



SWISS PRIME SITE

— HALBJAHRESBERICHT

REPORT 2024

alto
PURE HOUSE



Inhalt

2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Bericht zum 1. Halbjahr 2024
5	Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2024
9	Einblicke
13	Konzernrechnung
13	Konzernerfolgsrechnung
14	Konzerngesamtergebnisrechnung
15	Konzernbilanz
16	Konzerngeldflussrechnung
17	Konzerneigenkapitalnachweis
18	Anhang der Konzernrechnung
18	Einleitung
18	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
21	Performance
23	Segmentberichterstattung
28	Immobilien
34	Finanzierung
39	Plattformkosten
40	Übrige Offenlegungen
44	Definition Alternative Performancekennzahlen
46	Bericht des Bewertungsexperten
57	Bericht der Revisionsstelle
58	EPRA Reporting
65	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
67	Objektangaben

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2023	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 30.06.2024
	Angaben in	bzw. 30.06.2023	bzw. 31.12.2023	bzw. 30.06.2024
Fortgeführte Geschäftsbereiche				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	218.9	438.3	232.0
EPRA like-for-like change relative	%	3.4	4.3	3.7
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	22.2	49.7	27.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	59.7	126.5	55.9
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	307.6	658.6	317.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	-98.8	-250.5	30.4
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	9.8	13.0	2.7
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	99.0	158.1	235.1
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	95.7	152.5	231.5
Gewinn	CHF Mio.	65.9	86.7	164.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.0	1.3	5.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.4	1.2	2.9
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	0.86	1.13	2.14
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	1.94	4.05	2.03
Fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte¹				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	351.6	562.2	204.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	345.1	553.3	201.0
Gewinn	CHF Mio.	298.9	459.8	151.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	9.0	6.8	4.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.8	3.9	2.7
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.90	5.99	1.96
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	2.01	4.12	2.03
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 530.3	6 537.4	6 489.0
Eigenkapitalquote	%	47.4	47.4	46.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 240.5	7 240.9	7 488.8
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ²	%	39.7	39.8	40.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ³	CHF	102.32	102.05	101.00
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ³	CHF	85.12	85.21	83.94
EPRA NTA per share	CHF	101.40	101.52	99.95
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 064.5	13 074.6	13 147.2
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 093.9	853.3	815.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	168	159	154
Vermietbare Fläche	m ²	1 685 947	1 678 217	1 691 221
Leerstandsquote	%	4.1	4.0	3.6
Durchschnittlicher nominaler Diskontierungssatz	%	4.01	4.04	4.04
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	700	674	665
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	609	570	576

¹ Die Vorjahreswerte enthalten den Erfolgsbeitrag und den Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen

² Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

³ Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten

Festigung der eingeschlagenen Strategie

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

Das erste Halbjahr 2024 stand ganz im Zeichen der Stärkung unserer Immobilienplattform mit den beiden Säulen direktes Immobiliengeschäft sowie Immobilien Asset Management. In diesem Zusammenhang ist auch die im Frühjahr vollzogene Übernahme des Immobilienbereichs der Fundamenta-Gruppe zu sehen, welche die Geschäftseinheit Swiss Prime Site Solutions zum grössten, unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz macht.

Das erste Halbjahr 2024 war geprägt von einem sich positiv entwickelnden Umfeld im Immobilienmarkt: Neben der anhaltend hohen Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach zentral gelegenen Gewerbeliegenschaften haben sich insbesondere die beiden Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank positiv auf die Stimmung am Immobilienmarkt ausgewirkt. Swiss Prime Site positioniert sich hier optimal als umfassende Immobilienplattform: Wir sind Marktführerin in der Schweiz; sowohl im Bereich der kommerziellen Immobilien auf dem eigenen Buch als auch im Bereich des unabhängigen Immobilien Asset Managements. Letzteres insbesondere mit der Übernahme von Fundamenta und damit der weiteren Stärkung des Asset Managements mit dem Fokus auf Wohnimmobilien. Dies gibt uns bestmöglichen Zugang sowohl zu Kundinnen und Kunden und Kapital als auch zu Immobilienobjekten und ermöglicht deutliche Synergien sowohl auf Kosten- als auch auf Ertragsseite.

Im ersten Halbjahr 2024 äussert sich dies konkret mit einer deutlichen Steigerung des Mietertrags um über 6% auf CHF 232 Mio. sowie einer deutlichen Ausweitung der Erträge aus dem Asset Management um über 20% auf CHF 27 Mio. Dies bei einem leicht tieferen operativen Aufwand von CHF 120 Mio. Weitere Synergien sowohl auf der Kosten- als auch auf der Ertragsseite sind geplant.

Auf der Finanzierungsseite haben wir unsere auf Nachhaltigkeit fokussierte Strategie weiter diszipliniert fortgesetzt: Wir haben auslaufende konventionelle Anleihen mit grünen Bonds innerhalb unseres Green Finance Framework refinanziert – und dies bei deutlich attraktiveren Konditionen als im Vorjahr.

Qualität treibt Mieteinnahmen bei eigenem Portfolio

Wir haben im ersten Halbjahr 2024 den Capital-Recycling-Ansatz weiter vorangetrieben und uns von sechs Gebäuden getrennt, die nicht mehr in unser auf erstklassige Immobilien ausgerichtete Portfolio passen. Diese konnten wir mit einem

«Die optimistischen Aussichten spiegeln sich auch in der Bewertung unseres Portfolios wider.»

Gewinn im Vergleich zum letzten Schätzwert am Markt platzieren. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir ein deutlich höheres Verkaufsvolumen, womit wir das Portfolio weiter optimieren. Gekoppelt mit der guten Flächennachfrage und einem starken Fokus auf die Vermietung erlaubte uns dies, den Leerstand auf 3.6% zu reduzieren und weiter ein Wachstum der Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis von über 3.7% zu erreichen – trotz eines rückläufigen Trends bei der Inflation, woran unsere Mietverträge bekannterweise gekoppelt sind.

Parallel dazu spiegeln sich die optimistischeren Aussichten auf dem Immobilienmarkt auch in den Bewertungen unseres Portfolios durch die externen Immobilienschätzer von Wüest Partner wider. So konnten wir im ersten Halbjahr rund CHF 30 Mio. positive Neubewertungen verbuchen – dies bei identischen Diskontsätzen wie Ende 2023, getrieben durch eine bessere Positionierung unserer Objekte. Die weitere Senkung des Leitzinses durch die SNB am 21. Juni 2024 rechtfertigt hier sicherlich einen optimistischen Blick auf das zweite Halbjahr im Markt.

Entwicklungsgeschäfte schreiten voran

Entwicklungsgeschäfte sind ein integraler Bestandteil unserer Immobilienaktivitäten. Per Ende des ersten Halbjahres wurde der Neubau in Paradiso-Lugano an Tertianum für den Alterswohnen-Betrieb übergeben – dies zum vorgesehenen Zeitpunkt und innerhalb der geplanten Kosten. Ebenso konnten die baulichen Aktivitäten bei unseren Projekten in Basel beim Stücki Park sowie in Schlieren beim JED-Neubau weitestgehend abgeschlossen werden. Inskünftig vermieten wir

dort rund 70 000 m² (Stückli Park) bzw. 15 000 m² (JED) an hochmodernen Flächen mit einem starken Fokus auf die Life-Science-Branche, insbesondere Labors. Während in Basel die Mietenden bereits eingezogen sind und den operativen Betrieb aufgenommen haben, erwarten wir diesen Schritt für das JED nach Abschluss der Mieterausbauten für Ende 2024.

Selbstverständlich liegt weiter für alle unsere neuen Gebäude ein besonderes Augenmerk auf der Nachhaltigkeit. Neben dem konsequenten Fokus auf einen sehr geringen CO₂-Fussabdruck punktet das Gebäude im Stückli Park auch bezüglich Biodiversität: Die begrünte Fassade beeinflusst das Mikroklima des Gebäudes positiv, schützt die Fassade vor Abnutzung und bietet nützlichen Insekten einen wertvollen Lebensraum in der Stadt. Beim Projekt JED reduzieren wir den Energiebedarf mit einem sehr innovativen Ansatz: Das Gebäude verzichtet vollständig auf herkömmliche Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage in den Bürobereichen, ermöglicht durch ein besonders isolierendes Mauerwerk. Wie alle unsere Neubauten wurde es nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft erstellt, nach SNBS Gold zertifiziert und bildet sozusagen den «nachhaltigen Schlussstein» der umfangreichen Arealentwicklung.

«Das Jelmoli-Haus bleibt eine einzigartige Destination und ein offener Begegnungsort innerhalb der Stadt.»

Trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Jelmoli-Schliessung schreiten wir in grossen Schritten in die Zukunft: Für das Jelmoli-Haus, bei dem ab Anfang 2025 ein nachhaltiger Umbau anstehen wird, konnten wir Anfang Juli mit Manor, der grössten Warenhausgruppe der Schweiz, einen langjährigen Mietvertrag abschliessen. Ab 2027 zieht Manor damit in die Zürcher Innenstadt und wird auf drei Geschossen mit einer Fläche von rund 13 000 m² einen Flagship-Store betreiben. Mit diesem prominenten Mieter bleibt das Jelmoli-Haus eine einzigartige Destination innerhalb der Stadt und ein offener Begegnungsort. Man kann auch sagen: «Ein Haus für Zürich und die Zürcher Bevölkerung» – und dies mit Strahlkraft über die Stadtgrenze hinaus. Mit der Vermietung fast sämtlicher Retail-Flächen und damit einem Vermietungsstand von fast 50% der Flächen legen wir die Basis für den Startschuss des umfassenden Bauprojekts in einem halben Jahr.

Hohe Dynamik im Asset Management

Mit dem Ankauf von Fundamenta haben wir uns im Geschäftsbereich Asset Management strategisch gut positioniert und unser betreutes Immobilienvermögen auf rund CHF 12.7 Mrd. erhöht. Damit ist Swiss Prime Site Solutions der grösste unabhängige Immobilien Asset Manager der Schweiz – und wir haben uns mit der Niederlassung in München zusätzlich einen Zugang zum europäischen Markt geschaffen. Da Fundamenta sich grossmehrheitlich auf die Anlageklasse «Wohnen» fokussiert, stärken wir in diesem stark nachgefragten Bereich auch nochmals unseren Fokus und unsere Expertise. So sind wir für die steigende Aktivität am Transaktionsmarkt nach der letzten Zinssenkung der SNB optimal positioniert. Dies zeigt sich bereits nach einem Quartal in den Zahlen. So konnten wir im ersten Halbjahr Kapitalerhöhungen im Umfang von rund CHF 270 Mio. mit institutionellen Investoren durchführen – davon über CHF 100 Mio. in Gefässen der Fundamenta. Auch beim Ertrag können wir im ersten Halbjahr ein Wachstum von über 20% gegenüber dem Vorjahr aufweisen, welches sich in einer analogen Steigerung des EBITDA niederschlug. Dies alles bei einem sehr defensiven Risikoprofil: So stammen rund 80% der Erträge im ersten Halbjahr aus wiederkehrenden Honoraren, sind also nicht transaktionsabhängig.

Unser Dank an Sie

Im Namen all unserer Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat sowie der Geschäftsleitung bedanken wir uns aufrichtig bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Ebenso sprechen wir wie immer grossen Dank aus an alle Mietenden sowie an unsere Kundinnen und Kunden für ihre Treue. Unseren Mitarbeitenden gilt besonderer Dank für den ausserordentlich grossen täglichen Einsatz, die sprühende Motivation und den Willen, für das Unternehmen und unsere Anspruchsgruppen stets das Beste zu leisten.



Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
CEO

Strategische und operative Fortschritte

Swiss Prime Site hat das erste Halbjahr 2024 mit einer deutlichen Ergebnissteigerung abgeschlossen. Dies vor dem Hintergrund der strategischen Akquisition von Fundamenta, wieder anziehender Emissionstätigkeit bei Swiss Prime Site Solutions sowie der weiter optimierten Performance des eigenen Immobilienportfolios.

In Zahlen ausgedrückt zeigte sich das erste Halbjahr in einer Steigerung der Mieterträge um 6.0% gegenüber dem Vorjahr (EPRA-LfL 3.7%) auf einen neuen Höchststand von CHF 232 Mio. Der Leerstand sank markant auf 3.6%. Durch die Akquisition von Fundamenta stiegen die verwalteten Vermögen deutlich auf CHF 12.7 Mrd. und erreichten damit wertmässig annähernd die Höhe des eigenen Immobilienportfolios. Die Erträge aus dem Asset Management erhöhten sich um 22% und auch der EBITDA-Beitrag des Bereichs stieg in analoger Höhe. Insgesamt konnten wir das operative Ergebnis (Funds From Operations, FFO I) um 5% auf CHF 2.03 pro Aktie [1.94 in H1 2023] steigern – höhere Refinanzierungskosten wurden überkompensiert durch höhere Erträge und einen dennoch niedrigeren Betriebsaufwand.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 haben wir ferner die Umsetzung unserer strategischen Neuausrichtung weiter entschlossen vorangetrieben, insbesondere die Fokussierung auf unsere Kernkompetenz, das Immobiliengeschäft. Mit insgesamt über CHF 26 Mrd. eigenen und verwalteten Immobilien sind wir zu einem der stärksten Player im Immobiliengeschäft der Schweiz geworden – engagiert sowohl im kommerziellen Bereich als auch im Wohnen. Damit sind wir strategisch optimal für die Zukunft aufgestellt.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der einzelnen Segmente und auch der konsolidierten historischen Zahlen fokussieren wir neu unsere Kommunikation auf EBITDA anstatt wie bisher auf EBIT.

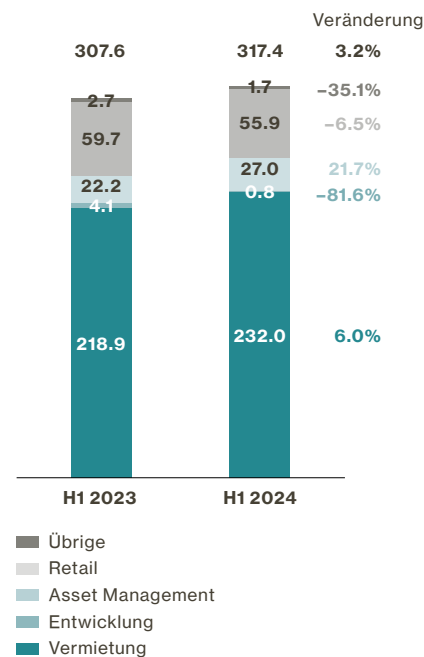
Mietwachstum und Effizienzgewinne im Immobilienbereich

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften wuchs im ersten Halbjahr um 6.0% auf CHF 232.0 Mio. [218.9 im Vorjahreszeitraum]. Dazu beigetragen haben die Neubauprojekte an der Müllerstrasse in Zürich, im Stücki Park in Basel und

Anmerkung: Zahlen in eckigen Klammern stellen vergangene Vergleichswerte dar. Zahlen in runden Klammern weisen auf das Wachstum zu Vergleichswerten hin.

Betriebsertrag

in CHF Mio.



bei Alto Pont-Rouge in Genf neben einer wiederum rekordtiefen Leerstandsquote von 3.6% [4.0% per Dezember] und besseren Mietzinsen bei Neu- und Wiedervermietungen. Das Wachstum auf vergleichbarer Basis (EPRA LfL) betrug 3.7% [3.4% im Vorjahreszeitraum]. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) lag per Ende Juni 2024 annähernd konstant bei 4.9 Jahren. Was uns besonders freut: Durch die laufende Portfoliooptimierung im Rahmen des Capital Recyclings sowie einen hohen Kostenfokus konnten wir dieses Ertragswachstum sogar mit leicht niedrigerem Aufwand im Immobilien-Segment erzielen, wodurch sich unsere Aufwandquote (EPRA cost ratio) deutlich um einen Prozentpunkt auf 18.4% reduzierte [19.4% im Vorjahreszeitraum]. Entsprechend stieg das operative EBITDA unseres

Immobilien-Segments auf CHF 199.8 Mio. (+7.3% ohne Berücksichtigung der Verkaufsgewinne).

Attraktives Portfolio mit weiterem Potenzial

Per Halbjahr 2024 verzeichneten wir Neubewertungen unseres Portfolios von CHF +30 Mio. [–99 im Vorjahreszeitraum]. Da der durch die unabhängigen Immobilienschätzer von Wüest Partner angewandte Diskontsatz unverändert blieb, ist diese Veränderung ausschliesslich auf operative Verbesserungen zurückzuführen: höhere Neuabschlüsse bei Mietverträgen, tiefere Leerstände sowie Verbesserungen der Objektkosten. Insgesamt erhöhte sich der Wert unserer Immobilien in der Kombination von Bewertungsanpassung, Verkäufen sowie Investitionen in unsere Entwicklungen gegenüber dem Jahresende 2023 um CHF +73 Mio. auf CHF 13.15 Mrd.

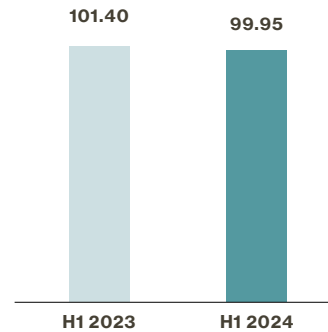
Wir haben auch im ersten Halbjahr unser Capital Recycling weiter vorangetrieben, wobei wir unsere Entwicklungsinvestitionen durch Verkäufe finanzieren und das Portfolio so optimieren und modernisieren. So konnten wir sechs Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 50 Mio. im Markt verkaufen – bei Preisen, die rund 5% über den letzten Schätzwerten von Ende 2023 lagen. Wir gehen davon aus, auch dieses Jahr wiederum Verkäufe in der Grössenordnung von CHF 250–300 Mio. zu tätigen. Dadurch schärfen wir unseren Fokus auf neue, zentral gelegene und grössere Objekte, welche wir für unsere Mietenden hochwertig und effizient bewirtschaften; dies alles auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

«Wir haben auch im ersten Halbjahr unser Capital Recycling weiter vorangetrieben.»

Asset Management: Akquisition Fundamenta und mehrere Neuemissionen

Das erste Halbjahr im Asset Management war von der Übernahme des spezialisierten Asset Managers Fundamenta geprägt. Mit dem im April übergegangenen Fondsvermögen im Umfang von CHF 4.2 Mrd. avanciert Swiss Prime Site Solutions zum grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz: Die verwalteten Vermögen (AuM) sind auf CHF 12.7 Mrd. angestiegen.

EPRA NTA in CHF pro Aktie



Damit verfolgen wir unsere fokussierte Immobilien-Strategie weiter und stärken den Asset-Management-Bereich von Swiss Prime Site Solutions substanziell. Wir erweitern zudem unsere Investorenbasis mit zusätzlich 2 000 institutionellen und privaten Immobilienanlegerinnen und Immobilienanleger, verbreitern unser Produktangebot insbesondere im Wohnbereich und können unseren Schweizer Kundinnen und Kunden fortan auch einen direkten Zugang zum deutschen Immobilienmarkt anbieten, welchen wir für sie als attraktive Ergänzung zu Schweizer Investments sehen.

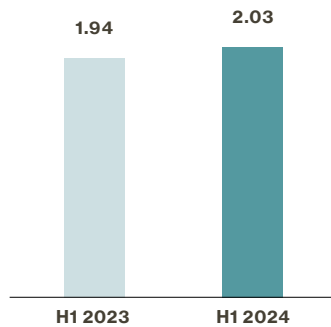
Die Trendwende im Zinsumfeld und die anhaltend guten Wirtschaftsdaten der Schweiz haben auch die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht. Dies zeigt sich exemplarisch in den von uns durchgeführten Kapitalerhöhungen im ersten Halbjahr: Insgesamt konnten wir hierbei rund CHF 270 Mio. an Kundenneugeldern und Sacheinlagen für unsere Produkte gewinnen, namentlich für den *Akara Swiss Diversity Property Fund PK*, die *Swiss Prime Anlagestiftung* sowie die *Fundamenta Group Investment Foundation*. Auf Basis einer gefüllten Akquisitionspipeline von Objekten rechnen wir mit baldigen Zukäufen in den einzelnen Anlagegefässen.

Die Erträge aus dem Asset Management stiegen um 22% auf CHF 27.0 Mio. [22.2 im Vorjahreszeitraum]. Aufgrund der grösseren Vermögensbasis konnten wir dabei die Management Fees deutlich steigern, was den Anteil der wiederkehrenden Erträge auf 80% [78%] weiter erhöhte.

Das EBITDA wuchs analog zum Ertragswachstum um 22% auf CHF 14.6 Mio. [11.9]. Der Beitrag von Fundamenta ging dabei nur anteilig für die Zeit nach Vollzug der Akquisition im April mit ein; Synergieeffekte sind darin bisher nicht eingeflossen. Im 3. Quartal werden die IT-Systeme harmonisiert und im

FFO I (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in CHF pro Aktie.



4. Quartal werden die Standorte in Zug zusammengelegt, wodurch die operative Arbeit optimal integriert und betriebliche Kosten reduziert werden. Bisher sind wir auf Kurs mit unseren Planungen und erwarten nach wie vor einen FFO I-Beitrag aus dem Ankauf von CHF 0.20 pro Aktie auf Jahresbasis.

Höherer operativer Gewinn und FFO I

Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Abschreibungen und Neubewertungen (EBITDA) erhöhte sich um 3.5% auf CHF 204.7 Mio. [197.8 im Vorjahreszeitraum]; dies auf Basis von IFRS 5 («aufgegebene Geschäftsbereiche», d.h. ohne Berücksichtigung vom anteiligen Ergebnis Wincasa, verkauft im Vorjahr). Dieser Betriebsgewinn beinhaltet einen Verlust von CHF -3.8 Mio. [-3.6] durch das Retail-Geschäft von Jelmoli, getrieben von einem weiteren Ertragsrückgang auf CHF 55.9 Mio. [59.8] aufgrund sich vermindernder Publikums-Frequenzen im Jelmoli-Haus.

Der totale Netto-Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund von höheren Refinanzierungskosten im Vergleich zu den auslaufenden Finanzierungen auf CHF 29.5 Mio. [28.1]. Dieser inkludierte nicht zahlungswirksame Fair-Value-Anpassungen unserer Wandelanleihen von CHF 7.2 Mio., welche den Aufwand in der Berichtsperiode reduzierten; die effektiven Zinsaufwendungen waren entsprechend höher.

Das zahlungswirksame Ergebnis pro Aktie (FFO I, Funds From Operations) erhöhte sich um 4.6% auf CHF 2.03 [1.94] – dies in Kombination vom deutlich verbesserten operativen Gewinnbeitrag und höheren Finanzierungskosten. Durch den teilweise in Aktien geleisteten Kaufpreis für Fundamenta erhöhte sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien leicht. Dass wir das Ergebnis pro Aktie trotzdem von Beginn an steigern konnten, unterstreicht die Attraktivität der Transaktion.

Grüne Refinanzierung

Auch im ersten Halbjahr haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis diszipliniert fortgeführt.

Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing belief sich zum Stichtag auf CHF 5.7 Mrd. und setzte sich aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt zusammen. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.2 Jahre [4.6 per Dezember]. Da keine wesentlichen Finanzierungen fällig waren, lag der durchschnittliche Zinssatz per Stichtag weiterhin bei 1.2% [1.2% per Dezember], wobei 87% [87% per Dezember] der Zinsen fixiert waren. 86% unserer Vermögenswerte waren per Stichtag unbelastet, was uns viel finanzielle und operative Flexibilität garantiert. Wir verfügten am Ende des ersten Halbjahres über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 820 Mio., was die Flexibilität zusätzlich erhöht.

«2024 erwarten wir die Immobilienverkäufe aufgrund der Verkaufsstrategien zu den einzelnen Objekten mehrheitlich im zweiten Halbjahr.»

Im ersten Halbjahr konnten wir von einem sehr aufnahmefähigen Kapitalmarkt profitieren und insgesamt CHF 435 Mio. Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug im Rahmen unseres «Green Finance Frameworks» erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platzieren. So haben wir im März einen Green Bond über einen Betrag von CHF 250 Mio. zu 1.8% und mit einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Im Juni konnten wir von den kurzfristig deutlich gesunkenen Zinsen profitieren und einen weiteren Green Bond in Höhe von CHF 185 Mio. zu 1.65% mit Fünfjahreslaufzeit platzieren; der Vollzug erfolgte nach dem Bilanzstichtag.

Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) erhöhte sich per Ende Juni temporär auf 40.9% [39.8% per Dezember] und liegt damit über dem Zielwert von 40%. Die Erhöhung ist – ceteris paribus – insbesondere auf die Dividendenzahlung zurückzuführen, welche routinemässig im ersten Halbjahr geleistet wird. 2024 erwarten wir die Immobilienverkäufe aufgrund der Verkaufsstrategien zu den ein-

zelenen Objekten mehrheitlich im zweiten Halbjahr. Deshalb gehen wir nach wie vor davon aus, dass sich diese wichtige Kennzahl zum Jahresende wieder in den Bereich von unter 40% bewegen wird.

Unser Ausblick bleibt optimistisch

Auf das zweite Halbjahr blicken wir unverändert optimistisch, gestützt auf unser hochwertiges Immobilienportfolio mit neuen Liegenschaften und unserer führenden Asset-Management-Position.

In der zweiten Jahreshälfte wird der letzte Labor-Neubau im Stücki Park in Basel an die Mieter übergeben und der operative Betrieb dort aufgenommen. Zudem erfolgt der Einzug von Tertianum in Paradiso-Lugano. Wir werden unser Capital Recycling fortsetzen und wie erwähnt weitere Liegenschaften verkaufen, um unsere Wachstumsinvestitionen ohne neues Kapital zu finanzieren. Den Fokus richten wir dabei weiter auf Prime-Lagen mit modernen und nachhaltigen Flächen.

«Wir blicken unverändert
optimistisch auf
das zweite Halbjahr.»

Weiteres Ertragswachstum erwarten wir auch für unseren Asset-Management-Bereich; dies auch direkt geknüpft an die erfolgreichen Emissionen im ersten Halbjahr. Wir sind zuversichtlich, dass wir als führender unabhängiger Asset Manager – nun auch mit leidenschaftlicher Mitarbeit der neuen Kolleginnen und Kollegen von Fundamenta – unsere Stärke und Position im Markt weiter ausbauen können.

Zusammengefasst erwarten wir für das gesamte Geschäftsjahr eine Leerstandsquote von rund 3.8% und einen LTV für das Immobilienportfolio, der sich in der zweiten Jahreshälfte wieder unter 40% bewegen wird. Zudem gehen wir von einer Steigerung des FFO I auf CHF 4.15 bis 4.20 pro Aktie aus.

Celebrating solid grounds – eine 25-jährige Erfolgsgeschichte

Seit einem Vierteljahrhundert prägt Swiss Prime Site die Schweizer Immobilienwelt mit der Schaffung von nachhaltigen Lebensräumen. Als führendes Immobilienunternehmen haben wir uns einen Namen gemacht und setzen kontinuierlich neue Massstäbe in der Branche.

Seit der Gründung, am 11. Mai 1999, hat Swiss Prime Site eine bemerkenswerte Entwicklung durchlaufen. Heute sind wir eine der bedeutendsten Akteurinnen in der Immobilienbranche und unser Engagement geht dabei weit über die blosser Schaffung von Gebäuden hinaus – es geht um die Menschen, die darin leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen.

Ein Blick zurück

Die Einweihung des Messturms Basel anfangs der 2000er-Jahre war ein frühes Beispiel für unser visionäres Denken und ein Wegweiser für die Zukunft. Knapp zehn Jahre später haben wir dieses vorausschauende Denken mit der Eröffnung des Prime Towers erneut unter Beweis gestellt und ein weiteres architektonisches wie auch städtebauliches Leuchtturmprojekt fertiggestellt. Der ikonische Turm hat die Entwicklung von Zürich-West massgeblich geprägt, zählt auch heute noch zu den höchsten Gebäuden der Schweiz und prägt die Skyline von Zürich bis weit über die Stadt hinaus.

Zentrale strategische Akquisitionen und Entwicklungen haben unsere Firmengeschichte kontinuierlich weitergeschrieben. So die Übernahme der Maag Holding (2005), die zur Entwicklung des Maag-Areals führte. Der Zukauf des Jelmoli-Portfolios im Jahr 2009 brachte zudem viele attraktive Liegenschaften in unseren Immobilienbestand und verdoppelte unseren Portfoliowert auf rund CHF 8 Mrd.

Die folgenden Jahre waren sowohl durch organisches wie auch anorganisches Wachstum geprägt und wir haben unser Firmenportfolio fortlaufend ergänzt. Im Jahr 2012 wurde der Bereich der eigenen Liegenschaftsbewirtschaftung durch die Übernahme des Immobiliendienstleisters Wincasa aufgebaut. Mit der Übernahme von Tertianum, dem Schweizer Spezialisten für betreute Wohnzentren, haben wir zudem unser Portfolio um den Bereich «Senior Living» erweitert.

Wir haben uns in den vergangenen Jahren dazu entschieden, die Unternehmensstrategie zukunftsgerichtet zu fokussieren und in diesem Zuge unsere beiden Gruppengesellschaften Wincasa und Tertianum in neue Hände zu übergeben. Dieser Schritt ermöglicht es uns, uns auf unsere Kernkompetenzen

zu konzentrieren, während wir die etablierten Partnerschaften mit diesen beiden Unternehmen weiterhin pflegen. Wincasa bleibt unser Bewirtschaftungspartner und Tertianum einer unserer grössten Mieter.

Heute basiert unser Geschäftsmodell auf zwei Geschäftsbereichen: Immobilien und Asset Management.

Portfolio und Development

Der Geschäftsbereich Immobilien, zusammengefasst in Swiss Prime Site Immobilien, investiert in, entwickelt und vermietet Gewerbeimmobilien, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren Zürich, Genf, Basel und Bern. Durch bedeutende Entwicklungsprojekte, die auf den jeweiligen lokalen Markt zugeschnitten sind, können wir nachhaltig Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen und Investoren schaffen. Unser Portfolio ist dadurch stets auf dem neuesten Stand und zeichnet sich durch eine sehr hohe Gebäudequalität aus.

Zu den grossen Entwicklungsprojekten, die anschliessend in unseren Bestand aufgenommen wurden, zählen neben dem Prime Tower Areal in Zürich die Gebäude YOND und JED in Zürich, Alto Pont-Rouge in Genf sowie komplexe Redevelopment-Projekte wie die Schönburg in Bern und ab 2025 das Jelmoli-Haus in Zürich. Die Transformation des Objekts an der Müllerstrasse in Zürich gilt als Pionierprojekt der Kreislaufwirtschaft und unterstreicht die Relevanz, den gesamten Immobilienlebenszyklus zu betrachten und mit innovativen Ansätzen die Immobilienwirtschaft der Zukunft zu prägen.

Asset Management

Die Gründung von Swiss Prime Site Solutions im Jahr 2017 bewies strategische Weitsicht, indem wir den Geschäftsbereich «Asset Management» ins Leben riefen. Dieser komplettiert den bestehenden und etablierten Bereich «Immobilien» ideal.

Im Asset Management haben wir uns auf das Immobilien Asset Management von Drittparteien spezialisiert und bieten ein vielfältiges Angebot von Anlagegefässen. Durch die breite Produkt- und Dienstleistungspalette sprechen wir verschie-



dene Investoren und deren Präferenzen an. Die externen Kapitalgeber sind vor allem institutionelle Investoren und Pensionskassen. Der Asset-Management-Bereich generiert ein Wachstum durch gebührenbasierte Erträge, ohne dass wir eigenes Kapital einsetzen. Auch in diesem Bereich sind unsere Immobiliendienstleistungen umfassend und wir decken den gesamten Immobilienlebenszyklus ab, von Portfolio Management, Kauf, Entwicklung und Bautreuhand über Vermietung und Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf.

Seit 2021 sind wir bei Swiss Prime Site Solutions stolze Inhaberin der FINMA-Fondsleitungslizenz, was unsere Kompetenz und Zuverlässigkeit in der Branche weiter unterstreicht. Die letzten Jahre waren darüber hinaus von wegweisenden Veränderungen geprägt. So konnten wir 2021 die Akara Gruppe übernehmen und 2024 die Immobiliensparte der Fundamenta Group Schweiz und Deutschland. Dank diesen strategischen Akquisitionen konnten wir unser Portfolio erweitern, unsere Kompetenzen weiter ausbauen sowie unsere Position in der Immobilienbranche stärken.

Ausblick

Wir sind stolz auf unseren bisherigen Erfolg. Gleichzeitig freuen wir uns darauf, für unsere Anspruchsgruppen weiterhin einen konkreten Mehrwert zu schaffen. Wir sind mit der Fokussierung auf die beiden Säulen «Immobilien» und «Asset Management» zukunftsorientiert ausgerichtet und blicken daher mit Optimismus auf die kommenden Jahre. Wir fokussieren uns auf die volle Ausschöpfung des Potenzials in unserem eigenen Portfolio sowie im Asset-Management-Bereich und können dabei auf dem soliden Fundament der vergangenen 25 Jahre aufbauen.

Übernahme der Immobilien der Fundamenta-Gruppe

Swiss Prime Site hat im Frühling 2024 die Immobiliensparte der Fundamenta-Gruppe übernommen und dabei ein Portfolio von rund CHF 4.2 Mrd. in ihre Geschäftseinheit Swiss Prime Site Solutions integriert. Dadurch wird Swiss Prime Site Solutions der grösste unabhängige Immobilien Asset Manager der Schweiz mit rund CHF 13 Mrd. Assets under Management. Ebenso wird die Investorenbasis vertieft, das Produktangebot verbreitert und im Wohnbereich den Schweizer Kunden nun auch ein direkter Zugang zum deutschen Immobilienmarkt angeboten.



MEHR ZUR
AKQUISITION



Das Projekt «YOND Campus» kommt voran

In Zürich Albisrieden schaffen wir mit dem «YOND Campus» einen intelligenten Hub für lokal produzierende Unternehmen, Start-ups, kreative Dienstleister, Verkauf und Gastronomie. Damit wird die langjährige Geschichte des Albis-Areals weitergeführt. Zwei nachhaltige Neubauten knüpfen an das bewährte Konzept des bereits realisierten YOND-Gebäudes an. Zusammen mit einem traditions-

reichen Industriebau aus den 1950er Jahren bilden die vier Gebäude künftig den «YOND Campus» und werden eine Nutzfläche von rund 35 000 m² umfassen. Die nach den Zielen der Kreislaufwirtschaft geplante Entwicklung trägt zudem zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Vernetzung im Quartier bei.



MEHR ZUR
MODERNISIERUNG



Wahl von Detlef Trefzger in den Verwaltungsrat

An der diesjährigen Generalversammlung vom 19. März 2024 in Zug haben die Aktionärinnen und Aktionäre Detlef Trefzger neu in den Verwaltungsrat gewählt. Er wird Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses sowie des Nachhaltigkeitsausschusses. Derzeit besteht der Verwaltungsrat somit aus Ton Büchner, Thomas Studhalter, Reto Conrad, Barbara A. Knoflach, Gabrielle Nater-Bass, Brigitte Walter und Detlef Trefzger.



MEHR ZUR GENERAL-
VERSAMMLUNG



Neuer prominenter Mieter für das Jelmoli-Haus

Wie bereits kommuniziert wird das Jelmoli-Haus ab 2025 umgebaut und nachhaltig weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Retailflächen an die aktuellen Marktbedürfnisse anzupassen und das Gebäude zu repositionieren. Kürzlich konnte bereits ein

neuer prominenter Mieter angekündigt werden, welcher die Mietflächen 2027 übernehmen wird: Die traditionsreiche Warenhausgruppe Manor, die zuvor an der Bahnhofstrasse war, wird nach dem Umbau an die Seidengasse umziehen, mittels langjährigen Vertrags drei Geschosse mieten, einen «Flagship-Store» mit einem vielfältigen Produktangebot eröffnen und dabei rund 13 000 m² Fläche

beanspruchen. Mit dem geplanten Einzug der Warenhausgruppe Manor wird das Jelmoli-Haus für Zürich und die Zürcher Bevölkerung mit neuem Leben gefüllt – mit Strahlkraft über die Stadtgrenze hinaus.



MEHR ZUR
MODERNISIERUNG

Benchmarkstudie Reputation von Bau- und Immobilienunternehmen in der Schweiz 2024

Wir freuen uns, den ersten Platz in der diesjährigen Benchmarkstudie zur Reputation von Immobiliengesellschaften und -eigentümern in der Schweiz zu belegen. Swiss Prime Site hat sich im Ranking über alle Bewertungsfelder als führend erwiesen. Die Grundlage der Studie bilden sämtliche Medienberichte über die 25 analysierten Unternehmen, die in öffentlich zugänglichen

Schweizer Nachrichtenmedien, Online-Portalen, Blogs, Kommentarsektionen, Diskussionsforen und sozialen Netzwerken veröffentlicht wurden. Besonderes Augenmerk wurde auf «Earned Media» gelegt, also auf Inhalte, die durch die Qualität unserer Arbeit und nicht durch bezahlte Werbung entstanden sind.



MEHR ZUR
BENCHMARKSTUDIE



Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	218 900	231 999
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	4 123	760
Ertrag aus Asset Management	4	22 191	27 008
Ertrag aus Retail	4	59 738	55 870
Andere betriebliche Erträge	4	2 682	1 740
Betriebsertrag		307 634	317 377
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	-98 816	30 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		423	560
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	9 815	2 688
Immobilienaufwand	5.4	-33 260	-33 000
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		-3 797	-847
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-	809
Warenaufwand		-30 589	-29 925
Personalaufwand	7.1	-41 455	-41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	-13 585	-14 050
Abschreibungen und Wertminderungen		-3 268	-3 681
Aktivierete Eigenleistungen		2 600	2 571
Betriebsaufwand		-123 354	-119 578
Betriebsgewinn (EBIT)		95 702	231 459
Finanzaufwand		-28 584	-37 191
Finanzertrag		445	7 700
Gewinn vor Ertragssteuern		67 563	201 968
Ertragssteuern	7.3	-1 677	-37 276
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen		65 886	164 692
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		149 584	-
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		215 470	164 692
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	0.86	2.14
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	0.82	1.95
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	2.81	2.14
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	2.64	1.95

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Gewinn		215 470	164 692
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	1 415	– 347
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		– 279	68
Neubewertung aus Personalvorsorge		5 424	2 991
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		– 1 084	– 598
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		5 476	2 114
Neubewertung aus Cash Flow Hedge		–	– 2 620
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung		–	– 24
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		–	529
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	– 2 115
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		5 476	– 1
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		220 946	164 691

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2023	30.06.2024
Aktiven			
Flüssige Mittel		22 069	18 930
Wertschriften		454	444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		28 532	43 143
Übrige kurzfristige Forderungen		78 083	2 678
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 323	3 863
Vorräte		36 725	31 754
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	1 893	1 046
Rechnungsabgrenzungen		19 761	18 777
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	176 634	175 298
Total Umlaufvermögen		367 474	295 933
Vorsorgeguthaben		16 015	19 205
Langfristige Finanzanlagen		12 016	12 072
Anteile an assoziierten Unternehmen		52 591	50 882
Renditeliegenschaften	5.2	12 595 073	12 687 381
Betriebsliegenschaften	5.2	551 507	530 788
Mobiles Sachanlagevermögen		596	1 579
Nutzungsrechte		4 347	6 129
Goodwill		152 849	307 077
Immaterielle Anlagen		17 542	59 156
Aktive latente Ertragssteuern		8 255	7 594
Total Anlagevermögen		13 410 791	13 681 863
Total Aktiven		13 778 265	13 977 796
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33 132	29 055
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	6.1	1 089 464	1 084 001
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		18 223	22 057
Anzahlungen		29 629	24 808
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		42 528	34 163
Rechnungsabgrenzungen		131 140	117 458
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 344 116	1 311 542
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	6.1	4 593 733	4 841 574
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten		9 345	11 989
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 293 330	1 321 869
Vorsorgeverbindlichkeiten		359	1 849
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 896 767	6 177 281
Total Verbindlichkeiten		7 240 883	7 488 823
Aktienkapital		153 437	154 615
Kapitalreserven		865 062	781 246
Eigene Aktien		- 4	- 45
Neubewertungsreserven		11 412	9 540
Gewinnreserven		5 507 475	5 543 617
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 537 382	6 488 973
Total Passiven		13 778 265	13 977 796

¹ 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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Gewinn		215 470	164 692
Abschreibungen und Wertminderungen		6 524	3 681
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto		98 816	– 30 412
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	5.2	–	– 3 382
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 9 815	– 2 688
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		– 145 948	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 423	– 560
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 079	2 966
Finanzaufwand		28 553	37 191
Finanzertrag		– 541	– 7 700
Ertragssteueraufwand	7.3	2 777	37 276
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 3 366	– 11 410
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		– 3 465	4 971
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		– 7 553	847
Veränderung Personalvorsorge		– 1 164	– 385
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		– 6 988	5 026
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11 194	– 5 155
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		30 122	– 12 946
Ertragssteuerzahlungen		– 20 987	– 21 633
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		196 285	160 379
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 97 243	– 86 062
Devestitionen von Renditeliegenschaften		84 408	52 110
Investitionen in Betriebsliegenschaften		– 1 442	– 6 649
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		– 140	– 113
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	8.2	–	– 143 334
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel		– 66 766	71 600
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 1 000	–
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		804	284
Investitionen in immaterielle Anlagen		– 2 094	– 448
Erhaltene Zinszahlungen		80	372
Erhaltene Dividenden		2 284	2 434
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 81 109	– 109 806
Ausschüttung an Aktionäre		– 260 794	– 260 842
Erwerb eigene Aktien		– 2 277	– 4 039
Emission Anleihen		–	249 245
Emission Wandeldarlehen		270 863	–
Rückzahlung Wandelanleihe		– 247 026	–
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		329 000	200 171
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten		– 166 457	– 203 133
Geleistete Zinszahlungen		– 29 180	– 34 629
Kosten Kapitalerhöhung		–	– 485
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 105 871	– 53 712
Veränderung flüssige Mittel		9 305	– 3 139
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		21 201	22 069
Flüssige Mittel am Ende der Periode		30 506	18 930

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
Total per 01.01.2023		153 437	995 605	- 1374	19 627	5 402 002	6 569 297
Gewinn		-	-	-	-	215 470	215 470
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	1 415	-	1 415
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 279	-	- 279
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	5 424	5 424
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	- 1084	- 1084
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	1 136	4 340	5 476
Gesamtergebnis		-	-	-	1 136	219 810	220 946
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 130 397	-	-	- 130 397	- 260 794
Aktienbezogene Vergütungen		-	- 564	3 645	-	-	3 081
Erwerb eigene Aktien		-	-	- 2 277	-	-	- 2 277
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 2 037	2 037	-
Total per 30.06.2023		153 437	864 644	- 6	18 726	5 493 452	6 530 253
Total per 01.01.2024		153 437	865 062	- 4	11 412	5 507 475	6 537 382
Gewinn		-	-	-	-	164 692	164 692
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	- 347	-	- 347
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	68	-	68
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	2 991	2 991
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	- 598	- 598
Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	- 2 620	- 2 620
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	- 24	- 24
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	529	529
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	- 279	278	- 1
Gesamtergebnis		-	-	-	- 279	164 970	164 691
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)		1 178	47 337	-	-	-	48 515
Ausschüttung an Aktionäre		-	- 130 421	-	-	- 130 421	- 260 842
Aktienbezogene Vergütungen		-	- 732	3 998	-	-	3 266
Erwerb eigene Aktien		-	-	- 4 039	-	-	- 4 039
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	- 1 593	1 593	-
Total per 30.06.2024		154 615	781 246	- 45	9 540	5 543 617	6 488 973

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 8.2)
- Ausgabe einer Anleihe (Green Bond) in der Höhe von CHF 250 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
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Der Hauptsitz der Swiss Prime Site AG befindet sich an der Alpenstrasse 15 in 6300 Zug (Schweiz).

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir haben die Halbjahresberichterstattung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften per 30. Juni 2024 in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) erstellt. Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung dargelegt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2023 betrachtet werden.

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 eine Aufteilung des Erfolgs aus fortgeführten Geschäftsbereichen bzw. aufgegebenen Geschäftsbereichen vorgenommen.

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 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027	Geschäftsjahr 2027

Die Auswirkungen im Zusammenhang mit IFRS 18 werden evaluiert.

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Einführung der neuen Standards und Interpretationen auf die Konzernrechnung erwartet.

2.3 Schätzungen und Annahmen

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

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

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

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

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

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.
- Per Halbjahr 2024 wurden keine Indikatoren festgestellt, die auf eine mögliche Wertbeeinträchtigung des Goodwills hinweisen würden.

2.3.3 Latente Steuern

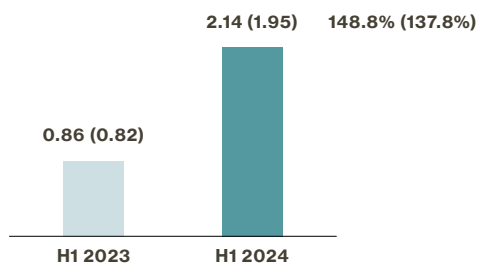
- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln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

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

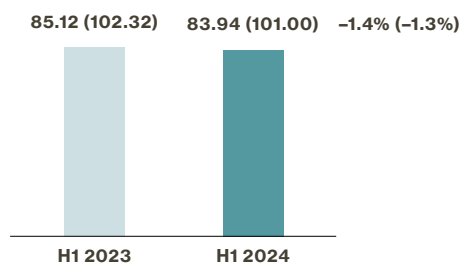
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

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.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0.86	2.14
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0.82	1.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.81	2.14
Verwässerter Gewinn pro Aktie	2.64	1.95
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	102.32	101.00
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	85.12	83.94

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	65 886	164 692
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 895	3 226
Verwässerungseffekt aus Bewertungserfolg aus eingebetteten Derivaten	–	– 6 191
Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	67 781	161 727
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	215 470	164 692
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 895	3 226
Verwässerungseffekt aus Bewertungserfolg aus eingebetteten Derivaten	–	– 6 191
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	217 365	161 727

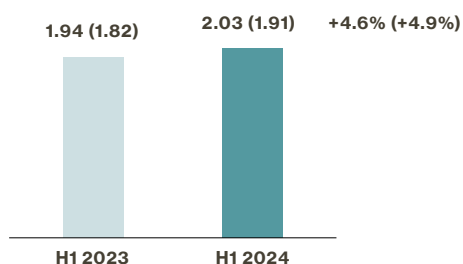
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Ausgegebene Aktien per 01.01.	76 718 604	76 718 604
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 15.04.2024	–	245 393
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	– 8 007	– 1 180
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	76 710 597	76 962 817
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 705 331	6 185 169
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	82 415 928	83 147 986

3.2 Funds From Operations (FFO)

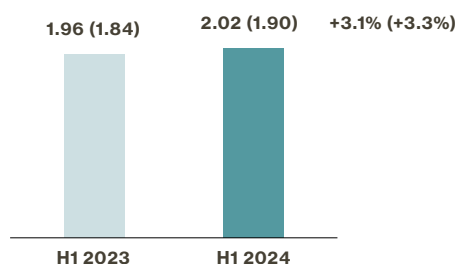
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Betriebsgewinn (EBIT)	95 702	231 459
Abschreibungen und Wertminderungen	3 268	3 681
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	98 816	- 30 412
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	- 9 815	- 2 688
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	- 423	- 560
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	- 518	- 384
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	- 4 972	- 5 086
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	- 26 362	- 33 037
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 364	2 806
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	- 8 899	- 9 279
FFO I aus fortgeführten Geschäftsbereichen	149 161	156 500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	9 815	2 688
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	- 8 253	- 3 966
FFO II aus fortgeführten Geschäftsbereichen	150 723	155 222
Aus fortgeführten Geschäftsbereichen		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 710 597	76 962 817
FFO I pro Aktie in CHF	1.94	2.03
FFO II pro Aktie in CHF	1.96	2.02
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	82 415 928	83 147 986
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	1.82	1.91
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	1.84	1.90
Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen		
FFO I pro Aktie in CHF	2.01	2.03
FFO II pro Aktie in CHF	3.93	2.02
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	1.88	1.91
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	3.67	1.90

4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach).

- 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.–30.06.2024

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2024 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	40.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.0%	22.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.1%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	2.9%	7.1%	-24.0% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	2.9%
FFO I Rendite	5.0%	25.0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.8%
Personalbestand/FTE	42	132	362	40	576	–	576

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 1.488 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2024 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	241 664	-	5 863	-	247 527	-15 528	231 999
davon von Dritten	226 136	-	5 863	-	231 999	-	231 999
davon von anderen Segmenten	15 528	-	-	-	15 528	-15 528	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	760	-	-	-	760	-	760
Ertrag aus Asset Management	-	27 008	-	-	27 008	-	27 008
Ertrag aus Retail	-	-	55 882	-	55 882	-12	55 870
Andere betriebliche Erträge	143	-	1 773	7 535	9 451	-7 711	1 740
Betriebsertrag	242 567	27 008	63 518	7 535	340 628	-23 251	317 377
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	30 412	-	-	-	30 412	-	30 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-	-	560	560	-	560
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	2 688	-	-	-	2 688	-	2 688
Immobilienaufwand	-31 284	-253	-16 089	-1 357	-48 983	15 983	-33 000
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-847	-	-	-	-847	-	-847
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	809	-	-	-	809	-	809
Warenaufwand	-	-	-29 925	-	-29 925	-	-29 925
Personalaufwand	-5 360	-10 902	-17 977	-7 242	-41 481	26	-41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	-11 299	-1 255	-3 350	-5 388	-21 292	7 242	-14 050
Abschreibungen und Wertminderungen	-624	-1 650	-1 290	-117	-3 681	-	-3 681
Aktivierete Eigenleistungen	2 571	-	-	-	2 571	-	2 571
Betriebsaufwand	-46 034	-14 060	-68 631	-14 104	-142 829	23 251	-119 578
Betriebsgewinn (EBIT)	229 633	12 948	-5 113	-6 009	231 459	-	231 459
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	230 257	14 598	-3 823	-5 892	235 140	-	235 140

Bilanzpositionen per 30.06.2024

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	30.06.2024 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 147 152	-	-	-	13 147 152	-	13 147 152
Nutzungsrechte Leasing	247 362	3 612	1 290	1 226	253 490	-	253 490
Übrige Aktiven	104 398	412 007	35 981	147 613	699 999	-122 845	577 154
Total Aktiven	13 498 912	415 619	37 271	148 839	14 100 641	-122 845	13 977 796
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 412 369	271 676	-	-	5 684 045	-	5 684 045
Leasingverbindlichkeiten	247 361	3 618	1 302	1 238	253 519	-	253 519
Übrige Verbindlichkeiten	1 526 840	22 092	73 539	51 633	1 674 104	-122 845	1 551 259
Total Verbindlichkeiten	7 186 570	297 386	74 841	52 871	7 611 668	-122 845	7 488 823
Total Eigenkapital	6 312 342	118 233	-37 570	95 968	6 488 973	-	6 488 973
Total Investitionen ins Anlagevermögen	89 840	198 069	-	96	288 005	-	288 005

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2023

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.–30.06.2023 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.8% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.9%	23.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.6%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.3%	8.9%	-18.8% ²	n.a.	n.a.	n.a.	3.5%
FFO I Rendite	4.6%	23.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.7%
Personalbestand/FTE	47	72	446	44	609	n.a.	609

¹ LTV per 31.12.2023; mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

² Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF -4.888 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2023

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2023 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	227 954	-	6 721	-	234 675	-15 775	218 900
davon von Dritten	211 676	-	6 721	-	218 397	-	218 397
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	503	-	-	-	503	-	503
davon von anderen Segmenten	15 775	-	-	-	15 775	-15 775	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4 123	-	-	-	4 123	-	4 123
Ertrag aus Asset Management	-	22 191	-	-	22 191	-	22 191
Ertrag aus Retail	-	-	59 760	-	59 760	-22	59 738
Andere betriebliche Erträge	185	-	2 730	8 070	10 985	-8 303	2 682
Betriebsertrag	232 262	22 191	69 211	8 070	331 734	-24 100	307 634
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	-98 816	-	-	-	-98 816	-	-98 816
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-	-	423	423	-	423
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	9 815	-	-	-	9 815	-	9 815
Immobilienaufwand	-31 551	-399	-16 144	-1 348	-49 442	16 182	-33 260
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-3 797	-	-	-	-3 797	-	-3 797
Warenaufwand	-	-	-30 589	-	-30 589	-	-30 589
Personalaufwand	-5 616	-7 859	-21 028	-7 085	-41 588	133	-41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	-10 176	-1 997	-5 068	-4 129	-21 370	7 785	-13 585
Abschreibungen und Wertminderungen	-1 179	-594	-1 386	-109	-3 268	-	-3 268
Aktivierte Eigenleistungen	2 600	-	-	-	2 600	-	2 600
Betriebsaufwand	-49 719	-10 849	-74 215	-12 671	-147 454	24 100	-123 354
Betriebsgewinn (EBIT)	93 542	11 342	-5 004	-4 178	95 702	-	95 702
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	94 721	11 936	-3 618	-4 069	98 970	-	98 970

Bilanzpositionen per 31.12.2023

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Manage- ment	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
Total Aktiven	13 421 886	218 775	46 884	225 027	13 912 572	-134 307	13 778 265
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
Total Verbindlichkeiten	7 110 971	137 259	78 374	48 586	7 375 190	-134 307	7 240 883
Total Eigenkapital	6 310 915	81 516	-31 490	176 441	6 537 382	-	6 537 382
Total Investitionen ins Anlage- vermögen	485 549	-	125	-	485 674	-	485 674

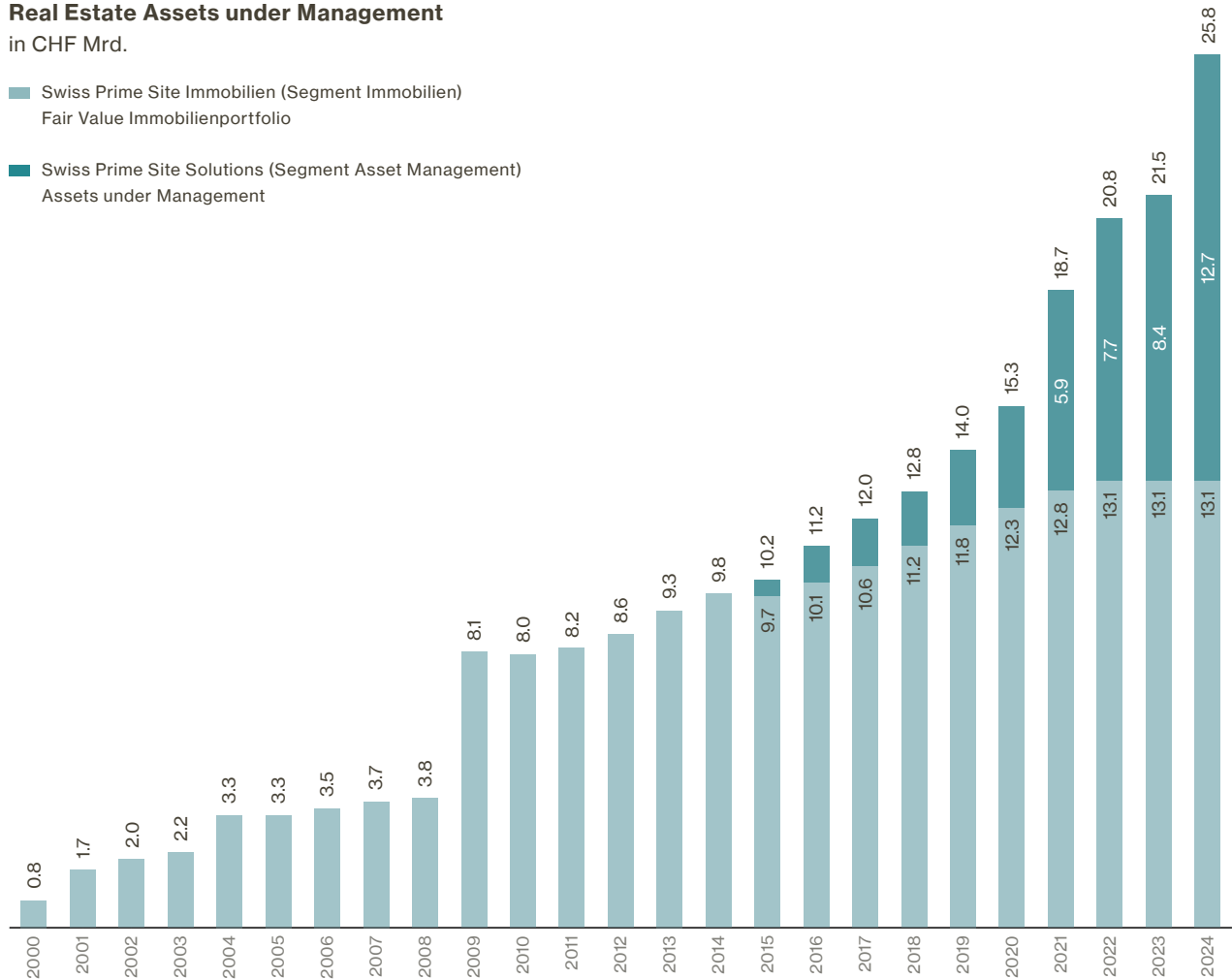
5 Immobilien

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

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.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Betriebs- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungsliegen- schaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2023 (gemäss Bewerter)	11 288 676	1 043 362	12 332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 01.01.2023	11 543 872	1 043 362	12 587 234	572 645	109 073	73 959	13 342 911
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
Fair Value-Anpassung¹	–265 186	19 438	–245 748	–	–1 618	–	–247 366
Abschreibung Betriebs- liegenschaften				–1 068			–1 068
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				–7 571			–7 571
Total per 31.12.2023 (gemäss Bewerter)	11 493 135	851 430	12 344 565	551 507	176 634	1 893	13 074 599
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
Total Buchwert per 31.12.2023	11 743 643	851 430	12 595 073	551 507	176 634	1 893	13 325 107
Käufe	4 326	–	4 326	–	–	–	4 326
Investitionen	38 117	37 032	75 149	6 649	2 007	–	83 805
Aktivierete Bauzinsen	–	1 439	1 439	–	–	–	1 439
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	–	3 382	3 382	–	–	–	3 382
Umklassierungen	89 743	–90 410	–667	–26 521	27 188	–	–
Abgänge aus Verkauf	–19 296	–	–19 296	–	–31 328	–847	–51 471
Positive Fair Value-Anpassung	56 279	15 981	72 260	–	7 230	–	79 490
Negative Fair Value-Anpassung	–37 184	–3 954	–41 138	–	–6 433	–	–47 571
Fair Value-Anpassung¹	19 095	12 027	31 122	–	797	–	31 919
Abschreibung Betriebs- liegenschaften				–500			–500
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				–347			–347
Total per 30.06.2024 (gemäss Bewerter)	11 625 120	814 900	12 440 020	530 788	175 298	1 046	13 147 152
Nutzungsrechte aus Leasing	247 361		247 361				247 361
Total Buchwert per 30.06.2024	11 872 481	814 900	12 687 381	530 788	175 298	1 046	13 394 513

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –1.507 Mio. [CHF –3.127 Mio. per 31. Dezember 2023]

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2024 vorgenommen:

- Wir planen, drei Bestandsliegenschaften zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Das Bauprojekt in Paradiso, Riva Paradiso 3, ist abgeschlossen und wir klassifizieren dieses 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 30.06.2024

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	57.907	9 602.891	2 670.408	815.946
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.98 / 4.27	2.80 / 4.09	2.60 / 3.88	3.22 / 4.51
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	1.80 / 3.07	1.95 / 3.22	2.45 / 3.73
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	119 bis 692	90 bis 1 318	660 bis 833
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 550
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 500	140 bis 7 200	350 bis 1 000
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 380	145 bis 250	230 bis 300
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	40 bis 225	100 bis 183
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	60 bis 650	80 bis 600	150 bis 370
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 150	75 bis 90

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

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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2023

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	57.239	9 521.446	2 642.591	853.323
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
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 ² p.a.	–	120 bis 692	90 bis 1 318	660 bis 833
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 950	130 bis 1 000	215 bis 550
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	110 bis 9 420	140 bis 7 200	350 bis 980
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 380	140 bis 250	225 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² 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

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

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

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 17 [17 per 31. Dezember 2023] Geschäftshäusern die aktuelle Nutzung von der bestmöglichen Nutzung ab. Die Umsetzung der Umnutzung für diese Geschäftshäuser ist grösstenteils im Prozess. Bei drei dieser Liegenschaften befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt. Bei zwei Liegenschaften wurde aktuell ein Siegerprojekt nach Studienauftrag bestimmt. Bei sieben Liegenschaften erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung von Flächenumnutzungen oder Ausnutzungsreserven. Vier Liegenschaften sind Teil von zukünftigen Arealentwicklungen. Bei einer Liegenschaft sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant, es werden jedoch Baulandreserven für ein Logistikgebäude berücksichtigt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 30.06.2024

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer / nominaler Diskontierungssatz					
2.44% / 3.72%	8.30%	11.10%	13.90%	16.70%	19.50%
2.55% / 3.83%	3.60%	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 30.06.2024)	–4.90%	–2.40%	–	2.50%	4.90%
2.86% / 4.15%	–8.50%	–6.20%	–3.90%	–1.50%	0.80%
2.97% / 4.26%	–11.90%	–9.70%	–7.50%	–5.20%	–3.00%
3.07% / 4.36%	–15.10%	–13.00%	–10.90%	–8.70%	–6.50%
3.18% / 4.47%	–18.10%	–16.10%	–14.00%	–11.90%	–9.90%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2023

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	–4%	–2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer / nominaler Diskontierungssatz					
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	30.06.2023 in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2024 in CHF 1 000	Anteil in %
Bis 12 Monate	398 900	17.8	415 700	18.2
1–2 Jahre	350 200	15.6	368 500	16.1
2–3 Jahre	294 500	13.1	292 500	12.8
3–4 Jahre	227 500	10.2	238 300	10.4
4–5 Jahre	178 400	8.0	193 900	8.5
Über 5 Jahre	791 400	35.3	773 700	34.0
Total	2 240 900	100.0	2 282 600	100.0

- Der Mietertrag beinhaltet den Nettomiet- und Baurechtszinsenertrag 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	30.06.2023	30.06.2024
Tertianum	6.6	6.4
Swisscom	3.4	4.6
Magazine zum Globus	4.6	4.5
Coop	4.8	4.1
Zurich Insurance Group	2.6	2.5
Total	22.0	22.1

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park

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

Basel, 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 80 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2025

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Betrieb, letzte Flächen in Vermarktung
Fertigstellung	2024 (Mieterausbau)

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: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2025 (Mieterausbau)

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter <https://sps.swiss/entwicklungen> veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	3 616	1 733
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	6 717	1 598
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 518	– 643
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	9 815	2 688

Im ersten Halbjahr 2024 haben wir sechs Liegenschaften verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Buchs (St. Gallerstrasse 5), Eyholz (Kantonsstrasse 79), La Chaux-de-Fonds (Boulevard des Eplatures 44), Spreitenbach (Müslistrasse 44), Uster (Poststrasse 10), Zuchwil (Dorfackerstrasse 45)

Folgende Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2023 verkauft:

- Je eine Bestandsliegenschaft in Conthey (Route Cantonale 2), Frauenfeld (Zürcherstrasse 305), Frick (Hauptstrasse 132), Meyrin (Route de Meyrin 210), Sursee (Moosgasse 20), Wabern (Nesslerenweg 30), Wil (Obere Bahnhofstrasse 40)
- Ein Bauland in Wangen bei Olten (Im Rickenbacherfeld 11, 13, 15)

5.4 Immobilienaufwand

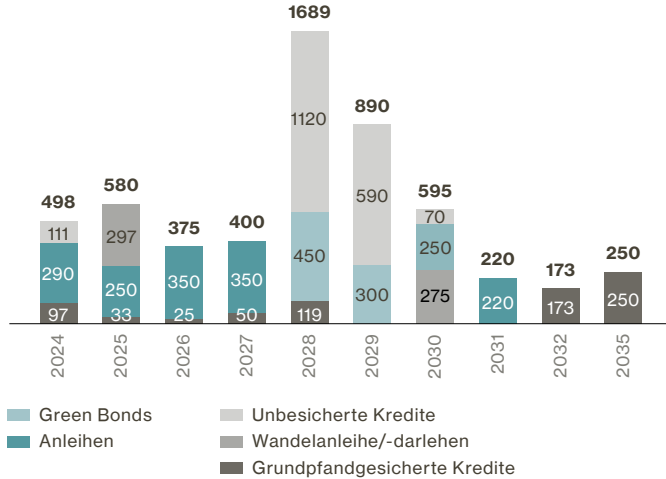
in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Unterhalt und Reparaturen	– 7 575	– 6 310
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 8 576	– 10 434
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 3 944	– 3 737
Reinigung, Energie und Wasser	– 1 593	– 1 723
Aufwand für Dritteleistungen	– 11 572	– 10 796
Total Immobilienaufwand	– 33 260	– 33 000

6 Finanzierung

6.1 Finanzverbindlichkeiten

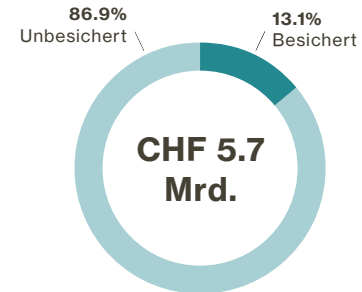
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2024



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 30.06.2024



in CHF 1 000

	31.12.2023	30.06.2024
Grundpfandgesicherte Kredite	96 795	96 783
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	110 000	111 000
Anleihen	289 908	289 962
Wandelanleihen/-darlehen	582 929	577 250
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9 832	9 006
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 464	1 084 001
Grundpfandgesicherte Kredite	648 700	648 700
Unbesicherte Kredite	1 781 245	1 780 416
Anleihen (inkl. Green Bonds)	1 918 734	2 167 945
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	245 054	244 513
Derivative Finanzinstrumente	9 345	11 989
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 603 078	4 853 563
Total Finanzverbindlichkeiten	5 692 542	5 937 564

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing und derivative Finanzverbindlichkeiten) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV, «loan-to-value») 40.9% [39.8% per 31. Dezember 2023].
- Per 30. Juni 2024 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 819.584 Mio. [CHF 818.755 Mio. per 31. Dezember 2023]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge verfügen über Verlängerungsoptionen. Im zweiten Halbjahr 2023 haben wir die beiden Verträge mit ursprünglicher Laufzeit bis 2027 und 2028 um 1 Jahr auf 2028 und 2029 verlängert. Bis zum ursprünglichen Ende laufen die Verträge mit den ursprünglichen Konditionen weiter.
- Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Verschuldungsgrad, den Zinsdeckungs-faktor und den Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungs-faktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 41.5% [40.3% per 31. Dezember 2023], der Zinsdeckungs-faktor 7.0 [7.5 per 31. Dezember 2023] und der Anteil an besicherten Krediten 13.1% [13.7% per 31. Dezember 2023]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.

Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	350.000	350.000
Bilanzwert per 30.06.2024	CHF Mio.	189.999	99.963	249.987	350.700	350.786
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	189.988	99.921	249.982	350.888	350.929
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825	1.25
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9	8
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027
Valorennummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)
Fair Value per 30.06.2024	CHF Mio.	189.962	100.000	246.750	345.800	347.900
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	189.164	100.230	245.625	343.000	345.275

		Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	Green Bond CHF 250 Mio. 2030	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	150.000	300.000	250.000	220.000
Bilanzwert per 30.06.2024	CHF Mio.	299.608	149.633	299.558	249.287	218.386
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	299.554	149.589	299.517	0.000	218.275
Zinssatz	%	0.375	2.268	0.65	1.800	0.375
Laufzeit	Jahre	7	5	9	6	12
Fälligkeit	Datum	11.02.2028	18.09.2028	18.12.2029	01.03.2030	30.09.2031
Valorennummer		58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)	58 194 773 (SPS200)	131 996 849 (SPS24)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 30.06.2024	CHF Mio.	287.850	154.200	284.700	252.100	201.080
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	284.100	151.950	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% emittiert. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihe/-darlehen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 30.06.2024	CHF Mio.	296.630	275.000
Bilanzwert per 30.06.2024	CHF Mio.	296.368	280.882
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
Fair Value per 30.06.2024	CHF Mio.	294.405	293.920
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	291.587	295.460

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2023 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	30.06.2024 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	100.35	2 955 954	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	3 229 215
Total Anzahl möglicher Aktien		6 185 169	4 052 571		6 185 169	6 185 169

- Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio. und des Wandeldarlehens über CHF 275.000 Mio., die ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe bzw. des Wandeldarlehens in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehältlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und es erfolgt daher keine Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässerte das Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fließt das Wandeldarlehen nicht in die Berechnung des verwässerten EPS für das Geschäftsjahr 2023 ein.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2023 Total Nominal- wert	30.06.2024 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 944 130	2 944 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	546 000	546 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	801 245	1 751 416
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 126 200	426 982
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	795	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 418 370	5 668 528

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2024 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	1 074 995	1 098 047	1 670	497 782	4 994	296 630	4 469	-	13 406	275 000	4 096	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29 055	29 055	-	29 055	-	-	-	-	-	-	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	112 535	112 535	-	112 535	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22 057	22 057	-	22 057	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 597 061	4 840 697	23 087	-	28 547	-	49 819	657 500	111 442	1 689 116	28 686	2 252 500
Leasingverbindlichkeiten	253 520	401 405	1 941	3 265	1 927	2 127	3 818	4 280	11 168	10 603	129 031	233 245
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 089 223	6 503 796	26 698	664 694	35 468	298 757	58 106	661 780	136 016	1 974 719	161 813	2 485 745
Derivate mit negativem Fair Value	11 989	12 139	484	-	1 129	-	2 917	-	7 609	-	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11 989	12 139	484	-	1 129	-	2 917	-	7 609	-	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	6 101 212	6 515 935	27 182	664 694	36 597	298 757	61 023	661 780	143 625	1 974 719	161 813	2 485 745

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 Rechnungs- abgrenzungen 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
Leasing- verbindlichkeiten	254 886	403 888	1 950	3 018	1 936	3 033	3 835	3 799	11 234	9 770	130 047	235 266
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 860 300	6 300 617	34 750	290 916	30 722	389 033	59 805	582 929	153 252	2 274 715	171 729	2 312 766
Derivate mit negativem Fair Value	9 345	9 571	-215	-	304	-	2 308	-	7 174	-	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9 345	9 571	-215	-	304	-	2 308	-	7 174	-	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 869 645	6 310 188	34 535	290 916	31 026	389 033	62 113	582 929	160 426	2 274 715	171 729	2 312 766

- Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 Jahre [4.6 Jahre per 31. Dezember 2023].

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Löhne und Gehälter	– 34 295	– 34 728
Sozialversicherungsaufwand	– 2 298	– 2 964
Personalsvorsorge	– 3 103	– 2 570
Diverse Personalaufwände	– 1 759	– 1 193
Total Personalaufwand	– 41 455	– 41 455
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	700	665
Anzahl Vollzeitäquivalente per 30.06.	609	576

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 4 651	– 3 746
Sachversicherungen, Gebühren	– 407	– 824
Kapitalsteuern	– 1 080	– 1 090
Verwaltungsaufwand	– 4 013	– 2 860
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 3 561	– 4 108
Marketing	– 1 878	– 1 354
Inkasso- und Debitorenverluste	2 005	– 68
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 13 585	– 14 050

7.3 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 17 245	– 14 109
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	93	864
Total laufende Ertragssteuern	– 17 152	– 13 245
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	3 218	– 26 437
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6 787	3 577
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	582	489
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	4 888	– 1 488
Latente Steuern aus übrigen temporären Differenzen	–	– 172
Total latente Steuern	15 475	– 24 031
Total Ertragssteuern	– 1 677	– 37 276

8 Übrige Offenlegungen

8.1 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2023	30.06.2024
2024	146 670	100 803
2025	32 748	109 482
2026	1 045	14 078
2027	319	7 791
2029	–	602
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	180 782	232 756

8.2 Konsolidierungskreis

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) betreiben. 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 Übernahmzeitpunkt insgesamt rund CHF 4.2 Mrd.
- Die Purchase Price Allocation ist per Bilanzstichtag im Wesentlichen abgeschlossen.
- Die Fundamenta Group hat im ersten Halbjahr 2024 seit der Akquisition einen Betriebsertrag von CHF 5.684 Mio., ein EBIT von CHF 1.661 Mio. und einen Gewinn von CHF 1.534 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 0.974 Mio. und wurden in der Konzernergebnisrechnung 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
Total Aktiven	55 843
Rechnungsabgrenzungen	2 149
Vorsorgeverbindlichkeiten	1 677
Leasingverbindlichkeiten	3 412
Sonstige Verbindlichkeiten	6 833
Total Verbindlichkeiten	14 071
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	41 772
Kaufpreis in Aktien (588 942 Aktien der Swiss Prime Site AG)	49 000
Kaufpreis in bar	147 000
Goodwill	154 228

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

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2024 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 ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	200	100.0
Fundamenta Consulting AG, Zug ¹	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	Finanzdienstleistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0
Deutschland	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	50	100.0
Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	13	100.0

¹ Akquisition per 15.04.2024

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	Bürodienstleistungen	124	27.2	124	27.2

8.3 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	30.06.2024 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					18 930
Forderungen					45 821
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					18 778
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	444			444	444
Langfristige Finanzanlagen			12 072	12 072	12 072
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					51 112
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					112 535
Grundpfandgesicherte Kredite		729 296		729 296	745 483
Unbesicherte Kredite		1 881 842		1 881 842	1 891 416
Wandelanleihen/-darlehen	588 325			588 325	577 250
Anleihen	2 410 342			2 410 342	2 457 907
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		11 989		11 989	11 989

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2023 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					22 069
Forderungen					106 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					19 681
Langfristige Finanzanlagen			800	800	800
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	454			454	454
Langfristige Finanzanlagen			11 216	11 216	11 216
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
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
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		9 345			9 345

¹ Bei Positionen ohne Fair Value Angabe stellt der Buchwert eine hinreichende Approximation an den Fair Value dar

8.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2023 Beteiligungs- quote in %	30.06.2024 Beteiligungs- quote in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel ¹	11.4	12.7
BlackRock Inc., New York	>10.00	9.6

¹ Konsolidierter Bestand über verbundenen Gesellschaften; dies inkludiert Aktien gehalten von Gesellschaften der Credit Suisse Funds AG

8.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 20. August 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2024 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 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.

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebsgewinn (EBIT) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften und Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des 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 (LTV/loan-to-value)

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

FFO I Rendite

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

Funds From Operations (FFO)

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

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen der Fair Value Liegenschaften, Bewertungserfolge aus eingebetteten Derivaten und latenter Steuern dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

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

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

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

Zinspflichtiges Fremdkapital

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2024.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 30. Juni 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 Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Bestimmung des Fair Value

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

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

Die 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.

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

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 30.06.2024 wurden eine Liegenschaft erworben und 6 Liegenschaften veräussert. Weiter wurden von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Erstmals im Bestand wird zudem nach Fertigstellung die Liegenschaft «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» aufgeführt.

Weiter werden unverändert 14 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:

– Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	CHF 5'761'000
– Spreitenbach, Müslistrasse 44	CHF 4'704'000
– Uster, Poststrasse 10	CHF 8'831'000
– Zuchwil, Dorfackerstrasse 45 - Birchi-Center	CHF 24'560'000
– La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	CHF 5'037'000
– Eyholz, Kantonsstrasse 79	CHF 1'729'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Gebäude A	CHF 847'000

(Verkauf Bestand 6 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 17/1000))

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2023 CHF 51'469'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Halbjahr 2024 154 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 125 bestehenden Renditeliegenschaften, 8 Baulandparzellen, 14 Bestandesliegenschaften inklusive Entwicklungsprojekte, 1 Erstbewertung Bestand nach Fertigstellung und 6 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 6 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2025 bis voraussichtlich Mitte 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 m² verfügen und per Mitte 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis 2024 ein Geschäftsgebäude realisiert (Mieterausbau), innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau» wird seit Herbst 2022 ein Büro- / Laborneubau ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2024

Per 30. Juni 2024 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 154 Liegenschaften) mit CHF 13'147.152 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2023 um CHF 72.553 Mio., respektive um +0.55 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2023		CHF 13'074.599 Mio.
+	Bestand	CHF 44.787 Mio.
+	Bestand inkl. Entwicklungsprojekte	CHF 20.127 Mio.
+	Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF 9.000 Mio.
+	Käufe Bestand	CHF 4.560 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 50.622 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 0.847 Mio.
+	Bauländer	CHF 0.668 Mio.
+	Projekte	CHF 44.880 Mio.
±	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	±CHF 0.000 Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 30.06.2024		CHF 13'147.152 Mio.
	Delta	+CHF 72.553 Mio.

Die Wertänderung auf den 124 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2024 betrug brutto +0.5 % (ohne Kauf (1), Erstbewertungen nach Fertigstellung (1), Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (14), Baulandparzellen (8), Entwicklungsliegenschaften in Realisation (6), – total 30 Liegenschaften). Dabei wurden 79 Liegenschaften höher, 2 Liegenschaften gleich und 43 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2024. Bei rund CHF 25.52 Mio. getätigten Investitionen in diesem Zeitraum ergibt sich eine Nettowertänderung von +0.2 %. Über das gesamte Portfolio (ohne Zu- und Verkäufe) beträgt die Nettowertänderung +0.3 %.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von sämtlichen Liegenschaftskategorien ausser den Verkäufen. Allgemein führte das wieder leicht gesunkene Zinsumfeld sowie auf 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 bei. Die Wertebussen 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 30.06.2024

Marktbericht

Trends

Veränderungen gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	→ ↘	↗	↗ →
	Agglomeration	↗ ↑	→	↗	→
	Land	↗ →	→	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

Wirtschaftsentwicklung

Die Konjunktur in der Schweiz zeigt sich weiterhin robust. Nach einem moderaten Wachstum im 4. Quartal 2023 setzte sich diese Entwicklung gemäss Indikatoren auch in den ersten Monaten von 2024 fort. Wie schon im vergangenen Jahr federte der wachsende Dienstleistungssektor die abnehmende Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe ab. Basierend auf einer heterogenen Ausgangslage mit Abwärtsrisiken sowie Aufwärtspotenzialen erwartet das SECO im Jahr 2024 ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1.2 Prozent. Die verhaltene Nachfrage aus dem Euroraum dürfte auf die Auslastung der Produktionskapazitäten drücken und zusammen mit den weiterhin erhöhten Finanzierungskosten die konjunkturelle Entwicklung bremsen. Demgegenüber dürften sich der private Konsum, die rückläufige Inflation und die solide Lage am Arbeitsmarkt positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken.

Die Arbeitslosenquote lag zuletzt mit 2.3 Prozent im Mai 2024 historisch gesehen auf einem niedrigen Niveau. Der graduelle Anstieg der Arbeitslosigkeit vom vergangenen Jahr setzte sich in den ersten Monaten von 2024 nicht fort. Aufgrund des Wirtschaftsumfeldes dürfte die Arbeitslosigkeit im Verlauf des Jahres dennoch leicht zulegen. Gleichzeitig erwartet Wüest Partner für 2024 ein Beschäftigungswachstum von 1.1 Prozent.

Die Inflation hat sich anfangs 2024 überraschend schnell zurückgebildet und lag im Mai bei 1.4 Prozent. Zu dieser Entwicklung hat besonders die geringere Teuerung bei den importierten Waren beigetragen, deren Preise durch den starken Schweizer Franken gedämpft wurden. Das SECO erwartet im Durchschnitt des laufenden Jahres eine Inflationsrate von 1.5 Prozent.

Der verminderte Inflationsdruck zusammen mit deutlich tieferen Teuerungserwartungen ermöglichten es der SNB, im März 2024 die erste Leitzinssenkung seit 2015 vorzunehmen und den grossen Zentralbanken zuvorzukommen. Damit senkte die SNB zum ersten Mal in den letzten 20 Jahren die Zinsen, obwohl die Inflation noch über 1 Prozent lag und ohne dass sich eine gravierende Rezession abzeichnete, wie es 2001 oder 2009 der Fall war. Die Senkung des Leitzinses im März und erneut im Juni hatte zum Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen. So sollten die Leitzinssenkungen auch die Aufwertung des Schweizer

Die Schweizer Wirtschaft wächst unverändert moderat und wird vermutlich erst 2025 wieder mehr Dynamik zeigen

Der leichte Anstieg der Arbeitslosigkeit dürfte sich im Verlauf von 2024 von einem tiefen Niveau fortsetzen

Die Inflation sank rascher als erwartet und es wird von einer stabilen Preisentwicklung ausgegangen

Die SNB hat im März und Juni 2024 die Leitzinsen gesenkt um die Realwirtschaft zu stimulieren

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Frankens dämpfen, um dadurch die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Exportwirtschaft zu steigern. Nachlassende Zinssätze kurbeln ausserdem den Binnenkonsum und die Investitionen an. Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen der Eidgenossenschaft bewegte sich seit Jahresbeginn seitwärts und lag über Monate etwa bei rund 0.8 Prozent. Gegen Ende Juni schwächte sich die Rendite ab und lag zuletzt bei knapp 0.6 Prozent.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Das Jahr 2023 war von der Zurückhaltung der institutionellen Anleger und der Vermeidung von Preisabschlägen der verkaufswilligen Parteien geprägt. In diesem Umfeld kamen deutlich weniger Transaktionen zustande als im Vorjahr, die Preise hielten sich über den Gesamtmarkt gesehen relativ stabil. Die im März und Juni 2024 erfolgten Zinssenkungen der SNB zusammen mit den gesunkenen Immobilienquoten in den Portfolios von institutionellen Anlegern dürften für den Transaktionsmarkt von Renditeliegenschaften eine leicht belebende Wirkung haben.

Die Stimmung bei den indirekten Immobilien hat sich weiter verbessert. So konnten die Immobilienaktiengesellschaften 2023 ein Plus von 9.3 Prozent (gemäss WUPIX-A) verzeichnen und damit die Verluste aus dem Jahr 2022 mehr als ausgleichen. Insbesondere die grossen Gesellschaften haben sich gut entwickelt, während die kleinen weniger erfolgreich abschliessen konnten. Dahingegen haben die Immobilienfonds mit einem Total Return von 5.9 Prozent im Jahr 2023 (gemäss WUPIX-F) die Verluste aus dem Jahr 2022 noch nicht vollständig gutgemacht. Die Dynamik hielt auch im laufenden Jahr an, denn die Performance erreichte in den ersten fünf Monaten von 2024 0.6 Prozent bei den Aktiengesellschaften und 2.9 Prozent bei den Fonds.

Baumarkt

Am Baumarkt stockt es weiterhin. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2017 waren die Hochbauinvestitionen jedes Jahr rückläufig und gingen bauteuerungsbereinigt insgesamt um 11 Prozent zurück. Ein weiterer realer Rückgang der Investitionen wird auch im Jahr 2024 bei einer prognostizierten Bauteuerung von 1.0 Prozent erwartet. Der gesamte Hochbaumarkt dürfte zwar ein nominales Plus von 0.6 Prozent erzielen, welches vor allem von Investitionen in den Umbau herrührt (+2.3 Prozent), während beim Neubau mit einer leichten Einbusse (-0.2 Prozent) gerechnet werden muss.

Kurzfristig dürften sich die Investitionen trotz einer hohen Nachfrage im Wohnbereich und der stabilen Wirtschaftslage kaum erholen. Die Aussichten in der mittleren Frist sind gemischt. Sinkende Zinsen, stabilisierende Baupreise, politische Initiativen und regulatorische Verbesserungen wirken stimulierend auf den Baumarkt. Jedoch gibt es auch einige dämpfende Faktoren, wie beispielsweise langwierige Baubewilligungsverfahren, Einsparungen, die Wohnungspolitik und Nachhaltigkeitsbedenken.

Büroflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt wird durch die weiterhin solide Entwicklung des Arbeitsmarktes und die rekordtiefe Neubautätigkeit gestützt. Der signifikante Einbruch bei den Neubauinvestitionen für Büroflächen ist einerseits auf die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten zurückzuführen, dürfte aber auch eine Reaktion auf die steigenden Leerstände sein. Denn vielerorts nehmen die Leerstände bereits

Es werden relativ wenige Transaktionen am Markt beobachtet, jedoch verhalten sich die Preise stabil. Für 2024 gibt es einen verhalten positiven Ausblick

Die Erholung indirekter Anlagen hat sich weiter fortgesetzt, wobei die Aktiengesellschaften die vergangenen Verluste bereits aufgeholt haben

Der Abwärtstrend bei den Hochbauinvestitionen setzt sich real gemessen fort, wobei insbesondere der Neubau betroffen ist

Kurzfristig wird keine Erholung erwartet und auch mittelfristig sind die Perspektiven gemischt

Die Leerstände nehmen trotz tiefer Neubautätigkeit und der soliden Entwicklung am Arbeitsmarkt zu

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

seit rund drei Jahren zu. Büroflächen an dezentralen Lagen und Gebäude, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen und somit den Anforderungen der Mieter nicht mehr entsprechen, sind besonders von steigenden Leerständen betroffen. Ausserdem gibt es Regionen, wie das Glattal-Furttal, Mendrisio, Morges und Nyon, die ein strukturelles Überangebot aufweisen. Dort wurden in den vergangenen Jahren viele neue Flächen geschaffen, welche vom Markt nicht vollständig absorbiert werden konnten und in einem starken Anstieg der Angebotsziffer resultierte.

Wüest Partner erwartet, dass die grössere Zahl an leerstehenden Büroflächen auf die Mietpreise drücken wird. Über die ganze Schweiz betrachtet lagen die mittleren Angebotsmieten im 1. Quartal 2024 2.8 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Die Mieten haben sich jedoch je nach Region unterschiedlich entwickelt. Während in den Grossstädten Zürich und Bern wenig Dynamik zu verspüren war, haben die Mietpreise in Genf und Basel zugelegt. Bis Ende 2024 prognostiziert Wüest Partner für die Schweiz im Mittel leicht rückläufige Mieten um -0.4 Prozent. Bestehende indizierte Mietverhältnisse dürften aufgrund der anhaltenden Inflation leicht steigen.

Verkaufsflächenmarkt

Der inländische Privatkonsum konnte 2023 dank des starken Bevölkerungswachstums um real 2.1 Prozent zulegen. Auch die Kauflaune hat sich gemäss dem Index der Konsumentenstimmung des SECO im 1. Quartal 2024 gegenüber der stark eingetrübten Stimmung in der zweiten Jahreshälfte von 2023 leicht verbessert und lag im April 2024 bei -38 Punkten. Von dieser verbesserten Ausgangslage konnten besonders die Dienstleister profitieren. Es wurde mehr Geld für den Bereich Transport, Wohnen und Gesundheit ausgegeben. Dahingegen wuchs der Detailhandel nur schwach. Die Detailhandelsumsätze verzeichneten ein reales Wachstum von lediglich 0.2 Prozent im vergangenen Jahr (saisonbereinigt, ohne Tankstellen) und konnten auch in den ersten vier Monaten von 2024 nicht an Dynamik zulegen.

Wenig überraschend blieben die Angebotsmieten schweizweit unter Druck und verzeichneten im Jahr 2023 einen Rückgang von 0.3 Prozent. Die Zahlungsbereitschaft für Verkaufsflächen dürfte auch im kommenden Jahr weiter abnehmen, denn der Strukturwandel setzt sich fort. Für 2024 rechnet Wüest Partner im Schnitt mit 1.2 Prozent tieferen Angebotsmieten. Von dieser negativen Entwicklung ausgenommen sind die Topstandorte. Das Interesse an den begehrtesten Lagen hat weiter zugenommen. An der Bahnhofstrasse in Zürich zum Beispiel werden bei Topobjekten mittlerweile mehr als 10 000 Franken pro Quadratmeter und Jahr verlangt.

Alterswohnen

Im Vergleich zum konventionellen Wohnungsmarkt steigen die Erträge bei den Alterswohnungen weniger bis gar nicht. Sowohl die Hotellerieepauschalen bei den Pflegezimmern als auch die Pensionspreise von Alterswohnungen haben nur vereinzelt zugelegt. Tendenziell wurden lediglich bei den kleinsten Wohnungen und bei Altersheimen an bevorzugten Lagen höhere Mietpreise durchgesetzt. Deutlicher ist die Entwicklung der Kosten für die Betreuung. Diese zeigen signifikante Steigerungen gegenüber den Tarifen vor zwei Jahren.

Die Angebotsmieten sind schweizweit gesunken, wobei sich die Büromärkte je nach Region unterschiedlich entwickelten

Dienstleistungen profitieren vom überdurchschnittlich hohen Privatkonsum, während die Detailhandelsumsätze stagnieren

Schweizweit fallen die mittleren Angebotspreise, während die Mieten an Toplagen steigen

Die Mieten von Alterswohnungen sind bisher nur vereinzelt in moderatem Ausmass gestiegen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Dennoch ist Wüest Partner der Ansicht, dass der Markt für Alterswohnungen mittel- bis langfristig grosse Wachstumsmöglichkeiten bietet. Der Grund dafür ist die stark wachsende Anzahl an Personen im Pensionsalter. Bis 2030 soll die Zahl der über 65-Jährigen um einen Viertel zunehmen, was rund 420'000 Personen entspricht. Damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Seniorinnen und Senioren signifikant zunehmen.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird in Zukunft stark zunehmen

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

Von einfachen Betreuungsformen bis hin zu Pflegeplätzen wird das ganze Spektrum benötigt

Hospitality

Die Schweizer Beherbergungsbranche konnte im letzten Jahr kräftig zulegen und weist, sowohl was die Anzahl Übernachtungen und die Höhe der Zimmerpreise betrifft, neue Rekordwerte auf. Im Jahr 2023 wurden gemäss BFS insgesamt 41.8 Millionen Logiernächte in der Schweiz registriert, was einem Wachstum von 9.2 Prozent entspricht. Besonders dynamisch entwickelten sich die Regionen Zürich, Basel und Luzern. Die Zimmerauslastung stieg schweizweit auf 55 Prozent, verbesserte sich damit um 3.4 Prozentpunkte und lag wieder knapp auf dem Niveau vor der Pandemie. Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg 2023 im Vergleich zum Vorjahr von CHF 295 auf CHF 310 (+5.1 Prozent). Der stärkste Preisanstieg wird gegenwärtig in den Tourismusregionen Waadt und Zürich verzeichnet.

Es wurden im Jahr 2023 neue Höchststände bei der Anzahl Übernachtungen und Zimmerpreisen beobachtet

Neben der stabilen Inlandsnachfrage war die Rückkehr ausländischer Touristen ein wichtiger Faktor für diesen Erfolg. Ihr Anteil stieg auf 50 Prozent, liegt damit aber noch unter dem langfristigen Mittel von 55 Prozent. Besonders dank den überraschend hohen Gästezahlen aus den USA dürfte sich das positive Wachstum gemäss Tourismusprognose der KOF auch in den kommenden Monaten fortsetzen, jedoch mit einer reduzierten Dynamik.

Dank dem starken Wachstum bei den ausländischen Gästen sind die Aussichten gut

Wüest Partner erwartet, dass Schweizer Hotels auch als Anlageobjekte wieder an Attraktivität gewinnen werden. Einerseits führen die steigenden Betriebsergebnisse generell zu höheren Mieterträgen, andererseits wird für 2024 keine namhaften Veränderungen der Renditen erwartet. Diese Faktoren stützen die Hotelimmobilienwerte. Besonders an städtischen Lagen werden Marktwertgewinne erwartet. Am wertvollsten bleiben Hotelzimmer in Zürich und Genf mit einem Marktwert von CHF 289'000 respektive CHF 277'000 pro Zimmer (Stand Juni 2024).

Die Werthaltigkeit von Hotelimmobilien dürfte in naher Zukunft leicht zulegen

Bewertungsannahmen per 30. Juni 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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

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 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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2024

Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (140 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 1.8%, der höchste bei 4.90%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Juli 2024 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. Juni 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.

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

Zürich, 30. Juni 2024

Bericht über die Review

der Konzernrechnung an den Verwaltungsrat der

Swiss Prime Site AG

Zug

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der Konzernrechnung (Konzernerfolgsrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerngeldflussrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis und Anhang der Konzernrechnung) (Seiten 13 bis 43) der Swiss Prime Site AG für die am 30. Juni 2024 abgeschlossene Periode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieser Konzernrechnung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser Konzernrechnung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, „Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity“. Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Konzernrechnung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der RLR der SIX Exchange Regulation erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 20.08.2024



EPRA Reporting

EPRA performance key figures

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

Summary table EPRA performance measures

			01.01.- 30.06.2023 or 31.12.2023	01.01.- 30.06.2024 or 30.06.2024
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	139 909	132 491
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.82	1.72
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 858 011	8 869 914
	EPRA NRV per share	CHF	106.85	106.24
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 416 280	8 344 746
	EPRA NTA per share	CHF	101.52	99.95
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	7 240 456	7 137 563
	EPRA NDV per share	CHF	87.34	85.49
C.	EPRA NIY	%	3.3	3.3
	EPRA topped-up NIY	%	3.3	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	3.5	3.2
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	19.4	18.4
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.5	16.3
F.	EPRA LTV	%	40.0	41.2
G.	EPRA like-for-like change relative	%	3.4	3.7
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	153 570	89 570

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Earnings per consolidated income statement	215 470	164 692
Exclude:		
Revaluations of investment properties	98 816	– 30 412
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 326	– 722
Profit on disposal of investment properties	– 9 815	– 2 688
Profit on disposal of participations, net	– 145 948	–
Tax on profits on disposals	1 609	491
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	–	– 7 150
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	974
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	– 19 897	7 306
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	139 909	132 491
Average number of outstanding shares	76 710 597	76 962 817
EPRA earnings per share in CHF	1.82	1.72
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	326	722
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 46	– 101
Adjusted EPRA earnings	140 189	133 112
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	1.83	1.73

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024
Equity attributable to shareholders	6 537 382	6 488 973	6 537 382	6 488 973	6 537 382	6 488 973
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	582 929	577 250	582 929	577 250	582 929	577 250
Diluted NAV	7 120 311	7 066 223	7 120 311	7 066 223	7 120 311	7 066 223
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at Fair Value	7 120 311	7 066 223	7 120 311	7 066 223	7 120 311	7 066 223
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1286 100	1308 525	1279 342	1300 720		
vi) Fair value of financial instruments	9 345	11 989	9 345	11 989		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			–17 542	–59 156		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					120 145	71 340
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	314 912	355 297				
xi) Real estate transfer tax	127 343	127 880	24 824	24 970		
EPRA NAV	8 858 011	8 869 914	8 416 280	8 344 746	7 240 456	7 137 563
Fully diluted number of shares	82 903 723	83 492 201	82 903 723	83 492 201	82 903 723	83 492 201
EPRA NAV per share in CHF	106.85	106.24	101.52	99.95	87.34	85.49

¹ If IAS 40 cost option is used² Only related to Real Estate segment³ 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. 9.1% 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 1 000		31.12.2023	30.06.2024
Investment property – wholly owned		13 072 706	13 146 106
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		1 893	1 046
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		- 910 562	- 873 853
Value of completed property portfolio		12 164 037	12 273 299
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	12 164 037	12 273 299
Annualised rental income		460 214	464 906
Property outgoings		- 63 350	- 62 854
Annualised net rental income	A	396 864	402 052
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		3 733	1 630
Topped-up net annualised rental income	C	400 597	403 682
EPRA NIY	A/B	3.3%	3.3%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.3%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2023	30.06.2024
Estimated rental value of vacant space	A	16 849	15 328
Estimated rental value of the whole portfolio	B	475 193	472 784
EPRA vacancy rate	A/B	3.5%	3.2%

The decrease in the vacancy rate to 3.2% compared to 3.5% in the previous year is due to consistent vacancy management. The current rate is also an indicator for future periods.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		45 922	45 996
Net service charge costs/fees		-	-
Management fees less actual/estimated profit element		-	-
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		-	-
Share of Joint Ventures expenses		-	-
Exclude:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-	-
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	45 922	45 996
Direct vacancy costs		- 4 341	- 5 059
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	41 581	40 937
Gross rental income less ground rent costs per IFRS ²		237 263	250 637
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		-	-
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		-	-
Gross rental income	C	237 263	250 637
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	19.4%	18.4%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	17.5%	16.3%
Overhead and operating expenses capitalised		2 600	2 571

¹ Not included are cost of real estate developments and cost of trading properties sold

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 30.06.2024
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-cont- rolling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 636 899	-	-	-	2 636 899
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	571 630	-	-	-	571 630
Bond loans	2 460 000	-	-	-	2 460 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables ²	60 399	-	-	-	60 399
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	- 18 930	-	-	-	- 18 930
Net Debt (a)	5 709 998	-	-	-	5 709 998
Include:					
Owner-occupied property	530 788	-	-	-	530 788
Investment properties at fair value	11 625 120	-	-	-	11 625 120
Properties held for sale	176 344	-	-	-	176 344
Properties under development	814 900	-	-	-	814 900
Intangibles ¹	721 530	-	-	-	721 530
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	53	-	-	-	53
Total Property Value (b)	13 868 735	-	-	-	13 868 735
LTV (a/b)	41.2%	-	-	-	41.2%

in CHF 1 000	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 ²	13 547	-	-	-	13 547
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-22 069	-	-	-	-22 069
Net Debt (a)	5 419 193	-	-	-	5 419 193
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 ¹	485 302	-	-	-	485 302
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	800	-	-	-	800
Total Property Value (b)	13 560 701	-	-	-	13 560 701
LTV (a/b)	40.0%	-	-	-	40.0%

¹ 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. 9.1% average discount rate [9.8%], 2.5% terminal growth [2.5%]

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

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Rental income per Real Estate segment income statement	227 954	241 664
Acquisitions	–	–3 498
Disposals	–6 233	–558
Development and new building projects	–19 266	–28 447
Property operating expenses	–12 099	–11 805
Property leases	–3 220	–3 300
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	187 136	194 056
EPRA like-for-like change absolute	6 370	6 920
EPRA like-for-like change relative	3.4%	3.7%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	4.8%	2.9%
Lake Geneva	1.8%	5.3%
Northwestern Switzerland	2.8%	5.2%
Berne	3.2%	0.5%
Central Switzerland	4.3%	4.3%
Eastern Switzerland	0.1%	11.3%
Southern Switzerland	–7.6%	4.4%
Western Switzerland	2.0%	0.9%

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 11 022.970 million [CHF 11 096.874 million] which shrunk in value by CHF 73.904 million [shrunk in value by CHF 29.560 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2024
Acquisitions	–	4 326
Development (ground-up/green field/brown field)	125 633	44 239
Investment properties	25 335	39 566
thereof for incremental lettable space	–	115
thereof for no incremental lettable space ¹	23 952	35 962
thereof for tenant incentive	1 383	3 489
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	2 583	1 439
Other	19	–
Total EPRA capital expenditure	153 570	89 570
Conversion from accrual to cash basis	–45 200	4 534
Total EPRA capital expenditure on cash basis	108 370	94 104

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

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		30.06.2024
		30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 880.9	12 457.6	13 066.4	13 064.5	13 147.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	219.9	213.4	214.2	218.4	232.0
Leerstandsquote	%	5.4	4.7	4.4	4.1	3.6
Nettoobjektrendite	%	3.3	3.2	3.1	3.1	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	22.8	36.3	8.4	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.6	56.9	59.5	42.5	–
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	43.6	46.0	57.4	59.7	55.9
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	–	–	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	4.8	8.3	27.2	22.2	27.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	425.2	365.0	372.2	350.9	317.4
Betriebsertrag vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	322.6	359.9	377.4	252.8	235.1
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	313.6	348.5	365.4	246.3	231.5
Gewinn	CHF Mio.	269.7	251.5	267.4	215.5	164.7
Eigenkapital	CHF Mio.	5 744.4	6 183.7	6 427.2	6 530.3	6 489.0
Eigenkapitalquote	%	46.0	46.6	46.6	47.4	46.4
Fremdkapital	CHF Mio.	6 733.6	7 097.0	7 357.9	7 240.5	7 488.8
Fremdkapitalquote	%	54.0	53.4	53.4	52.6	53.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	12 478.0	13 280.7	13 785.2	13 770.8	13 977.8
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 353.3	5 518.9	5 634.5	5 669.8	5 937.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	42.9	41.6	40.9	41.2	42.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	42.0	40.9	40.2	39.7	40.9
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.2	0.9	0.7	1.2	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.6	5.1	5.0	4.8	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	9.6	8.2	8.3	6.6	5.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.9	4.2	4.2	3.5	2.9
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	132.5	178.1	141.1	196.3	160.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	398.9	36.2	– 143.1	– 81.1	– 109.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 342.7	– 225.6	– 80.4	– 105.9	– 53.7
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsertrag (EBIT)	CHF Mio.	361.0	214.2	198.8	345.1	201.0
Gewinn	CHF Mio.	320.0	164.7	158.0	298.9	151.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.3	5.4	5.0	9.0	4.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.7	2.9	2.6	4.8	2.7

¹ 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	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Aktienkurs am Periodenende	CHF	87.60	91.80	83.75	77.65	85.20
Aktienkurs Höchst	CHF	123.70	94.65	100.10	90.15	90.50
Aktienkurs Tiefst	CHF	86.60	85.00	81.50	72.95	82.60
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.55	3.31	3.49	2.81	2.14
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.21	2.17	2.06	3.90	1.96
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	90.05	97.67	100.95	102.32	101.00
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	75.62	81.40	83.80	85.12	83.94
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.80	3.35	3.35	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	3.4	3.9	3.7	4.2	3.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	6.9	8.7	-5.4	-3.0	14.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	4.8	4.6	3.2	-0.1	1.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	9.0	5.2	3.4	1.0	4.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 655.0	6 974.1	6 425.2	5 957.2	6 586.6
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 660	1 677	1 722	700	665
Vollzeitäquivalente	FTE	1 482	1 455	1 529	609	576
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 970 364	75 970 364	76 718 604	76 718 604	77 307 546
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-5 505	-3 520	-7 246	-8 007	-1 179
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 961 244	75 966 844	76 694 730	76 710 597	76 962 817
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 801	-1 122	-19 553	-70	-514
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 968 563	75 969 242	76 699 051	76 718 534	77 307 032

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

Objektangaben

Zusammenfassung

	Detailangaben per 30.06.2024					Nutzflächenübersicht					
	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 273 299	240 288	3.5	1 041 251	1 582 704	15.5	44.2	7.2	8.2	21.9	3.0
Total Bauland	57 907	132	-	65 928	26 930	-	1.1	-	-	-	98.9
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	815 946	10 217	5.9	32 037	81 587	7.5	56.4	-	-	34.4	1.7
Gesamttotal	13 147 152	250 637		1 139 216	1 691 221	14.9	44.2	6.7	7.7	22.1	4.4
Mietausfall aus Leerständen		- 8 973									
Total Segment		241 664	3.6								

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	498	8.1	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Baar, Grabenstrasse 17, 19	631	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	1295	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	170	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	226	3.9	Alleineigentum	1953	1975	366	1 377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	1 039	3.8	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	562	0.1	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	451	2.4	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	717	2.5	Alleineigentum	1933	1993	953	4 281	13.0	71.7	7.8	-	7.5	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	653	0.7	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel, Freie Strasse 36	890	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	1 323	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	816	1.2	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	-	-	19.7	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	301	3.4	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	85	74.5	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stückli Park	3 886	-	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	-	80.8	-	-	19.1	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	212	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stückli Park (Shopping)	4 393	8.8	Alleineigentum	2009	2021	46 416	45 024	20.4	14.7	56.6	-	7.9	0.4
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	5 005	2.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 655	-	53.6	43.0	-	3.4	-
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 224	6.3	Stockwerkeigentum	1999		19 214	8 510	-	82.7	-	-	15.3	2.0
Basel, Rebgasse 20	1 728	0.6	Alleineigentum	1973	1998	3 713	8 881	47.2	11.8	14.6	-	15.5	10.9
Basel, Steinenvorstadt 11	157	-	Alleineigentum	1871		169	858	46.1	32.4	-	-	-	21.5
Bern, Genfergasse 14	2 256	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	-	89.1	-	-	10.9	-
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	2 989	8.1	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29 098	46 018	0.2	18.4	-	-	81.4	-
Bern, Schwarztorstrasse 48	940	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	3 287	1.0	Alleineigentum	1970/ 2020	2020	14 036	20 479	8.1	-	35.3	-	1.3	55.3
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	4 251	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	2 760	7.2	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 357	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0
Biel, Solothurnstrasse 122	261	3.6	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	472	8.4	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	216	-	Verkauf per 28.06.2024	1995									
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	810	-	Alleineigentum	2009/ 2020		20 197	10 030	-	17.3	-	-	82.7	-
Burgdorf, Industrie Buchmatt	416	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	3 823	16.0	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 075	22.8	56.8	3.5	-	15.8	1.1
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	158	-	Stockwerkeigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	3.8	0.7	5.0	-	26.1	64.4
Conthey, Route Cantonale 4	223	38.6	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 816	79.6	-	3.1	-	16.3	1.0
Conthey, Route Cantonale 11	773	6.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 297	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	276	7.0	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	211	0.4	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 668	5.9	71.2	-	-	22.9	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	-	-	Verkauf per 16.02.2024	1991									

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Sollierttrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c	898	–	Alleineigentum	1991		8842	9528	–	–	–	100.0	–	–
Genève , Centre Rhône-Fusterie	1542	–	Stockwerk-eigentum	1990		2530	11186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève , Place du Molard 2–4 ¹	3291	2.6	Alleineigentum	1690	2002	1718	7263	38.2	56.5	0.5	–	4.1	0.7
				1960/									
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	406	–	Alleineigentum	1969	1989	1321	1602	–	52.6	10.5	–	3.5	33.4
Genève , Route de Meyrin 49	1243	39.9	Alleineigentum	1987		9890	10281	–	85.3	–	–	12.8	1.9
				1974/									
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	1141	0.4	Alleineigentum	1985	1994	591	3508	37.5	24.0	0.5	–	3.9	34.1
Genève , Rue des Alpes 5	494	7.6	Alleineigentum	1860		747	2627	10.1	37.1	1.4	–	0.6	50.8
Genève , Rue du Rhône 48–50 ²	8892	1.7	Alleineigentum	1921	2002	5166	33279	44.1	33.6	7.2	–	12.9	2.2
			Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	35764	51.8	1.0	29.2	–	16.1	1.9
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	7847	1.2	Alleineigentum im Baurecht	2003		5344	12723	0.2	40.9	44.8	–	14.1	–
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	1398	4.8	Alleineigentum im Baurecht	2000		7484	1572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	289	0.1	Alleineigentum im Baurecht	1972									
			Verkauf per 16.02.2024										
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	35	–	Alleineigentum	1993		708	1532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lachen , Seidenstrasse 2	182	–	Alleineigentum	1930	2001	2923	10115	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	531	0.5	Alleineigentum	1910	2004	3884	20805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lausanne , Rue du Pont 5	3940	6.1	Alleineigentum	2006		13150	3264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Lutry , Route de l'Ancienne Ciberie 2	704	–	Stockwerk-eigentum	2010		14402	10533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	987	–	Alleineigentum im Baurecht	1969	2007	20150	9433	65.2	10.8	1.9	–	21.6	0.5
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	1509	3.1	Alleineigentum	1979	2008	4376	9906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	391	–	Stockwerk-eigentum	1958	2004	250	1512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern , Schwanenplatz 3	1165	–	Alleineigentum	1889	2002	2479	7261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	341	–	Alleineigentum	1982		228	1285	76.8	–	–	–	23.2	–
Luzern , Weggisgasse 20, 22	267	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1645	2458	–	–	–	100.0	–	–
Meilen , Seestrasse 545	1329	18.4	Alleineigentum	2018		4414	7613	33.3	38.3	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	662	–	Alleineigentum	2021		1785	3649	–	–	–	100.0	–	–
Monthey , Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4				1795/									
Morges , Les Vergers-de-la-Gottaz 1	636	–	Alleineigentum	2003	1995	11537	3698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein , Genuastrasse 11	774	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7550	10109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein , Helsinkistrasse 12	190	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4744	6592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	1208	0.2	Alleineigentum	1985	2006	12709	12855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberwil BL , Mühlemattstrasse 23	165	–	Stockwerk-eigentum im Baurecht	1986		6200	1652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
				2006/									
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	1806	–	Alleineigentum	2020	2020	42031	23888	78.3	–	0.5	–	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	848	0.7	Alleineigentum	1996		2553	5134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten , Bahnhofquai 20	1059	0.7	Alleineigentum	1999		1916	7423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	147	5.3	Alleineigentum	1899	2009	379	1199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten , Frohburgstrasse 15	288	10.6	Alleineigentum	1961	1998	596	1863	–	78.6	–	–	21.4	–
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1067	–	Alleineigentum	2015		6169	10802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermündigen , Mitteldorfstrasse 16	917	–	Alleineigentum	2009		7503	10925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	3938	8.0	Alleineigentum	1965	2000	101933	78784	–	15.9	–	–	80.8	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	488	0.4	Alleineigentum	1986	1993	12135	11796	–	31.3	0.4	–	66.3	2.0

¹ 1464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

² 3733 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Solliemtertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Oteltingen, Industriestrasse 35	49	-	Alleineigentum Kauf per 01.04.2024	1985		3 237	2 980	-	18.8	-	-	56.4	24.8
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac³	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	2024		3 086	8 337	-	-	-	100.0	-	-
Payerne, Route de Bussy 2	627	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	-	-	10.9	1.2
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	3 529	28.1	Alleineigentum	1990		13 052	23 117	-	70.8	6.2	-	21.6	1.4
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1 469	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-
Regensdorf, Riedthofstrasse 172-184/Iseli-Areal	832	7.0	Alleineigentum	2009		25 003	13 601	-	8.3	-	-	70.5	21.2
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	1 103	-	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	-	-	-	100.0	-	-
Romanel, Chemin du Marais 8	637	19.9	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	-	-	-	11.3	0.6
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	3 814	9.7	Alleineigentum	2003	2021	18 845	24 657	-	76.7	8.3	-	8.7	6.3
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	264	-	Stockwerkeigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	116	-	Verkauf per 30.06.2024	2002									
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	2 221	11.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	-	-	7.4	3.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	7 954	1.1	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 317	56.4	10.0	11.0	-	20.1	2.5
Thônex, Rue de Genève 104-108	2 480	1.4	Alleineigentum	2008		9 224	11 454	54.7	3.1	3.5	-	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	432	16.5	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	-	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	1 166	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster, Poststrasse 10	199	-	Verkauf per 28.06.2024	1972	2012								
Uster, Poststrasse 12	55	40.1	Alleineigentum	1890		478	335	71.7	13.4	-	-	-	14.9
Uster, Poststrasse 14/20	123	3.1	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	-	19.5	0.8
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2 000	45.1	Alleineigentum	2007		10 170	13 530	-	81.9	-	-	17.3	0.8
Vevey, Rue de la Clergère 1	364	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	-	88.8	-	-	11.2	-
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	4 268	6.4	Alleineigentum	2004		15 069	37 034	-	70.8	0.5	-	26.1	2.6
Winterthur, Untertor 24	208	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	-	69.9	-	-	30.1	-
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	3 898	-	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	-	87.4	-	-	12.6	-
Zollikofen, Industriestrasse 21	829	-	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	-	73.6	3.1	-	23.3	-
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	307	3.5	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	-	70.2	-	-	29.8	-
Zollikon, Forchstrasse 452-456	327	-	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	-	-	Verkauf per 28.03.2024	1997									
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	3 135	0.4	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	-	90.5	-	-	9.5	-
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	3 980	0.5	Alleineigentum	2003		8 981	20 089	-	91.3	-	-	8.7	-
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	-	-	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	4 794	-	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
Zürich, Albsriederstrasse 203, 207, 243	800	11.0	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	-	60.8	22.7	-	15.4	1.1
Zürich, Albsriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 847	0.2	Alleineigentum	2019		9 021	18 577	4.4	89.0	-	-	6.4	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	1 327	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	928	7.0	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	74.7	-	-	14.2	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	829	3.2	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	2 185	-	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 786	-	85.7	2.1	-	11.3	0.9

³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Solmiettrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
					2015–								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4 549	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	2 133	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	629	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
					2013–								
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	3 075	3.8	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 863	1.7	68.5	4.0	–	23.0	2.8
Zürich, Flurstrasse 89	259	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 281	0.5	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	699	1.2	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 888	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	12 349	1.2	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
					1929–								
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	605	1.6	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
					1962/								
Zürich, Josefstrasse 53, 59	2 091	0.7	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	–	14.7	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	1 681	12.8	Alleineigentum	2021		7 733	17 343	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
					1900/								
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	489	–	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenhühweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	1 581	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	3 683	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	1 336	4.8	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 289	–	71.2	–	–	23.5	5.3
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	5 356	–	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	–	86.5	–	–	10.9	2.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1 202	4.3	Alleineigentum	1985		1 740	5 863	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 104	4.2	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	3 292	–	Alleineigentum	2011		6 195	20 583	–	86.6	4.1	–	9.3	–
Zürich, Querstrasse 6	94	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	185	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	13 650	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdtrasse 8	734	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	867	19.7	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 799	3.9	70.7	15.5	–	6.2	3.7
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1 968	3.4	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 307	10.9	67.8	2.2	–	17.9	1.2
					Alleineigentum mit Konzession								
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1 440	1.4		1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	1 573	1.7	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
					1942/								
					1972/								
Zürich, Vulkanstrasse 126	108	–	Alleineigentum	1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	240 288	3.5				104 1251	1582 704	15.5	44.2	7.2	8.2	21.9	3.0

Bauland

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	53	-	Alleineigentum			10 958	7 500	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	11	-	Alleineigentum			13 293	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	5	-	Alleineigentum			3 740	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	18	-	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosäcker 7	19	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	26	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	132	-				65 928	26 930	-	1.1	-	-	-	98.9

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

	Detailangaben per 30.06.2024						Nutzflächenübersicht						
	Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/ Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	6 041	9.9	Alleineigentum			10 222	31 426	-	41.6	0.1	-	58.3	-
Basel, Steinvorstadt 5	150	-	Alleineigentum	1980		511	4 246	62.6	10.0	-	-	26.5	0.9
Bern, Stauffacherstrasse 131/Bern 131	-	-	Alleineigentum im Baurecht			8 237	-	-	-	-	-	-	-
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	4 011	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	31 790	10.9	78.9	-	-	10.2	-
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/Espace Tourbillon Gebäude A⁴	-	-	Miteigentum 21/1000			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	15	-	Alleineigentum			7 897	14 125	-	52.8	-	-	37.7	9.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	10 217	5.9				32 037	81 587	7.5	56.4	-	-	34.4	1.7
Gesamttotal	250 637					113 921 6	1 691 221	14.9	44.2	6.7	7.7	22.1	4.4

⁴ Verkauf 17/1000 von Gebäude A im Jahr 2024, verbleibende 21/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

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

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

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



Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Büro Zürich

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

Büro Genf

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

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