			
		FER	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Aktienkurs am Periodenende	CHF	86.90	89.65	80.15	89.85	98.80
Aktienkurs Höchst	CHF	123.70	99.90	98.32	91.10	98.80
Aktienkurs Tiefst	CHF	74.75	85.00	73.70	72.95	82.80
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.04	6.57	5.27	3.08	4.67
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	6.27	3.87	3.92	5.99	3.78
NAV vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	95.41	101.22	102.96	102.05	103.51
NAV nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	80.11	84.37	85.64	85.21	86.38
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.35	3.35	3.40	3.40	3.45
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.9	3.7	4.2	3.8	3.5
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	-19.2	7.0	-7.3	17.3	14.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	3.3	8.3	-7.1	5.2	7.5
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	6.6	5.9	1.8	6.7	1.5
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 601.8	6 810.7	6 149.0	6 893.2	7 638.0
<b>Personalbestand</b>						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 728	1 667	1 779	674	497
Vollzeitäquivalente	FTE	1 505	1 474	1 567	570	436
<b>Aktienstatistik</b>						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 970 364	75 970 364	76 718 604	76 718 604	77 307 546
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-3 693	-2 260	-13 216	-4 115	-951
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 964 863	75 968 104	76 697 074	76 714 489	77 134 821
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 844	-655	-14 719	-50	-514
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 968 520	75 969 709	76 703 885	76 718 554	77 307 032

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

# Objektangaben

## Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>	<b>12 787 644</b>	<b>500 703</b>	<b>3.8</b>	<b>960 058</b>	<b>1 565 660</b>	<b>15.3</b>	<b>46.4</b>	<b>7.3</b>	<b>6.6</b>	<b>21.6</b>	<b>2.8</b>
<b>Total Bauland</b>	<b>54 930</b>	<b>263</b>	<b>0.9</b>	<b>60 033</b>	<b>26 930</b>	<b>-</b>	<b>1.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.9</b>
<b>Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>	<b>210 908</b>	<b>865</b>	<b>-</b>	<b>16 645</b>	<b>26 012</b>	<b>10.2</b>	<b>57.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.0</b>	<b>6.8</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>13 053 482</b>	<b>501 831</b>		<b>1 036 736</b>	<b>1 618 602</b>	<b>15.0</b>	<b>45.8</b>	<b>7.1</b>	<b>6.4</b>	<b>21.3</b>	<b>4.4</b>
<b>Mietausfall aus Leerständen</b>		-19 047									
<b>Subtotal Segment</b>		<b>482 784</b>	<b>3.8</b>								

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Aarau</b> , Bahnhofstrasse 23	911	5.3	Alleineigentum	1946	1986	685	1825	54.9	28.5	-	-	12.3	4.3
<b>Baar</b> , Grabenstrasse 17, 19	1270	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
<b>Baar</b> , Zugerstrasse 57, 63	2574	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
<b>Baden</b> , Bahnhofstrasse 2	255		Verkauf per 18.09.2024										
<b>Baden</b> , Weite Gasse 34, 36	416		Verkauf per 30.11.2024										
<b>Basel</b> , Aeschenvorstadt 2-4	2088	4.9	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
<b>Basel</b> , Barfüsserplatz 3	1111	0.1	Alleineigentum	1874	2020	751	3826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
<b>Basel</b> , Centralbahnplatz 9/10	902	4.8	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
<b>Basel</b> , Elisabethenstrasse 15	1442	1.6	Alleineigentum	1933	1993	953	4277	13.0	71.8	7.7	-	7.5	-
<b>Basel</b> , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1321	0.3	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
<b>Basel</b> , Freie Strasse 36	1598	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
<b>Basel</b> , Freie Strasse 68	2960	-	Alleineigentum	1870/ 2015/ 1930	2016	1461	8207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5
<b>Basel</b> , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1633	1.1	Alleineigentum	1949	1985	2387	6695	4.3	76.0	-	-	19.7	-
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	601	4.2	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	170	76.4	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 60/Stückli Park	7865	0.6	Alleineigentum	2008		8343	37293	-	80.8	-	-	19.1	0.1
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 60/Stückli Park <sup>1</sup>	12292	9.1	Alleineigentum	2021/ 2023		10222	31426	-	41.6	0.1	-	58.3	-
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 62	424	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
<b>Basel</b> , Hochbergerstrasse 70/Stückli Park (Shopping)	9356	9.0	Alleineigentum	2019- 2009	2021	46416	47074	19.5	13.5	58.9	-	7.6	0.5
<b>Basel</b> , Messeplatz 12/Messeturm	10073	3.6	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	23613	-	53.5	43.1	-	3.4	-
<b>Basel</b> , Peter Merian-Strasse 80	2440	6.4	Stockwerkei- gentum	1999		19214	8510	-	82.7	-	-	15.3	2.0
<b>Basel</b> , Rebgasse 20	3348	0.5	Alleineigentum	1973	1998	3713	8881	47.2	11.8	15.1	-	15.5	10.4
<b>Basel</b> , Steinenvorstadt 11	315	-	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	-	-	-	21.5
<b>Bern</b> , Genfergasse 14	4513	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	-	89.1	-	-	10.9	-
<b>Bern</b> , Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	6053	10.2	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29098	45981	0.3	18.4	-	-	81.3	-
<b>Bern</b> , Schwarztorstrasse 48	1858	0.4	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
<b>Bern</b> , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6568	1.0	Alleineigentum	1970/ 2020	2020	14036	20479	8.1	-	35.3	-	1.3	55.3
<b>Bern</b> , Wankdorfallee 4/EspacePost	8532	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
<b>Bern</b> , Weltpoststrasse 5	5408	7.7	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19374	25357	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0
<b>Biel</b> , Solothurnstrasse 122	523	3.6	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
<b>Brugg</b> , Hauptstrasse 2	909	8.8	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
<b>Buchs SG</b> , St. Gallerstrasse 5	216		Verkauf per 28.06.2024										
<b>Buchs ZH</b> , Mülibachstrasse 41	1656	-	Alleineigentum	2009/ 2020		20197	10030	-	17.3	-	-	82.7	-
<b>Burgdorf</b> , Industrie Buchmatt	693		Verkauf per 31.10.2024										
<b>Carouge</b> , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	7332	12.6	Alleineigentum	1956	2002	14372	35075	22.8	56.8	3.5	-	15.8	1.1
<b>Carouge</b> , Rue Antoine-Jolivet 7	316	-	Stockwerkei- gentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	3515	-	3.8	0.7	5.0	26.1	64.4
<b>Conthey</b> , Route Cantonale 4	614	32.9	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4778	79.5	-	3.1	-	16.4	1.0
<b>Conthey</b> , Route Cantonale 11	1525	4.4	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7296	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7

<sup>1</sup> Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	554	7.0	Alleineigentum	1989		1004	1793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	352		Verkauf per 31.10.2024										
Eyholz, Kantonsstrasse 79	-		Verkauf per 01.02.2024										
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	1733		Verkauf per 12.12.2024										
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 687	-	Stockwerkei- gentum	1990		2 530	11 157	76.4	-	-	-	23.6	-
Genève, Place du Molard 2-4 <sup>2</sup>	6 412	2.4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	-	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	813	7.5	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321	1 769	-	53.1	10.6	-	3.5	32.8
Genève, Route de Meyrin 49	2 427	37.2	Alleineigentum	1987		9 890	10 252	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	2 336	2.4	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591	3 508	37.5	24.0	0.5	-	3.9	34.1
Genève, Rue des Alpes 5	977	3.5	Alleineigentum	1860		747	2 607	9.4	37.4	1.4	-	0.6	51.2
Genève, Rue du Rhône 48-50 <sup>3</sup>	17 901	1.8	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	-	12.9	2.2
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	16 341	1.0	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 853	52.1	1.0	29.1	-	16.0	1.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2 962	4.7	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 725	0.2	40.9	44.8	-	14.1	-
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	578	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	-	-	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	34		Verkauf per 16.02.2024										
Lachen, Seidenstrasse 2	334		Verkauf per 01.12.2024										
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge <sup>1</sup>	9 502	6.1	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum	2024		5 170	31 792	10.9	78.9	-	-	10.2	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 065	0.5	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 114	8.4	54.1	-	-	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	7 799	6.3	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	1 395	-	Stockwerkei- gentum	2006		13 150	3 271	69.4	7.6	2.1	-	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 988	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	3 027	3.6	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.2	10.8	1.9	-	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 784	-	Stockwerkei- gentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	-	-	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	785	0.3	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 250	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	683	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	448		Verkauf per 31.10.2024										
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 665	19.3	Alleineigentum	2018		4 414	7 604	33.4	38.2	9.8	-	15.6	3.0
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	1 355	-	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	-	-	-	100.0	-	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 171		Verkauf per 30.11.2024										
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 549	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	-	21.5	-	-	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	380	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	-	1.4	-	-	90.6	8.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2 421		Verkauf per 31.12.2024										
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	221		Verkauf per 30.09.2024										
Oftringen, Aussenparkplatz Spitalweid <sup>4</sup>	30	-	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	1 543	-	-	-	-	-	-	-
Oftringen, Baurecht Spitalweid <sup>4</sup>	174	-	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	1 849	-	-	-	-	-	-	-
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 <sup>4</sup>	3 572	-	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	38 640	23 888	78.3	-	0.5	-	20.4	0.8

<sup>1</sup> Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau<sup>2</sup> 1 464 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten<sup>3</sup> 3 733 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten<sup>4</sup> Abparzellierung der Landparzelle Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1

## Bestandsliegenschaften

## Detailangaben per 31.12.2024

## Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Olten</b> , Bahnhofquai 18	1695	0.7	Alleineigentum	1996		2553	5134	-	93.6	-	-	6.4	-
<b>Olten</b> , Bahnhofquai 20	2119	0.8	Alleineigentum	1999		1916	7423	-	84.8	-	-	14.4	0.8
<b>Olten</b> , Frohburgstrasse 1	300	6.9	Alleineigentum	1899	2009	379	1199	-	78.3	-	-	21.7	-
<b>Olten</b> , Frohburgstrasse 15	575	10.5	Alleineigentum	1961	1998	596	1864	-	78.6	-	-	21.4	-
<b>Opfikon</b> , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenzholz	2172	-	Alleineigentum	2015		6169	10802	-	-	-	100.0	-	-
<b>Ostermündigen</b> , Mitteldorfstrasse 16	1755		Verkauf per 13.12.2024										
<b>Otelfingen</b> , Industriestrasse 19/21	7883	8.1	Alleineigentum	1965	2000	101933	78753	-	15.9	-	-	80.8	3.3
<b>Otelfingen</b> , Industriestrasse 31	980	0.5	Alleineigentum	1986	1993	12135	11796	-	31.3	0.4	-	66.3	2.0
<b>Otelfingen</b> , Industriestrasse 35	187	22.6	Alleineigentum Kauf per 01.04.2024	1985		3237	2980	-	18.8	-	-	56.4	24.8
<b>Paradiso</b> , Riva Paradiso 3, 20/Du Lac <sup>1</sup>	1671	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	2024		3086	8337	-	-	-	100.0	-	-
<b>Payerne</b> , Route de Bussy 2	1258	-	Alleineigentum	2006		12400	6052	83.6	4.3	-	-	10.9	1.2
<b>Petit-Lancy</b> , Route de Chancy 59	6979	25.8	Alleineigentum	1990		13052	22893	-	70.1	6.3	-	21.8	1.8
<b>Pfäffikon SZ</b> , Huobstrasse 5	2959	-	Alleineigentum	2004		7005	11660	-	-	-	100.0	-	-
<b>Regensdorf</b> , Riedthofstrasse 172-184/Iseli-Areal	1537		Verkauf per 31.12.2024										
<b>Richterswil</b> , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2214	-	Alleineigentum	2022		6417	8167	-	-	-	100.0	-	-
<b>Romanel</b> , Chemin du Marais 8	1325	24.0	Alleineigentum	1973	1995	7264	6694	88.1	-	-	-	11.3	0.6
<b>Schlieren</b> , Zürcherstrasse 39/JED	7464	9.4	Alleineigentum	2003	2021	18845	24649	-	76.7	8.3	-	8.7	6.3
<b>Spreitenbach</b> , Industriestrasse/Tivoli	520	-	Stockwerkei- gentum	1974	2010	25780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
<b>Spreitenbach</b> , Müslistrasse 44	116		Verkauf per 30.06.2024										
<b>Spreitenbach</b> , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	4296	22.7	Alleineigentum	1972	2003	10318	28437	62.5	27.1	-	-	7.4	3.0
<b>St. Gallen</b> , Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	15431	1.0	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33106	39278	56.4	10.0	9.3	-	21.8	2.5
<b>Thônex</b> , Rue de Genève 104-108	4839	1.1	Alleineigentum	2008		9224	11454	54.7	3.1	3.5	-	13.0	25.7
<b>Thun</b> , Bälliz 67	862	16.6	Alleineigentum	1953	2001	875	3128	20.4	62.4	2.1	-	11.3	3.8
<b>Thun</b> , Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	2348	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14520	11556	-	-	-	100.0	-	-
<b>Uster</b> , Poststrasse 10	199		Verkauf per 28.06.2024										
<b>Uster</b> , Poststrasse 12	49		Verkauf per 30.09.2024										
<b>Uster</b> , Poststrasse 14/20	134		Verkauf per 30.09.2024										
<b>Vernier</b> , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	3885	47.2	Alleineigentum	2007		10170	12508	-	80.4	-	-	18.7	0.9
<b>Vevey</b> , Rue de la Clergère 1	719		Verkauf per 31.12.2024										
<b>Winterthur</b> , Theaterstrasse 15a-c, 17	8583	6.2	Alleineigentum	2004	2023	15069	36838	-	70.8	0.5	-	26.0	2.7
<b>Winterthur</b> , Untertor 24	416	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1364	-	69.9	-	-	30.1	-
<b>Worblaufen</b> , Alte Tiefenastrasse 6	7796	-	Alleineigentum	1999		21804	37170	-	87.4	-	-	12.6	-
<b>Zollikofen</b> , Industriestrasse 21	1663	-	Alleineigentum	2003	2016	2906	7263	-	73.6	3.1	-	23.3	-
<b>Zollikon</b> , Bergstrasse 17, 19	570		Verkauf per 30.11.2024										
<b>Zollikon</b> , Forchstrasse 452-456	657	-	Alleineigentum	1984/ 1998		2626	2251	-	68.4	-	-	31.6	-
<b>Zuchwil</b> , Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	-		Verkauf per 28.03.2024										
<b>Zug</b> , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	6268	0.4	Alleineigentum	2002		7400	16035	-	90.5	-	-	9.5	-
<b>Zug</b> , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7987	0.5	Alleineigentum	2003		8981	20089	-	91.3	-	-	8.7	-
<b>Zürich</b> , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	-	-	Alleineigentum	1889	2012	1367	2776	-	78.9	-	-	21.1	-
<b>Zürich</b> , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9640	-	Alleineigentum	2001		9830	23529	-	92.0	-	-	7.7	0.3

<sup>1</sup> Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

## Bestandsliegenschaften

## Detailangaben per 31.12.2024

## Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243</b>	1608	13.8	Alleineigentum	2003	1942-	13 978	11 623	-	60.8	22.7	-	15.4	1.1
<b>Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND</b>	5 682	0.3	Alleineigentum	2019		9 021	18 577	4.4	89.0	-	-	6.4	0.2
<b>Zürich, Bahnhofstrasse 42</b>	2 850	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
<b>Zürich, Bahnhofstrasse 69</b>	1 859	3.6	Alleineigentum	1898	2007	230	1 129	10.8	74.5	-	-	14.4	0.3
<b>Zürich, Bahnhofstrasse 106</b>	1 661	3.1	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
<b>Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24</b>	4 286	-	Alleineigentum	1968	1966- 2013-	1 347	5 786	-	85.7	2.1	-	11.3	0.9
<b>Zürich, Brandschenkestrasse 25</b>	7 903	-	Alleineigentum	1910	2015-	3 902	17 164	-	-	70.6	-	29.4	-
<b>Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70</b>	4 295	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
<b>Zürich, Etzelstrasse 14</b>	1 268	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
<b>Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark</b>	6 399	3.5	Alleineigentum	1979	2013-	8 270	24 862	1.7	68.4	4.0	-	23.1	2.8
<b>Zürich, Flurstrasse 89</b>	519	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	88.0	-
<b>Zürich, Fraumünsterstrasse 16</b>	4 676	0.5	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	-	-	10.7	-
<b>Zürich, Giesshübelstrasse 15</b>	1 402	1.2	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	-	88.2	-	-	11.8	-
<b>Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey</b>	11 849	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
<b>Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower</b>	24 657	0.7	Alleineigentum	2011		10 451	48 054	0.7	87.5	5.4	-	6.3	0.1
<b>Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag</b>	1 068	1.9	Alleineigentum	1978	1929-	9 507	7 183	-	21.7	-	-	76.2	2.1
<b>Zürich, Josefstrasse 53, 59</b>	4 187	0.7	Alleineigentum	1972	1962/ 2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	-	14.7	0.5
<b>Zürich, Juchstrasse 3/West-Log</b>	3 359	12.8	Alleineigentum	2021		7 733	17 343	1.3	43.2	-	-	54.7	0.8
<b>Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19</b>	984	-	Alleineigentum	1995	1900/ 1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
<b>Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a</b>	3 187	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
<b>Zürich, Maagplatz 1/Platform</b>	7 332	-	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	-	6.3	-
<b>Zürich, Manessestrasse 85</b>	2 673	4.4	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 289	-	71.2	-	-	23.5	5.3
<b>Zürich, Müllerstrasse 16, 20</b>	8 943	-	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	-	86.5	-	-	10.9	2.6
<b>Zürich, Nansenstrasse 5/7</b>	2 375	2.4	Alleineigentum	1985		1 740	5 871	39.0	27.1	-	-	6.2	27.7
<b>Zürich, Ohmstrasse 11, 11a</b>	2 077	9.2	Alleineigentum	1927	2007	1 970	5 992	55.1	23.5	2.2	-	15.9	3.3
<b>Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One</b>	6 585	-	Alleineigentum	2011		6 195	20 583	-	86.6	4.1	-	9.3	-
<b>Zürich, Querstrasse 6</b>	190	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
<b>Zürich, Restelbergstrasse 108</b>	374	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
<b>Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli</b>	27 300	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
<b>Zürich, Siewerdstrasse 8</b>	1 426	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
<b>Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16</b>	1 742	19.6	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 799	3.9	70.7	15.5	-	6.2	3.7
<b>Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20</b>	3 822	11.3	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 308	10.9	69.9	-	-	18.0	1.2
<b>Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus</b>	3 034	0.7	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
<b>Zürich, Talacker 21, 23</b>	3 111	4.9	Alleineigentum	1965	2008	1 720	5 067	13.1	62.1	-	-	24.8	-
<b>Zürich, Vulkanstrasse 126</b>	183	-	Alleineigentum	1979	1942/ 1972/	4 298	2 273	-	17.1	-	-	82.9	-
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>	<b>500 703</b>	<b>3.8</b>				<b>960 058</b>	<b>1565 660</b>	<b>15.3</b>	<b>46.4</b>	<b>7.3</b>	<b>6.6</b>	<b>21.6</b>	<b>2.8</b>

## Bauland

## Detailangaben per 31.12.2024

## Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Augst, Rheinstrasse 54</b>	106	-	Alleineigentum			10 958	7 500	-	-	-	-	-	100.0
<b>Dietikon, Bodacher</b>	23	-	Alleineigentum			13 293	1 375	-	-	-	-	-	100.0
<b>Dietikon, Bodacher/Im Maienweg</b>	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
<b>Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten</b>	10	-	Alleineigentum			3 740	4 324	-	-	-	-	-	100.0
<b>Meyrin, Route de Pré-Bois</b>	35	6.7	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
<b>Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10</b>	-		Verkauf per 31.12.2024										
<b>Spreitenbach, Joosacker 7</b>	37	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
<b>Zürich, Oleanderstrasse 1</b>	52	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
<b>Total Bauland</b>	<b>263</b>	<b>0.9</b>				<b>60 033</b>	<b>26 930</b>	<b>-</b>	<b>1.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.9</b>

## Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

## Detailangaben per 31.12.2024

## Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
<b>Basel, Steinvorstadt 5</b>	300	-	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	-	-	26.5	0.9
<b>Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131</b>	-	-	Alleineigentum im Baurecht			8 237	7 641	-	90.9	-	-	4.1	5.0
<b>Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A<sup>5</sup></b>	-	-	Miteigentum 12/1000			-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau</b>	565	-	Alleineigentum			7 897	14 125	-	52.8	-	-	37.7	9.5
<b>Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>	<b>865</b>	<b>-</b>				<b>16 645</b>	<b>26 012</b>	<b>10.2</b>	<b>57.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.0</b>	<b>6.8</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>501831</b>					<b>1036 736</b>	<b>1618 602</b>	<b>15.0</b>	<b>45.8</b>	<b>7.1</b>	<b>6.4</b>	<b>21.3</b>	<b>4.4</b>

<sup>5</sup> Verkauf 26/1000 von Gebäude A im Jahr 2024, verbleibende 12/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

## Impressum

### Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG  
Poststrasse 4a  
CH-6300 Zug  
info@sps.swiss  
www.sps.swiss

### Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

### Disclaimer

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

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

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



## Swiss Prime Site

### Hauptsitz

Swiss Prime Site AG  
Poststrasse 4a  
CH-6300 Zug

### Büro Zürich

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

### Büro Genf

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

Tel. +41 58 317 17 17 | [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss) | [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)