



SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

REPORT

2023



Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

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

Report

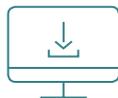
Review

Nachhaltigkeit

Corporate Governance

Vergütung

Finanzen



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Coverbild

28 000 Quadratmeter Dienstleistungsfläche auf 15 Obergeschossen: Das vom Genfer Architekturbüro Brodbeck-Roulet entworfene Alto Pont-Rouge unmittelbar beim Bahnhof Lancy-Pont-Rouge ist eines der ersten Gebäude in Genf, das nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert wird. Das Gebäude wurde mit dem Westschweizer Immobilienpreis in der Kategorie «Aktivität und Verwaltung» ausgezeichnet.



REVIEW

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

«Heute können wir Ihnen Swiss Prime Site als fokussiertes Immobilienunternehmen präsentieren.»

Ton Büchner

Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Das letzte Jahr war in vielerlei Hinsicht herausfordernd. In diesem anspruchsvollen Umfeld hat Swiss Prime Site bedeutende strategische Schritte vollzogen und dabei gute Ergebnisse erzielt. Ein starkes Zeichen für die Resilienz unserer Firma und unseres Geschäftsmodells.

Transformatives Jahr

Unser Entscheid zu Jahresanfang, den operativen Betrieb von Jelmoli nicht weiter fortzuführen, war ein sehr emotionaler Moment und ist uns nicht leichtgefallen. Im Zentrum unserer Überlegungen standen neben der wirtschaftlichen Betrachtung unsere Sorge um die Neuorientierung der Mitarbeitenden und die Treue von vielen Kundinnen und Kunden. Wir sind jedoch fest davon überzeugt, dass das Jelmoli-Haus durch die Neuausrichtung dazugewinnen wird und weiterhin ein sehr belebter städtischer Begegnungsort bleiben wird. Die einzigartige Bedeutung der Immobilie für die Zürcher Innenstadt ist uns bewusst und wir werden diese Bedeutung fortwähren lassen. Der zweite grosse Schritt war kurz darauf der Verkauf unseres Bewirtschaftungsgeschäfts Wincasa an Implenia. Sowohl Wincasa als auch die Implenia-Gruppe sind strategische Partner für unser Geschäft und wir freuen uns, die gute Zusammenarbeit nahtlos fortzusetzen.

Heute können wir Ihnen Swiss Prime Site als fokussiertes Immobilienunternehmen präsentieren. Seit dem Verkauf von Tertianum im Jahr 2020 entwickeln wir uns von einem Konglomerat mit über 6 000 Mitarbeitenden zu einem spezialisierten, agilen Unternehmen mit bald rund 200 Mitarbeitenden und fokussieren uns dabei auf unsere Kernkompetenz, das Immobiliengeschäft. Dabei können wir unser Know-how voll auf unser Portfolio aus-

richten und es synergetisch auch für Drittinvestoren einsetzen. Mit der Fokussierung werden wir noch effektiver und effizienter in unseren Geschäftsabläufen und schärfen dabei unser Unternehmensprofil. Unsere Immobilien befinden sich an erstklassigen Lagen, machen vielfältige und flexible Nutzungsarten möglich und ziehen so eine sehr starke, langfristig orientierte Mieterschaft an. Wachstum erzeugen wir vor allem durch unsere hochwertigen Entwicklungen und mit zusätzlichem externem Kapital im Asset Management Bereich.

Spannungsvolles Umfeld

Wieder einmal war ein Jahr bedauerlicherweise geprägt von geopolitischen Auseinandersetzungen weltweit. Die Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten erschüttern uns zutiefst. Wir hoffen stark, dass hier so schnell wie möglich wieder Lösungen gefunden werden. Auf unseren Geschäftsalltag in der Schweiz haben die akuten Konfliktsituationen bisher kaum einen Einfluss. Unsere Mitarbeitenden stellen in ihren Gesprächen mit unseren Mietenden und Kunden sehr häufig fest, dass diese den Wohn- und Wirtschaftsstandort Schweiz mehr denn je schätzen. Der starke Schweizer Franken, die tiefe Inflation sowie das nach wie vor robuste wirtschaftliche Umfeld sind sicherlich Zeugnis davon. Die Schweiz wird damit einmal mehr ihrem Ruf als «sicherer Hafen» gerecht, in welchem die allermeisten volkswirtschaftlichen Indikatoren eine deutlich positivere Entwicklung aufweisen als im übrigen Europa.

Das sich verändernde Inflations- und Zinsumfeld hat im letzten Jahr die Einschätzungen im Immobiliensektor dominierend geprägt und zu einer starken Unsicherheit beigetragen. Es zeichnet sich jedoch gegen

«Trotz des herausfordernden Umfelds wies unser Asset Management Bereich 2023 ein Wachstum aus.»

Ton Büchner

Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Ende des Jahres eine Trendwende ab, mit spürbar rückläufiger Inflation. Dabei verbessert sich aus unserer Sicht die Stimmung am Markt spürbar und wir sehen, wie Immobilieninvestoren wieder aktiv am Markt auftreten.

Signifikante Meilensteine

Swiss Prime Site hat in diesem sehr bewegten Jahr gute operative Ergebnisse erzielt. So konnten wir den vergleichbaren Operativen Cash Flow (FFO) trotz signifikant höherer Zinsen sogar leicht steigern (FFO I CHF 4.05 pro Aktie vs. CHF 4.00 im Jahr 2022). Unsere starke Finanzposition erlaubt es uns, der Generalversammlung eine Dividende von CHF 3.40 pro Aktie vorzuschlagen.

Wir haben weiter von unserer grundlegend neuen Finanzierungsstrategie aus 2021 profitiert. Mit einer starken Bilanz und niedriger Verschuldung sowie dem hohen Anteil an unbelastetem Vermögen hat sich die Wahrnehmung von Swiss Prime Site am Kreditmarkt deutlich verbessert: 2023 konnten wir erfolgreich Anleihen in Höhe von CHF 425 Mio. innerhalb unseres «Green Finance Frameworks» am Kapitalmarkt platzieren und trotz der angespannten Lage am Bankmarkt auch unsere Kreditlinien mit Nachhaltigkeitsbezug verlängern.

Besonders stolz sind wir darauf, 2023 zwei Projekte in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren an die neuen Mietenden übergeben zu haben: in Zürich ein von Grund auf renoviertes Bürohaus, das erste Gross-

projekt für zirkuläres Bauen, an Google und in Genf den Neubau Alto Pont-Rouge an die französische Bank BNP Paribas sowie weitere Mietende. Beide Projekte wurden ohne Budgetüberschreitung und termingerecht abgeschlossen, was unsere besondere Entwicklungskompetenz unter Beweis stellt.

Das Immobilienportfolio haben wir auch im letzten Jahr wieder sehr aktiv gemanagt und weiter optimiert, was in einem rekordtiefen Leerstand von 4% mündete. Im Rahmen unserer Capital Recycling Strategie haben wir zudem ältere Gebäude und Immobilien ausserhalb der Wirtschaftszentren gewinnbringend verkauft. Die Erlöse investieren wir vor allem in unser Wachstum aus Entwicklungen wie den bereits genannten und weiteren Bauprojekten. Insgesamt stehen in den Entwicklungen zentral gelegene Büros, Labors oder Logistikgebäude im Vordergrund – es liegt in unserer DNA, dass wir dabei auf höchste Nachhaltigkeitsstandards abzielen.

Unser Asset Management Bereich spürte die Verunsicherung auf der Investoreseite insbesondere im 1. Halbjahr: Es fehlte im gesamten Markt der Appetit für Neuanlagen und damit neues Geld für Zukäufe im Portfolio. Umso mehr konnte Swiss Prime Site Solutions herausstechen und selbst in diesem Umfeld das verwaltete Vermögen um knapp 9% auf CHF 8.4 Mrd. steigern. Unser Team überzeugt dabei am Markt mit Immobilienexpertise und leistungsstarken Fonds- und Anlageprodukten. Wir sind mit unserer

breiten Erfahrung der bevorzugte Partner für komplexere Transaktionen wie beispielsweise Sacheinlagen von Pensionskassen oder für Sale- und Lease Back-Transaktionen von Gewerbeliegenschaften.

Strategischer Ausblick

Swiss Prime Site ist mit der umgesetzten Fokussierung auf die beiden Säulen «Immobilien» und «Asset Management» sehr gut aufgestellt und wir blicken mit Optimismus in die Zukunft. Nach dem transformativen Jahr 2023 fokussieren wir uns in der nächsten Zeit noch mehr auf die volle Ausschöpfung des Potenzials in unserem eigenen Portfolio sowie im Asset Management Bereich. Dabei denken wir vor allem an die nachfolgenden Themen.

Mietwachstum: Hier sehen wir weiteres Potenzial in Bezug auf unsere Flächen und den Mietzins und werden durch die Fokussierung in unserem Portfolio effizienter.





Entwicklungen: Wir schaffen Wahrzeichen in der Schweiz – das werden wir auch mit dem neuen Jelmoli-Haus erreichen. Sowohl 2024 als auch 2025 werden wir mehrere bereits vermietete Grossbauten übergeben und planen weitere Projekte wie zum Beispiel Le Grand Passage im Zentrum von Genf.

Asset Management: Unser Ziel ist es, das Asset Management weiter auszubauen und zu diversifizieren. Dabei wollen wir das Produktangebot erweitern, neue Investorengruppen erschliessen und Partnerschaften fördern.

Nachhaltigkeit: Wir haben den Anspruch, führend zu sein beim Thema Nachhaltigkeit. Unsere Teams arbeiten täglich daran, mit innovativen Konzepten Ressourcen einzusparen und mit Weitblick erneuerbare Energien zu fördern. Unser CO₂-Absenkpfad und das zirkuläre Bauen sind dabei die zentralen Steuerungselemente.

Mich persönlich erfüllt es mit grossem Stolz, für Swiss Prime Site agieren zu dürfen und mit einem so kompetenten und motivierten Team zu arbeiten. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihren Zuspruch. Zusammen mit unseren Mietenden, Kunden, Mitarbeitenden und Partnern werden wir weiterhin nachhaltigen Wert schaffen durch Lebensräume, welche unserer modernen Gesellschaft gerecht werden.

Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site wird publiziert als Onlinebericht und als digitaler Bericht in Dokumentform.

Der gedruckte Kurzbericht «Review» gibt Einblicke über den Jahresverlauf. Wir sprechen so unsere Anspruchsgruppen multi-medial an.



MEHR ZU DEN PUBLIKATIONEN



10

«Wir spüren die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr.»

René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, über die Entwicklung des Unternehmens und die Zukunft der Schweizer Immobilienlandschaft.





30 Die Ressourcen im Blick – nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude

Immobilien sind langfristige Investitionen, die über Jahrzehnte hinweg bestehen bleiben und dadurch einen sehr hohen Einfluss auf unsere Umwelt haben.



26 Alto Pont-Rouge – neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf

Alto Pont-Rouge. Das ist der nächste grosse Meilenstein für das bedeutende Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht.

ECKWERTE

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

INTERVIEW

- 10 **mit CEO René Zahnd**

FINANZKOMMENTAR

- 15 **von CFO Marcel Kucher**

WER WIR SIND

- 18 **Verwaltungsrat**
- 19 **Gruppenleitung**
- 20 **Unsere Strategie**

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

- 26 **Neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf**
- 30 **Nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude**
- 34 **Sacheinlagen – die optimale Lösung für Immobilieneigentümer**
- 36 **Der grüne Mietvertrag**
- 38 **Prime Tower goes Metaverse**

EINBLICKE

- 40 **Corporate Engagement**
- 46 **Informationspolitik**
- 47 **Impressum**

42 Kennzahlen

Zusammenstellung der wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Eckwerte des Unternehmens.

Wichtigste Kennzahlen

1

**Grösste Schweizer
Immobilien-gesellschaft**

13.1

CHF Mrd.
Immobilien Portfolio

8.4

CHF Mrd.
Assets under Management

159

Gebäude

438

CHF Mio.
Mietertrag

50

CHF Mio.
Gebühren basierte Einnahmen

2040

Ziel Klimaneutralität

94

Prozent
der Mietflächen zertifiziert

55

Prozent
der Mietflächen als Green Leases

>2000

Mietende

4.0

Prozent
Leerstandsquote

39.8

Prozent
Finanzierungsquote
des Immobilienportfolios (LTV)

403

CHF Mio.
EBIT vor Neubewertungen

3.40

CHF
Ausschüttung pro Aktie 2023¹

6.9

CHF Mrd.
Marktkapitalisierung
an der SIX Swiss Exchange

¹ Vorschlag an die Generalversammlung.

Ratings und Benchmarks

Swiss Prime Site wird von führenden Ratinganbietern in den Bereichen Bonität, ESG und Nachhaltigkeit sowie Unternehmenskultur beurteilt und bewertet.

Kreditrating/Bonität

Die Ratingagentur Moody's hat das langfristige Emittentenrating von Swiss Prime Site mit einem A3 und einem stabilen Ausblick bewertet. Das erhaltene Rating bestätigt die starke Bonität von Swiss Prime Site.

MOODY'S

A3/stabil (Skala: Aaa bis C)

Immobilien-Assessment

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Im Assessment 2023 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe. Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele in der variablen Vergütung der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die Unternehmenssteuerung.



G R E S B
***** 2023

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

ESG-Ratings

Die von den ESG-Ratinganbietern Inrate, ISS ESG, MSCI und Sustainalytics vergebenen Ratings für Swiss Prime Site wurden 2023 weiter erhöht. Seit 2021 sind zudem die Margen in den Kreditverträgen an das ISS ESG-Rating gekoppelt und so haben unsere Fortschritte direkten Einfluss auf die Zinskosten und den Gewinn. Dies stellt eine Synchronisierung der finanziellen und nichtfinanziellen Ziele sicher, im Einklang mit unserem Unternehmenszweck einer nachhaltigen Wertschaffung.

MSCI 

AA (Skala: AAA bis CCC)

ISS ESG 

C «Prime» (Skala: A+ bis D-)

Inrate

A- (Skala: A+ bis D-)

SUSTAINALYTICS

Low Risk

Unternehmenskultur

Swiss Prime Site wurde als Great Place to Work ausgezeichnet. Diese Zertifizierung ist eine Auszeichnung für eine hervorragende Unternehmenskultur und wird nach einem gesicherten Verfahren mit evidenzbasierten Standards vergeben.



Great Place to Work

«Wir spüren die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr.»

Das Jahr 2023 erwies sich als eines der anspruchsvollsten Jahre im Immobilienbereich seit Langem: Steigende Zinsen, deutlich weniger Transaktionen und Bewertungskorrekturen sind nur einige der Stichworte. Dennoch konnte Swiss Prime Site das Jahr mit guten operativen Resultaten abschliessen. René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, blickt auf das Geschäftsjahr zurück.

Wie lautet Ihr Fazit für das Geschäftsjahr 2023, René?

Natürlich war das Jahr deutlich geprägt durch den schwierigen Entscheid Anfang Jahr, die operative Geschäftstätigkeit von Jelmoli per Ende 2024 einzustellen. Dies ist uns nicht leichtgefallen, war aber nach zahlreichen Absagen von möglichen Partnern die einzige wirtschaftlich darstellbare Option. Ebenso war der Verkauf von Wincasa im Mai ein weiterer zentraler Meilenstein für uns als Gruppe auf unserem Weg zu einem «Pure Play»-Immobilienunternehmen. Hier bin ich dankbar, dass wir eine Lösung ausgearbeitet haben, welche für das Wincasa-Team neue Chancen ergibt und uns erlaubt, uns zu fokussieren.

In unserem Kerngeschäft – den Immobilien – haben wir in einem anspruchsvollen Marktumfeld gute operative Resultate erzielt, was die Resilienz unseres Geschäftsmodells nochmals unterstreicht. Ich bin immer wieder erfreut über die Erfolge unserer Asset Manager im Bereich der Neuvermietungen, wo wir erstklassige Mieter wie die Zürich Versicherung oder den Kanton Bern hinzugewinnen konnten. Wir konnten die Mietindexierungen vollumfänglich umsetzen

und haben so ein Mietwachstum auf vergleichbarer Basis von 4.3% erzielt. Damit konnten wir unseren Operativen Cash Flow (FFO I) trotz steigender Zinsen und Verkäufen stabil halten und haben mit Alto Pont-Rouge in Genf und der Müllerstrasse grosse Projekte abgeschlossen, welche uns 2024 rund CHF 26 Mio. zusätzliche Mieteinnahmen generieren werden. Darüber hinaus konnten wir auch im Asset Management knapp 10% wachsen und beenden nun das Jahr erstmals mit mehr als CHF 8 Mrd. Assets under Management – eine aus meiner Sicht beachtliche Leistung, welche die Stärke unseres Teams sowie des Brands Swiss Prime Site eindrücklich unterstreicht.

Swiss Prime Site sieht heute deutlich anders aus als vor fünf Jahren. Was hat zu dieser Entwicklung geführt?

Diese Frage hören wir häufig. Die ursprüngliche Idee der zusätzlichen Geschäftsfelder war es, die Einnahmen zu diversifizieren. Wir haben aber gemerkt, dass diese Diversifikation gar nicht wirklich zu Buche schlägt, wenn sie denn soll; wie beispielsweise in der Pandemie, als es bei Jelmoli nicht gut lief. Und im Gegenteil, für viele, die sich mit Swiss

Prime Site beschäftigt hatten, war die relative Komplexität der unterschiedlichen Geschäftsmodelle ein Hindernis, sich zu engagieren. Wir fokussieren uns nun auf das, was wir ausgezeichnet können: auf die Entwicklung und Vermietung von Immobilien an Bestlagen – für uns selbst und für Dritte. Das kommt sehr gut an bei unseren Aktionärinnen und Aktionären.

Wie läuft es bei Jelmoli bis zur Schliessung Ende 2024?

Nach der zu erwartenden anfänglichen Unruhe läuft es nun sehr geordnet im Hinblick auf das letzte operative Geschäftsjahr. So eine Schliessung ist ja vor allem auch für die Mitarbeitenden schwierig, aber hier sind wir intensiv darum bemüht, für alle eine gute Lösung zu finden. Wir haben 2023 das 190-jährige Bestehen des Jelmoli-Hauses mit unterschiedlichen Aktionen gefeiert. Wir freuen uns sehr über die Kunden und Mitarbeitenden, welche uns jahrelang treu waren, und gaben so auch etwas zurück. Nach dem Weihnachtsgeschäft Ende 2024 werden wir dann den operativen Betrieb beenden. Die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für den Umbau laufen auf Hochtouren und wir haben das Baugesuch eingereicht. Ab 2025 beginnen wir mit dem Umbau. Wir befinden uns in ersten Vorgesprächen bezüglich Vermietung.

Die Zinsentwicklung hat in letzter Zeit die Stimmung am Immobilienmarkt dominiert. Wie schätzen Sie die Lage nun ein?

Ich denke, es fand eine gewisse Findungsphase am Markt statt, was Investitionen in Immobilien anbelangt. Die hohe Ungewissheit im Zins- und Inflationsumfeld war ein Hemmnis für Entwicklungsprojekte und



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site
© KEYSTONE/Gaetan Bally

Transaktionen. Hier sehen wir auf beiden Feldern wieder mehr Aktivität, was sicherlich auch auf die sich stabilisierenden, wenn nicht rückläufigen Zinsen zurückzuführen ist. Klar ist, Kapital ist teurer geworden, aber klar ist auch, dass moderne Immobilien an guten Lagen immer gefragt sind. Und in der Schweiz werden wir hier in absehbarer Zukunft einen Nachfrageüberhang erleben.

Das führt uns zum Vermietungsmarkt. Wie entwickelt sich dieser?

Hier sehen wir eine klare Polarisierung in Bezug auf die Lage und die Qualität. Sehr gute Lagen und moderne Gebäude werden problemlos vermietet, während Liegenschaften an dezentralen, nicht gut erschlossenen Standorten mit minderer Qualität schwieriger vermietbar sind. Das trifft insbesondere auf Büroimmobilien zu; Unternehmen investieren immer mehr in ihre Mitarbeitenden, und das insbesondere in einem knappen Arbeitsmarkt. Im Retail-Markt beobachten wir allgemein eine Stabilisierung, wenn nicht sogar eine leichte Verbesserung auch im Vergleich zu vor der Pandemie. Wir haben auch seit längerem unser Infrastruktursegment ausgebaut und auf Laborflächen gesetzt – diese

vermieten sich weiter sehr gut, in Basel wie auch in der Region Zürich. Der Standort Schweiz profitiert überproportional von der guten Entwicklung in der Life-Science-Branche. Über unser Asset Management Geschäft bezeugen auch wir, dass sich der Wohnungsmarkt sehr gut für Vermietungen entwickelt. Die Menschen mieten wieder mehr und so konnten wir Wohnungen im neu eröffneten Wohnturm «Akara Tower» in Baden höchst erfolgreich vermieten.

Und der Transaktionsmarkt?

Wir sehen deutliche Anzeichen, dass sich dieser kontinuierlich verbessert. Erstens: Nach einem Tiefpunkt an Volumina um die Jahreswende 2022/23 wird wieder deutlich mehr verkauft und gekauft. Zweitens: Es sind wieder mehr institutionelle Käufer am Markt aktiv, wo es zuvor eher lokale Käufer mit einer spezifischen Objektstrategie waren. Und drittens werden die Transaktionen grösser. Das beobachten wir, und wir konnten mit einem gezielten Zukauf neben dem Prime Tower ebenfalls dazu beitragen. Es ist auch immer wichtig, genau zu beobachten, was die Verkäufe motiviert. Das sind vor allem Portfoliooptimierungen – wir eingeschlossen –, im

Gegensatz zu Notverkäufen, um zu liquidieren. Die Verkäufer sind nicht bereit, grosse Zugeständnisse bei den Preisen zu machen. Das erklärt auch, dass die Transaktionen weiterhin in etwa auf dem Niveau der letzten ermittelten Schätzwerte getätigt werden. Wir sind eine Netto-Verkäuferin im Markt und haben auch 2023 wieder Gebäude für insgesamt CHF 280 Mio. verkauft; dies mit einem Erlös von 7% über dem letzten Schätzwert.

Die grössten Portfolioanteile bei Swiss Prime Site machen die Bereiche Büro und Retail aus. Wie schätzen Sie aktuell diese Ausrichtung ein?

Wir denken, dass unsere Ausrichtung sehr gut zum Schweizer Markt und zum heutigen Umfeld passt, diversifiziert ist und Wachstum ermöglicht. Die höchste Wertschöpfung hierzulande liegt im Dienstleistungsbereich, wo auch die meisten Arbeitsplätze geschaffen werden. Und hier bieten wir mit modernen Büroflächen an sehr guten Lagen genau das, was vom Markt abgefragt wird. Historisch bedingt hatte unser Portfolio durch die Akquisition der Jelmoli-Holding im Jahr 2009 einen signifikanten Retail-Anteil. Diesen

«Wir fokussieren uns nun auf das, was wir ausgezeichnet können: die Entwicklung und Vermietung von Immobilien an Bestlagen.»

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

haben wir über die Jahre reduziert und erwarten nach der Umpositionierung des Jelmoli-Hauses in Zürich eine Quote von ca. 20%. Und ehrlich gesagt, wir finden diesen Anteil attraktiv: Er ist ertragsstark, defensiv mit viel Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf, und wir reden bei unserem Retail grossmehrerlich über Bestlagen, vor allem in Zürich und Genf. Was neuartige Nutzungsarten anbelangt, sind wir sehr erfolgreich mit Infrastrukturimmobilien wie Logistik- und Laborflächen. Typischerweise arbeitet man hier mit Grossmietern, welche sehr spezifische Anforderungen haben, und wir beweisen uns dabei als kundenorientierten Partner.

Wie entwickelt sich das Homeoffice im Arbeitsleben weiter und welche Auswirkungen hat es auf die Flächenbelegung?

Natürlich diskutieren wir diese Frage mit allen Stakeholdern sehr häufig. Die Arbeitswelt ist flexibler geworden, und sicherlich wird etwas mehr von zuhause aus gearbeitet als vor der Pandemie. Dennoch sehen wir, dass gut erschlossene, qualitativ hochwertige Büroflächen gefragter sind denn je. Woran liegt das? Aus meiner Sicht hat dies vielseitige Gründe. Erstens ist die Schweiz kulturell ein sehr konsensorientiertes Land und ich denke, das spiegelt sich auch darin, dass Mitarbeitende gerne ins Büro kommen und hier den Austausch pflegen. Hinzu kommen relativ kurze Wegzeiten mit durchschnittlich unter 30 Minuten, welche auch keine besondere Hürde für den Weg ins Büro darstellen. Und drittens verlagert sich der Flächenbedarf von individuellen Arbeitsplätzen hin zu Gemeinschaftsflächen wie Meeting-, Workshop- oder sonstigen Aufenthaltsräumen. Effektiv bedeutet das häufig, dass mehr Fläche gebraucht wird; nicht weniger. Und letztlich ist es für Unternehmen heute wichtiger als je zuvor, durch einen gut

gelegenen Standort mit ansprechenden Flächen für die Mitarbeitenden Anreize zu schaffen, damit so viel wie möglich vor Ort gearbeitet wird. Wir fragen die Wichtigkeit von Lage und Qualität jährlich bei unseren Mietern ab und 2023 waren die Werte auf einem Rekordhoch. Interessanterweise erleben wir auch, dass Mieter mit uns über einen Ausbau diskutieren, obwohl wir wissen, dass sie gleichzeitig an anderer Stelle über Flächenreduktionen nachdenken. Das spiegelt auch den Polarisierungstrend im Vermietungsmarkt wider und wir können uns als Swiss Prime Site glücklich schätzen, die richtigen Flächen im Portfolio zu haben.

Kommen wir auf den Bereich Asset Management. Das Wachstum dort ist 2023 geringer ausgefallen. Wie läuft dieses Geschäft?

In Gesamtheit sind wir mit dem Verlauf unseres Asset Management Bereichs äusserst zufrieden. Vergessen wir nicht, dass der Markt 2023 von Zurückhaltung und Ängsten geprägt war. Sicherlich hatten wir uns zu Beginn des Jahres nach einem Rekordjahr 2022 mehr erhofft, dennoch konnten wir in einem schrumpfenden Markt unsere AuMs um 9% auf CHF 8.4 Mrd. steigern und eine hohe Profitabilität mit 77% wiederkehrenden Erträgen aufweisen. Wir haben hier einen Geschäftsbereich aufgebaut, der eine kritische Grösse mit viel kontinuierlichem Geschäft hat, und es zeigt sich nun, wie resilient wir auch in einem herausfordernden Umfeld agieren und trotzdem wachsen können.

Welche Produkte werden von Investoren im Asset Management gefragt und welche nicht?

Interessant war im vergangenen Jahr, dass sich eine gewisse Zurückhaltung nicht nur im absoluten Anlageappetit, sondern auch in relativen Präferenzen ausgedrückt hat. Produkte für Wohnimmobilien wurden mehr nachgefragt als solche für Gewerbeimmobilien, obwohl häufig die Cashflow-Rendite für das Wohnen signifikant niedriger war. Pensionskassen machen einen sehr hohen Investorenanteil in diesem Bereich aus; hier scheint die Risikopräferenz die Anforderung für Ausschüttungen zu überwiegen. Wir erkennen in Gesprächen mit diesen Investoren jedoch eine Stimmungstrendwende, die sich kontinuierlich verstärkt und die wir vor allem auf die sich stabilisierende Zinsentwicklung zurückführen. Wir erwarten, dass sich die sich verbessernde Stimmung im laufenden

Jahr positiv auf den gesamten Anlageappetit auswirken wird – für Produkte im Wohn- wie auch im Gewerbebereich.

Wo sehen Sie die Wachstumschancen für Neugelder im Asset Management?

Wir sind überzeugt, dass strukturelle Trends die Neugelder weiter ansteigen lassen. Am wichtigsten ist hierbei das Bevölkerungs- und Erwerbstätigenwachstum für die Pensionskassen. Die allermeisten Prognosen deuten in beiden Bereichen auf ein Wachstum nahe der 1%-Marke über die nächsten Jahre hin. In einem Land mit einem hohen Pro-Kopf-Einkommen bedeutet das signifikant mehr Mitgliedsbeiträge, die angelegt werden müssen. Wir reden hier von ca. CHF 20 Mrd. jährlich, Tendenz steigend. Daneben erwarten wir, dass verschiedenste Akteure wie Pensionskassen, Family Offices oder institutionelle Investoren ihre Immobilienanlagen vermehrt extern managen lassen. Das Investieren in Immobilien wird durch sukzessiv stringenteren Nachhaltigkeitsstandards und damit einhergehende Berichtspflichten sowie in einem allgemein anspruchsvolleren Marktumfeld immer komplexer. Dies spiegelt sich z. B. in mehreren Sacheinlagen von Pensionskassen, welche wir letztes Jahr umsetzen konnten. Was mich besonders freut: Alle diese Prozesse wurden professionell von Beratern begleitet und wir konnten uns hierbei durch unsere Expertise und unsere kombinierte Erfahrung in einem kompetitiven Umfeld jeweils durchsetzen.

Wie sieht die Immobilienfonds-Landschaft nach der Übernahme der Credit Suisse aus?

Konzentriert und fragmentiert zugleich. Auf der einen Seite konzentriert für die nun einzige Grossbank UBS – wir sprechen hier von mehr als 40% Marktanteil im Bereich Immobilienfonds und Anlagestiftungen. Wenn man dabei für qualitativ hochwertige Liegenschaften einen Ausschritt machen würde, wäre der Anteil wohl noch höher. Das ist eine Konzentration auf einen Asset Manager, welche bei vielen Anlegern zu Risikoüberlegungen führt. Auf der anderen Seite ist die Landschaft sehr fragmentiert. Historisch sind viele kleine Fonds entstanden, vor allem getrieben von den negativen Zinsen. Jetzt, wo man bei höheren Zinsen mehr Expertise braucht, um mit Immobilien Geld zu verdienen, haben diese Fonds geringere Chancen, die Gunst der Anleger für sich zu gewinnen. Für beide Aspekte, die Portfoliounschich-



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site

zung aufgrund von Konzentration wie die Umschichtung aufgrund einer besseren Rendite, sehen wir uns als unabhängigen Asset Manager sehr gut positioniert, um Marktanteile zu gewinnen.

Wie beschreiben Sie insgesamt das Zusammenspiel der beiden Segmente des eigenen Immobilienportfolios und des Asset Managements?

Nach unserer Fokussierung auf das Immobiliengeschäft dieses Jahr spüren wir die Synergie aus den beiden Segmenten noch mehr. Wir können unsere Erfahrung und Expertise in Bezug auf Märkte, Objektstrategien und Bauprojekte optimal zum Einsatz bringen und haben durch das Asset Management die Chance, dies wertschöpfend ohne zusätzliches eigenes Kapital zu tun. Sehr schön zu sehen ist dies bei einer Entwicklung eines ehemaligen Industrieareals in Zuchwil. Hier können wir unsere geballte Expertise im Immobilienlebenszyklus aufzeigen mit der Schaffung eines idyllisch an der Aare gelegenen modernen Wohn- und Arbeitsquartiers. Die Swiss Prime Anlage-

stiftung ist dabei die Eigentümerin und vermietet die ersten Flächen an ein sehr durchmisches Publikum von Familien, Berufstätigen und an lokale sowie überregionale Unternehmen. Neben der Immobilienexpertise können wir auch im Backoffice-Bereich auf gemeinsamen Strukturen aufbauen: Mit Skaleneffekten aus der Gruppe können wir so unsere Dienstleistungen sehr effizient anbieten.

Swiss Prime Site ist eine der grössten Bauherrinnen in der Schweiz. Wie laufen die Bauprojekte und deren Vermarktung?

Die Projekte laufen nach Plan. Wir konnten mit den Grossprojekten Müllerstrasse in Zürich und Alto Pont-Rouge in Genf im vergangenen Jahr zwei Vorzeigeprojekte in puncto Nachhaltigkeit und Quartierentwicklung fertigstellen. Nicht unwichtig hierbei war, dass wir innerhalb unserer Annahmen lagen, was sowohl Zeit als auch Kosten anbelangt – ein quantitatives Zeugnis unserer Entwicklungskompetenz. Weitere Projekte werden wir dieses Jahr in Basel,

Schlieren bei Zürich und auch in Lugano abschliessen können. Fast alle Projekte sind zu beinahe 100% vermietet, was die aktuelle Stärke des Vermietungsmarktes an unseren zentralen Standorten nochmals unterstreicht. Eine Projektentwicklung, welche uns am Herzen liegt, ist der Wohnturm und das Begegnungszentrum Maaglive neben dem Prime Tower in Zürich. Zur erteilten Baugenehmigung laufen aktuell zwei Re-kurse, bei denen wir jedoch fest überzeugt sind, diese ohne substanzielle Einräumungen abzuwenden.

Die Immobilienbranche ist von elementarer Bedeutung für die Erreichung der Klimaziele. Welche Nachhaltigkeitsfortschritte gab es 2023 bei den Immobilien von Swiss Prime Site?

Auch hier haben wir im vergangenen Jahr viel erreicht und sind auf Kurs für unsere langfristigen Ziele. Fast alle der relevanten Flächen sind von externen Bewertern mit einem Umweltzertifikat ausgestattet und wir haben die Emissionsintensität unseres Portfolios um 10% gesenkt, womit wir aktuell

bei 15.2 kg CO₂/m² liegen. Das ist deutlich unter dem linearen Zielpfad zu Netto-Null im Jahr 2040. Dabei haben wir unsere Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen sehr detailliert geplant und wissen jetzt schon, dass wir uns auch 2024 wieder deutlich verbessern werden. Wir konnten im letzten Jahr zahlreiche Mieter für einen sogenannten «Green Lease» – also einen Mietvertrag mit gegenseitiger Verpflichtung zu klimafreundlichen Massnahmen – gewinnen und liegen aktuell bei 55% unserer Gesamtfläche, mit dem Ziel, bis 2025 auf 100% zu kommen. Auf dem Feld der Zirkulärwirtschaft sind wir uns als grosse Bauherrin natürlich der besonderen Verantwortung bewusst und haben auch hier signifikante Fortschritte aufzuweisen. Mit dem Renovationsprojekt Müllerstrasse konnten wir unter Beweis stellen, was möglich ist beim zirkulären Bauen: Wir haben 90% des Betons wiederverwertet und so konnten allein hierdurch 2 600 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart werden.

Es gab 2023 nach längerer Zeit mal wieder einen Kauf für das eigene Portfolio. Wird Swiss Prime Site nun auf dieser Seite aktiver?

Der Kauf der topmodernen Büroliegenschaft nahe dem Prime Tower war eine einmalige Gelegenheit. Wir haben immer gesagt, dass

wir sehr selektiv auch Zukäufe evaluieren, ergänzend zu unserem Wachstum aus den Entwicklungen. Das als Fifty-One bekannte Gebäude passt perfekt in unser Portfolio nahe dem Maag-Areal und wir optimieren unser Portfolio damit weiter in Bezug auf Lage und Gebäudestandard. Zusammen mit dem Entwicklungsprojekt Maaglive werden wir hier einen einzigartigen Campus mit einer Durchmischung von nachhaltigen Lebens- und Arbeitsräumen sowie attraktiven Grün- und Aufenthaltsflächen schaffen. Diese Transaktion wird jedoch keine Strategiewende bedeuten. Wie bisher werden wir vor allem auf der Verkaufsseite aktiv sein und für unser eigenes Portfolio nur ganz selektiv Zukäufe in Erwägung ziehen. Mit Swiss Prime Site Solutions auf der Asset Management Seite werden wir natürlich mit frischem Kapital auch wieder aktiver werden.

Wo sehen Sie Risiken im Portfolio? Und wo die grössten Chancen?

Das grösste Risiko aktuell wäre für uns eine allgemeine Rezession mit einer hohen Arbeitslosigkeit, deutlichen Kaufkraftverlusten und einem Einbruch der Industrieproduktion. Allerdings erachten wir aktuell ein solches Szenario als relativ unwahrscheinlich. Die wirtschaftliche Aktivität erweist sich hier in der Schweiz, wenn auch etwas gedämpft, als sehr resilient. Und unser Portfolio ist mit

«Wir bieten mit modernen Büroflächen an sehr guten Lagen genau das, was vom Markt abgefragt wird.»

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

einer Branchendiversifikation sowie mehr als 2 000 Mietern so breit aufgestellt, dass wir uns selbst bei einem Abschwung in einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr gut positioniert sehen. Demgegenüber sehen wir die oft diskutierte «10 Millionen Schweiz» als ein sehr realistisches Szenario in nicht so ferner Zukunft. Für Swiss Prime Site sehen wir darin eine grosse Chance. 10 Millionen Menschen brauchen Fläche zum Wohnen, zum Arbeiten, zum Einkaufen und zum Ausgehen. Die Flächen hierzulande sind durch die Topografie begrenzt und wir müssen sie einfach besser nutzen. Existierende Flächen werden wertvoller und neue Flächenerschliessungen bringen uns Wachstum. Das bringt uns wieder zu unserer Kernkompetenz – wir schaffen Lebensräume! —

Das Fifty-One neben dem Prime Tower-Areal in Zürich ergänzt das Portfolio von Swiss Prime Site optimal.



Stabiles Ergebnis, gute Aussichten

Swiss Prime Site hat das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen. Wir konnten unsere operative Leistung weiter steigern und auf Basis unseres Prime-Portfolios sowie unserer starken finanziellen Position die Auswirkung von höheren Zinsen eindämmen. Zudem haben wir das Portfolio gestrafft und damit die strategischen Weichenstellungen für einen vielversprechenden Ausblick gelegt. Auch vereinfacht und verbessert sich damit die Vergleichbarkeit unserer Finanzzahlen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, zentral gelegenen Flächen ist und bleibt der Motor für unseren Erfolg. Besonders erfreulich ist der erfolgreiche Abschluss unserer grössten Projekte in der Pipeline, was unsere Position am Markt weiter stärkt.



Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir die Umsetzung unserer strategischen Ziele entschlossen vorangetrieben – insbesondere die Fokussierung auf unsere Kernkompetenz, das Immobiliengeschäft. Ein wichtiger Schritt war dabei der Verkauf unseres Bewirtschaftungsunternehmens Wincasa. Im Zuge dessen musste die finanzielle Berichterstattung nach den Rechnungslegungsstandards von IFRS 5 («aufgegebene Geschäftsbereiche») angepasst werden. Da Wincasa nicht mehr zum fortgeführten Geschäft gehört, wird die Erlösrechnung für 2023 separat ausgewiesen und die Zahlen des Vorjahrs sind entsprechend adjustiert. Dies vereinfacht die Vergleichbarkeit unserer

Finanzzahlen. Weiter haben wir die Segmentberichterstattung für die Kernbereiche Immobilien und Asset Management eingeführt. Bis zur Schliessung des operativen Betriebs von Jelmoli Ende 2024 kommt ein drittes Segment hinzu: Retail.

Sukzessive Steigerung der Mieterträge

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften verzeichnete im Berichtsjahr ein deutliches Wachstum auf vergleichbarer Basis (LfL) von 4.3%, insbesondere getrieben durch Indexierungen und erfolgreiche Neuvermietungen mit einer weiteren Senkung des Leerstands. Auch auf absoluter Basis konnten wir 2023 trotz Verkäufen im Rahmen des Capital Recyclings eine Steigerung der Mieteinnahmen auf rekordhohe CHF 438 Mio. erzielen (Effekt der Verkäufe hierbei CHF –9.9 Mio.). Die starke Nachfrage nach modernen, zentralen Bürogebäuden sicherte gute Vermietungserfolge bei Neuvermietungen freier Flächen, wie etwa im Prime Tower oder im Medienpark in Zürich oder im Messeturm in Basel. Dabei konnten wir zahlreiche erstklassige Mieter aus dem privaten und öffentlichen Sektor für uns

gewinnen, wie beispielsweise die Zürich Versicherung und die Kantonsverwaltung in Bern, Google in Zürich sowie BNP Paribas in Genf. Dadurch haben wir unser Mieterportfolio nochmals gestärkt. Die Leerstandsquote sank weiter auf rekordtiefe 4.0% [4.3% im Vorjahr] und die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) blieb per Ende 2023 weitgehend stabil bei 5.0 Jahren.

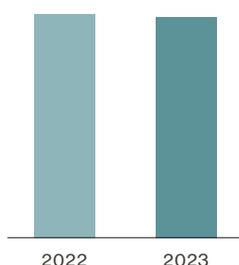
Resilientes Portfolio

Unser Portfolio wies per Ende 2023 einen stabilen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf Fair-Value-Basis auf [13.1 im Vorjahr] und umfasste insgesamt 159 [176] Liegenschaften. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei CHF 0.9 Mrd. [1.1]. 2023 mussten wir negative Neubewertungen von CHF –250 Mio. [+170] verzeichnen, was 1.9% der Jahresanfangsbasis entspricht. Grundsätzlich waren Abwertungen über das gesamte Portfolio zu beobachten, welche von höheren Diskontsätzen getrieben waren. Die negativen Diskontsatzeffekte konnten wir durch bessere Vermietungen in den meisten Liegenschaften abfedern. Bei unseren Entwick-

EPRA NTA

in CHF pro Aktie

102.69 101.52

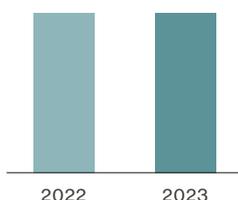


FFO I

(fortgeführte
Geschäftsbereiche)

in CHF pro Aktie

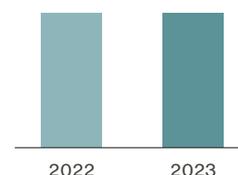
4.00 4.05



Dividenden- vorschlag

in CHF pro Aktie

3.40 3.40



lungsprojekten konnten wir Wertzuwächse von CHF 19 Mio. generieren. Im vierten Quartal 2023 haben wir unsere grössten Entwicklungsprojekte, die Bürogebäude Alto Pont-Rouge in Genf und Müllerstrasse in Zürich, plangemäss an die Mietenden übergeben und erwarten hier ab 2024 einen deutlichen Beitrag zum Mietertrag.

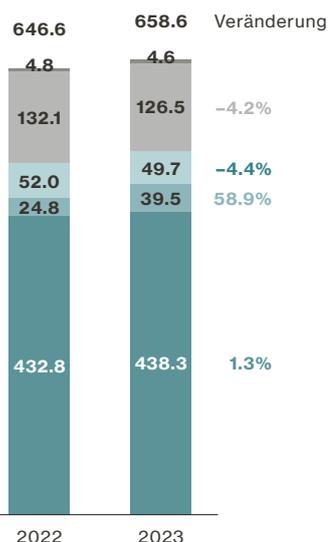
Im Jahresverlauf haben wir 16 nicht mehr in unser Portfolio passende Liegenschaften und Areale veräussert, die Grössten waren hierbei in Olten und Berlingen. In der Gesamtheit haben wir die Objekte zum Wert

von CHF 280 Mio. verkauft und damit einen Gewinn von durchschnittlich 7% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt. Nach längerer Zeit ohne Zukäufe haben wir zum Ende des Jahres zwei Liegenschaften selektiv dazugekauft: ein kleineres Gebäude in Basel, anliegend an eine Bestandsliegenschaft, zudem das «Fifty-One» in Zürich-West. Durch dieses aktive Portfoliomanagement wird unser Immobilienbestand weiter verbessert und wir schärfen unseren Fokus auf neue, zentral gelegene, nachhaltige und grössere Objekte, welche wir optimiert bewirtschaften können.

der Bauentwicklung und anderen Beratungsdienstleistungen konnten diesen Rückgang nur teilweise ausgleichen. Durch Kostenoptimierungen und Skaleneffekte konnten wir einen guten Teil dieses Rückgangs ausgleichen, sodass der EBIT-Beitrag des Segments nur um knapp 10% zurückging. Die grosse Resilienz auch des Asset Managements zeigt sich auch darin, dass wir mit zunehmender Grösse noch stabiler geworden sind: 77% der Erträge sind nun wiederkehrender Natur [63%].

Betriebsertrag

in CHF Mio.



- Übrige
- Retail
- Asset Management
- Entwicklung
- Vermietung

Asset Management: Vermögens- wachstum trotz allgemeiner Zurück- haltung

Insbesondere im ersten Jahresteil zeigte sich eine deutliche Zurückhaltung bei den Anlegern im Asset Management Bereich. Aufgrund der vorjährigen Rückschläge auf den Aktien- und Anleihemärkten gekoppelt mit relativ stabilen Immobilienpreisen wiesen zahlreiche institutionelle Anleger eine erhöhte Immobilienquote auf und es wurden kaum Neuinvestitionen getätigt. Trotz dieser Herausforderungen konnten wir unser verwaltetes Vermögen (AuM) um 9% auf CHF 8.4 Mrd. [7.7 im Vorjahr] steigern. Dies gelang uns vor allem durch organische Zuwächse und Thesaurierungen sowie Sachanlagen von Pensionskassen und anderen Investoren.

Die Erträge aus dem Asset Management gingen im Berichtsjahr um 4.4% auf CHF 49.7 Mio. [52.0] zurück. Dieser Rückgang beruht vor allem auf nicht durchgeführten Emissionen sowie weniger Transaktionen im Jahresvergleich. Wiederkehrende Honorare aus

Gute Finanzkennzahlen

Der konsolidierte EBIT ohne Neubewertungen erreichte CHF 403 Mio. [380 im Vorjahr]. Der Betriebsaufwand reduzierte sich deutlich auf CHF 269 Mio. mit tieferen Aufwänden für die Immobilien, Personal und Sonstiges. Das Asset Management Geschäft von Swiss Prime Solutions trug CHF 27 Mio. zum konsolidierten EBIT bei, das Retail-Geschäft von Jelmoli erzielte einen leichten Verlust von CHF -1 Mio., bedingt durch eine reduzierte Konsumfreude vor allem im vierten Quartal. Der Zinsaufwand unserer Finanzverbindlichkeiten stieg auf CHF 58.5 Mio. [40.1], getrieben durch höhere Referenzzinssätze und reguläre Refinanzierungen. Der totale Netto-Finanzaufwand betrug CHF 76.3 Mio., wovon CHF 14.3 Mio. Fair Value Anpassungen unserer Wandelanleihen ausmachten, verursacht durch den höheren Aktienkurs am Jahresende. Es resultierte ein konsolidierter Gewinn nach Neubewertungen von CHF 236.0 Mio. [404.4], wovon Neubewertungen CHF -250.5 Mio. und der ausserordentliche Gewinn aus der Veräusserung von Wincasa CHF 149.3 Mio. ausmachten. Der FFO I (Operativer Cash Flow vor Veräusserungseffekten) stieg um

«Der Ertrag aus der Vermietung
verzeichnete ein deutliches
Wachstum auf vergleichbarer
Basis (LfL) von 4.3%.»

Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

1.3% auf CHF 4.05 pro Aktie [4.00]. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie sank marginal auf CHF 101.52 (-1.1%). Der ordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2024 wird der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr stabilen Dividende von CHF 3.40 pro Aktie vorgeschlagen, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Zum Jahreschlusskurs beliefe sich die damit einhergehende Dividendenrendite auf attraktive 3.8%.

Grüne Refinanzierung und Wachstum finanziert mit Capital Recycling

Unsere konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis haben wir diszipliniert fortgeführt. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) betrug zum Jahresende 39.8% [38.8% im Vorjahr]. Die leichte Erhöhung war vor allem auf die Neubewertung des Immobilienportfolios sowie die beiden Ankäufe zum Jahresende zurückzuführen. Freie Mittel aus den Liegenschaftsverkäufen und dem Verkauf von Wincasa wurden im Rahmen unserer Capital Recycling Strategie für unsere Entwicklungsprojekte sowie den gezielten Zukauf in Zürich-West eingesetzt. Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing betrug zum Stichtag CHF 5.4 Mrd. und setzte sich zusammen aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.6 Jahre [5.0]. Der durchschnittliche Zinssatz stieg per Stichtag auf 1.2% [0.9%], wobei 87% [78%] der Zinsen fixiert waren. 86% unserer Vermögenswerte waren per Stichtag unbelastet, was zusammen mit der niedrigen Finanzierungsquote die Basis für unser Kreditrating A3 der Ratingagentur

Moody's bildet. Wir verfügten am Jahresende über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 819 Mio. und können dadurch auch weiterhin mit einer sehr hohen operativen und finanziellen Flexibilität agieren.

2023 konnten wir CHF 2.9 Mrd. unseres Fremdkapitals mit Nachhaltigkeitsbezug erfolgreich refinanzieren oder verlängern. Letzteres vollzogen wir im Rahmen von Verlängerungen unserer Bankfazilitäten um jeweils ein Jahr; damit sind diese nun bis 2028 bzw. 2029 verlängert und weisen eine weitere Verlängerungsoption um je ein Jahr auf. Zusätzlich konnten wir Anleihen in Höhe von CHF 425 Mio. im Rahmen unseres «Green Finance Frameworks» erfolgreich am Schweizer und am internationalen Kapitalmarkt platzieren; dies mit rekordtiefen Kreditspannen für unser Unternehmen.

Optimistischer Ausblick

Für 2024 sind wir mit unserem hochwertigen Immobilienportfolio und führenden Asset Management Franchise optimistisch gestimmt.

Im Segment Immobilien konnten wir Ende 2023 unser Gebäude an der Müllerstrasse sowie einen Grossteil der Flächen in Alto Pont-Rouge an die Mieter übergeben. 2024 werden zudem die letzten beiden Labor-Neubauten im Stücki-Park in Basel «live» gehen und am Ende des ersten Quartals erwarten wir den Einzug von Tertianum in Lugano. Demgegenüber werden wir unsere Capital Recycling Strategie fortsetzen und weitere Liegenschaften verkaufen, um unsere Wachstumsinvestitionen ohne Fremdkapital zu finanzieren. Damit fokussieren wir unser Portfolio weiter auf Prime-Lagen mit modernen und nachhaltigen Flächen.

Für unseren Asset Management Bereich erwarten wir wieder ein Ertragswachstum. Unsere Teams erleben dort in den Gesprächen mit Anlegern einen positiveren Ton, angetrieben durch die wieder rückläufigen langfristigen Zinsen. Und wir gehen davon aus, dass sich diese Haltung in einem stärkeren Anlageappetit widerspiegeln wird. Gleichzeitig sind wir zuversichtlich, dass wir als starker unabhängiger Asset Manager Marktanteile gewinnen können.

Unternehmensweit werden wir mit unserer schlankeren Struktur wie angekündigt unsere Kostenbasis weiter spürbar senken. Auf Basis der aktuellen Zinskurve und der auslaufenden Finanzierungen rechnen wir 2024 nur mit einem leicht steigenden Finanzierungsaufwand.

Zusammengefasst erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 eine Leerstandsquote von unter 4% und einen LTV von weiterhin unter 40% für das Immobilienportfolio, eine weitere Erhöhung der Assets under Management bei Swiss Prime Site Solutions auf über CHF 9 Mrd. und eine weitere Steigerung des FFO I der fortgeführten Geschäftsbereiche zu CHF 4.10–4.15 pro Aktie. Wir sind zuversichtlich, dass wir diese Ziele für unsere Aktionärinnen und Aktionäre erreichen und damit die Basis für eine attraktive, selbstfinanzierte Dividende legen können. —

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der europäischen Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.



Ton Büchner
Präsident

Unabhängiges
Mitglied seit 2020^N



Thomas Studhalter
Vizepräsident

Unabhängiges
Mitglied seit 2018^P



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



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



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



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



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

Anmerkung: Sortierung nach Präsidium und Dauer der Zugehörigkeit

P Prüfungsausschuss
NV Nominations- und Vergütungsausschuss
A Anlageausschuss
N Nachhaltigkeitsausschuss

1 Steht nicht zur Wiederwahl an der Generalversammlung zur Verfügung.

Gruppenleitung

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



René Zahnd
CEO Swiss Prime Site
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

Anastasius Tschopp
CEO Swiss Prime Site Solutions



Unsere Strategie

Swiss Prime Site steht seit 25 Jahren für die Schaffung und Gestaltung von Lebensräumen, wo Menschen wohnen, arbeiten und ausgehen. Wir präsentieren uns heute als das führende Immobilienunternehmen der Schweiz, welches mit seiner Erfahrung und Grösse eine nachhaltigere und wertvollere Nutzung von Gebäuden in der Zukunft ermöglicht.

Unsere breite Erfahrung in der Entwicklung und Vermietung von Immobilien haben langjährige Beziehungen zu unseren Mietern und Partnern entstehen lassen. Sie bildet die Grundlage für unser tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse – heute wie morgen – und gibt uns die Fähigkeit, Trends vorauszusehen und mitzugestalten.

Unsere Grösse mit rund CHF 21 Mrd. Immobilienvermögen bringt uns entscheidende Vorteile, um unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, können vielseitige Produkte und Lösungen anbieten und

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

Unsere Expertise wollen wir so breit wie möglich einsetzen. Daher haben wir eine Plattform geschaffen, auf der wir eigene wie auch externe Mittel in Immobilien investieren können. Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: auf der einen Seite der Geschäftsbereich «Immobilien», in dem wir eigene Mittel in kommerzielle Immobilien investieren, auf der anderen Seite der Geschäftsbereich «Asset Management», in dem wir externe Mittel von Anlegern insbesondere in Wohnimmobilien investieren.

Wir profitieren dabei im Marktvergleich von Grössenvorteilen und dienen einem sehr breiten Spektrum von Investoren und Kunden. Unsere besonderen Kompetenzen im aktiven Portfolio Management, in der Entwicklung und in der Nachhaltigkeit können wir über unser gesamtes Portfolio synergetisch anwenden. Darüber hinaus profitieren wir von Skaleneffekten in Zentralfunktionen wie Finanzen, IT und weiteren.

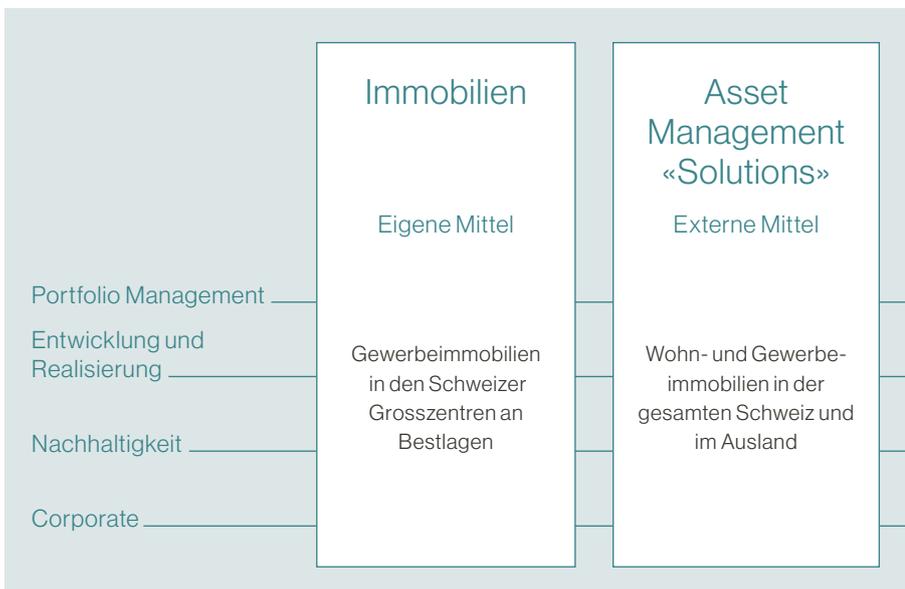
Geschäftsbereich Immobilien

Der Geschäftsbereich Immobilien, zusammengefasst in Swiss Prime Site Immobilien, vermietet und investiert in Gewerbeimmobilien, hauptsächlich an Bestlagen in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren Zürich, Genf, Basel und Bern. Das Immobilienvermögen beträgt aktuell rund CHF 13 Mrd., mit einer breit diversifizierten Abdeckung an Nutzungsarten. Dabei machen Büroimmobilien den grössten Teil aus, gefolgt von Verkaufs-, Logistik- und Infrastrukturimmobilien sowie weiteren Nutzungsarten.

Wir investieren vor allem in grössere Gebäude und Areale an zentralen Lagen, wo wir durch Mischnutzungen ein sehr breites Mieterspektrum ansprechen. Unsere Mieterschaft mit rund 2 000 Einzelmietern ist so breit verteilt und das Portfolio lässt sich durch konzentriert liegende Objekte und Areale effizient bewirtschaften.

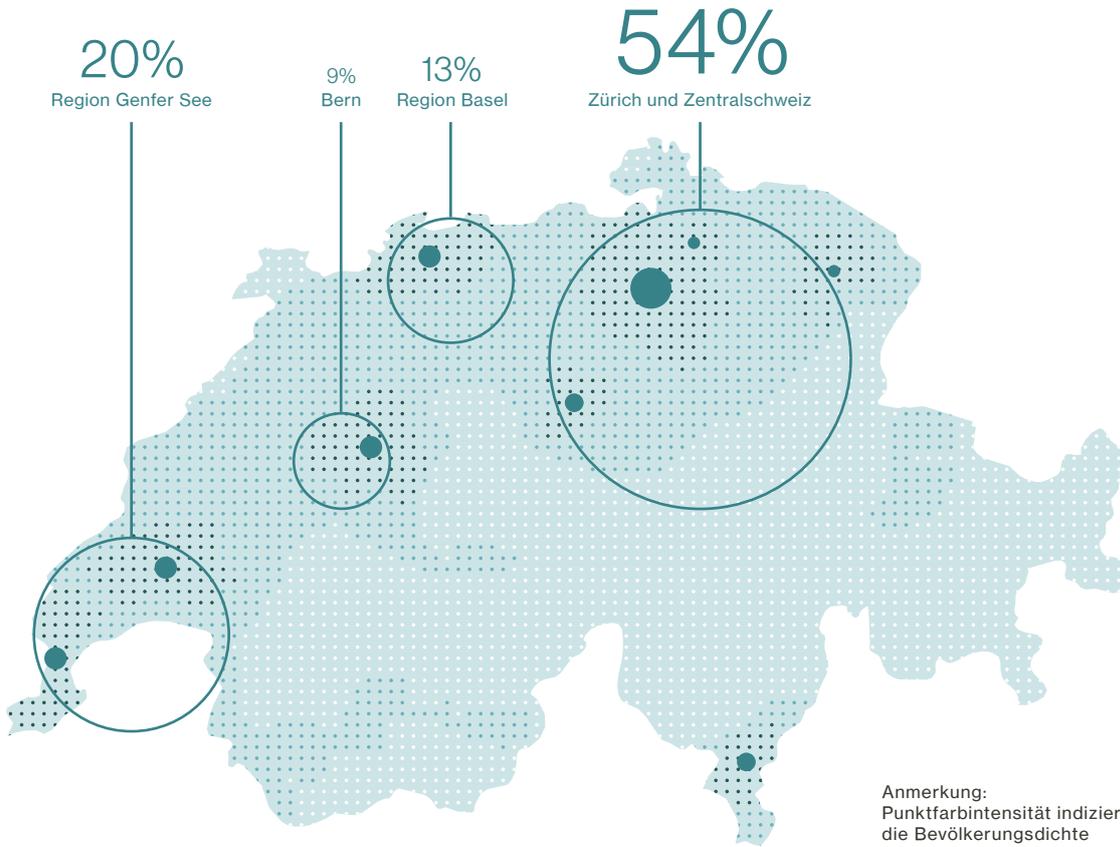
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaf-

Eine Plattform. Zwei Säulen.



Portfolio nach Regionen

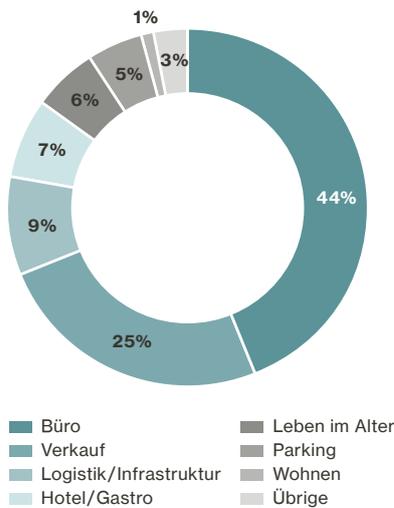
Basis: Fair Value per 31.12.2023



fen. Unser Portfolio ist dadurch kontinuierlich auf einem modernen Stand und verfügt über eine sehr hohe Gebäudequalität. Um Risiken zu minimieren, entwickeln wir grundsätzlich nur für das eigene Portfolio, arbeiten mit Generalunternehmen zusammen und starten den Bau von Neuentwicklungen erst bei einem Vorvermietungsstand von mindestens 50%.

Wir verwalten unser Portfolio aktiv und mit einer starken Eigenkapitalbasis. Das bedeutet, dass wir unser Wachstum vor allem aus eigener Kraft finanzieren sowie Zu- und Verkäufe dort tätigen, wo diese zur Portfoliooptimierung beitragen. Unsere wesentlichen Parameter in der Evaluation sind jeweils das Ertrags- und Wertpotenzial, die Lage sowie die Nutzungsart. Mit einer disziplinierten Anlagestrategie verkaufen wir auch Objekte, bei denen wir nur noch geringes Potenzial sehen und die nicht optimal zum Gesamtportfolio passen. Insgesamt sollen unsere Entwicklungen und Zukäufe auch über Verkäufe finanziert werden, sodass wir permanent über eine starke Eigenkapitalbasis verfügen. Wir nennen diese Strategie «Capital Recycling».

Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Mietertrag per 31.12.2023

Portfolio in Zahlen

CHF 13.1 Mrd.

Immobilienvermögen

159

Anzahl Immobilien

1.7 Mio. m²

Vermietungsfläche

~ 2000

Mietende

Geschäftsbereich Asset Management



Der Geschäftsbereich Asset Management, zusammengefasst unter Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von CHF 8.4 Mrd. und eine Entwicklungspipeline von CHF 1.1 Mrd. Swiss Prime Site Solutions ist der führende unabhängige Asset Manager in der Schweiz mit einer Fondsleitungslizenz der Finanzmarktaufsicht (FINMA).

Unser Produktangebot umfasst (1) diverse Fondslösungen – offene und geschlossene Fonds – mit differenzierten Anlagestrategien, (2) Anlagestiftungen für Pensionskassen sowie (3) vielfältige Beratungsmandate für externe Investoren. Das verwaltete Portfolio mit einer diversifizierten Anlageallokation mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften erstreckt sich über die gesamte Schweiz sowie selektiv ins Ausland.

Durch die breite Produkt- und Dienstleistungspalette sprechen wir verschiedene Investoren und deren Präferenzen an. Die externen Kapitalgeber sind vor allem institutionelle Investoren und Pensionskassen. Der Asset Management Bereich generiert ein profitables Wachstum durch gebührenbasierte Erträge, ohne dass wir eigenes Kapital einsetzen müssen.

Auch in diesem Bereich sind unsere Immobiliendienstleistungen umfassend und wir decken den gesamten Immobilienlebenszyklus ab, von Kauf, Entwicklung und Bautreuhand über Vermietung und Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf.

Zu einem Grossteil sind die Produkte in Wohnimmobilien investiert. Für Pensionskassen ist dies häufig eine präferierte Kategorie mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil. Im Gegensatz zum Geschäftsbereich Immobilien werden auch Objekte entwickelt und gekauft, welche sich ausserhalb der wirtschaftlichen Grosszentren befinden und wo das Ertragspotenzial besonders attraktiv sein kann.

In den vergangenen drei Jahren haben wir die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime

Site auf unser Kerngeschäft Immobilienanlagen fokussiert. Wir haben dabei nicht zum Kerngeschäft passende Bereiche verkauft. So etwa 2020 die auf «Leben im Alter» ausgerichtete Tertianum Gruppe sowie 2023 Wincasa, ausgerichtet auf Gebäudebewirtschaftung. Zudem haben wir angekündigt, den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli nach 2024 nicht weiter fortzuführen und das Gebäude zu repositionieren.

Asset Management in Zahlen

CHF 8.4 Mrd.

Assets under Management (AuM)

5

Fonds

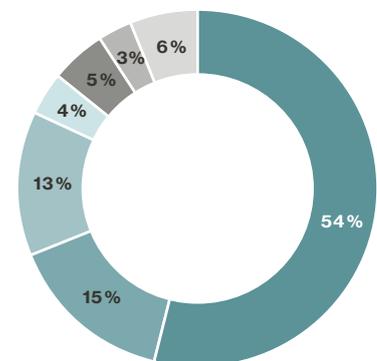
~ 400

Anzahl Immobilien

~ 600

Investoren

AuMs nach Nutzungsart



■ Wohnen ■ Parking
■ Büro ■ Logistik
■ Verkauf ■ Übrige
■ Industrie

Basis: Mietertrag per 31.12.2023

Nachhaltigkeit

Seit den Gründungsjahren von Swiss Prime Site ist Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil unserer Strategie und wesentlich in unserem Geschäfts- und Wertschöpfungsmodell. Unsere Vision ist es, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Wir glauben, dass nur Gebäude, welche nachhaltig gebaut und betrieben werden können, zukünftig Bestand haben. Wir als Immobilienunternehmen können einen signifikanten Beitrag zur Abwendung des Klimawandels leisten und sind uns dieser Verantwortung bewusst. Im Zentrum stehen für uns hierbei das nachhaltige Bauen und Entwickeln sowie die nachhaltige Nutzung und der nachhaltige Betrieb. Für beide Felder haben wir klare, ambitionierte Ziele definiert – hierzu gehört im Bau der Einsatz von mehr als 50% erneuerbarer Rohstoffe bis 2030 und im Betrieb die Klimaneutralität bis 2040. Unsere engagierten Mitarbeitenden sind jeden Tag bestrebt, die dafür notwendigen Massnahmen konsequent umzusetzen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie validieren und kalibrieren wir regelmässig im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse mit einem umfassenden Einbezug all unserer Anspruchsgruppen. Die wesentlichen Themen erstrecken sich hierbei ebenso über soziale, wirtschaftliche und Governance-Felder, wobei wir jeweils dedizierte Ansätze verfolgen.

Wir informieren umfassend über unsere Nachhaltigkeitsstrategie, unsere Fortschritte und unsere Leistungen in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Finanzierungsstrategie

Immobilien sind ein kapitalintensives Geschäft und so bildet eine starke Finanzierung die Basis unserer operativen Tätigkeiten. Hierbei zielen wir insbesondere auf eine hohe Flexibilität, Risikominimierung, Kostenoptimierung und auch auf die Verknüpfung mit der Nachhaltigkeit ab.

Unsere Ansätze sind wie folgt:

- Niedriger Verschuldungsgrad
- Hoher Anteil nicht verpfändeter Immobilien
- Hohe Liquiditätsreserve
- Breite Streuung der Finanzierungsquellen
- Volle Verknüpfung der langfristigen Finanzierungen an die nachhaltige Verwendung der Mittel

Wir wollen für unsere Investoren eine attraktive Anlage darstellen, was wir auch mit einer kontinuierlichen Ausschüttung gewährleisten. Unsere Dividendenpolitik sieht vor, dass wir 80–90% unseres Operativen Cash Flows (gemessen in der Kenngrösse FFO I) jährlich als Dividende auszahlen, wobei wir darauf abzielen, dass diese möglichst stabil bis steigend ist. —

Innenansicht des Alto Pont-Rouge, Genf



GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN





Blick auf den See und das Stadtzentrum von Genf. Im Vordergrund das im Herbst 2023 fertiggestellte Alto Pont-Rouge, unmittelbar neben dem Bahnhof Lancy-Pont-Rouge.

Alto Pont-Rouge – neuer Arbeits- und Lebensraum in Genf

Unmittelbar am Bahnhof Lancy-Pont-Rouge, auf der Landparzelle Esplanade 4, entstand während der letzten drei Jahre eine Dienstleistungsimmobilie mit 28 000 Quadratmetern, verteilt auf 15 Obergeschosse: das Alto Pont-Rouge. Es ist ein grosser Meilenstein für das bedeutende Genfer Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo ein neuer Stadtteil auf einer Fläche von 230 Hektaren entsteht. Im Herbst wurde das Alto Pont-Rouge fertiggestellt.



Die Einweihung des Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge hat bereits Ende 2017 den Grundstein für die Neugestaltung von PAV gelegt. Die Genfer Innenstadt ist in nur sechs Minuten Fahrzeit erreichbar, zudem besteht fünfmal pro Stunde eine direkte Zugverbindung bis über die Grenze nach Annemasse in Frankreich. Mit dem Projekt Esplanade de Pont-Rouge wurde aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung entwickelt. Es ist in seiner Art und aufgrund seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht damit doch ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt, von der Bedeutung her vergleichbar mit dem Bahnhof Hardbrücke in Zürich-West.

Preisgekröntes Grossprojekt:
das «Alto» in der Innenstadt in Genf



Mittendrin, an bester Lage, befindet sich «Alto», ein Grossprojekt von Swiss Prime Site. Das vom Genfer Architekturbüro Brodbeck-Roulet entworfene Gebäude fügt sich in die architektonische Linie des entstehenden Stadtviertels ein und hebt sich gleichzeitig mit architektonischen Akzenten davon ab. Dies etwa durch eine Neuinterpretation der mit dem Gestaltungsplan vorgegebenen Fassadeneinteilung. Die weiterentwickelte Fassade von Alto ermöglicht eine bedeutend bessere Tageslichtnutzung auf den Büroflächen, wobei dank der Verwendung eines elektrochromen, steuerbaren Glas kein zusätzlicher Sonnenschutz benötigt wird. Das auf Knopfdruck dimmbare Glases ermöglicht die ideale Innenraumtemperatur bei hoher Lichtdurchlässigkeit.

Das Herzstück des Projektes bildet ein zentrales und grosszügiges Atrium, das durch den hohen Raum einen einzigartigen und exklusiven Empfangsbereich bietet. Dies widerspiegelt sich nicht zuletzt auch in der Qualität und dem Zusammenspiel der zeitlosen Materialien Stein, Glas und Aluminium und führt gesamtheitlich zu einem bemerkenswerten Gebäudecharakter.

Im Innenhof des Businessviertels sind zahlreiche Sitzmöglichkeiten vorhanden.

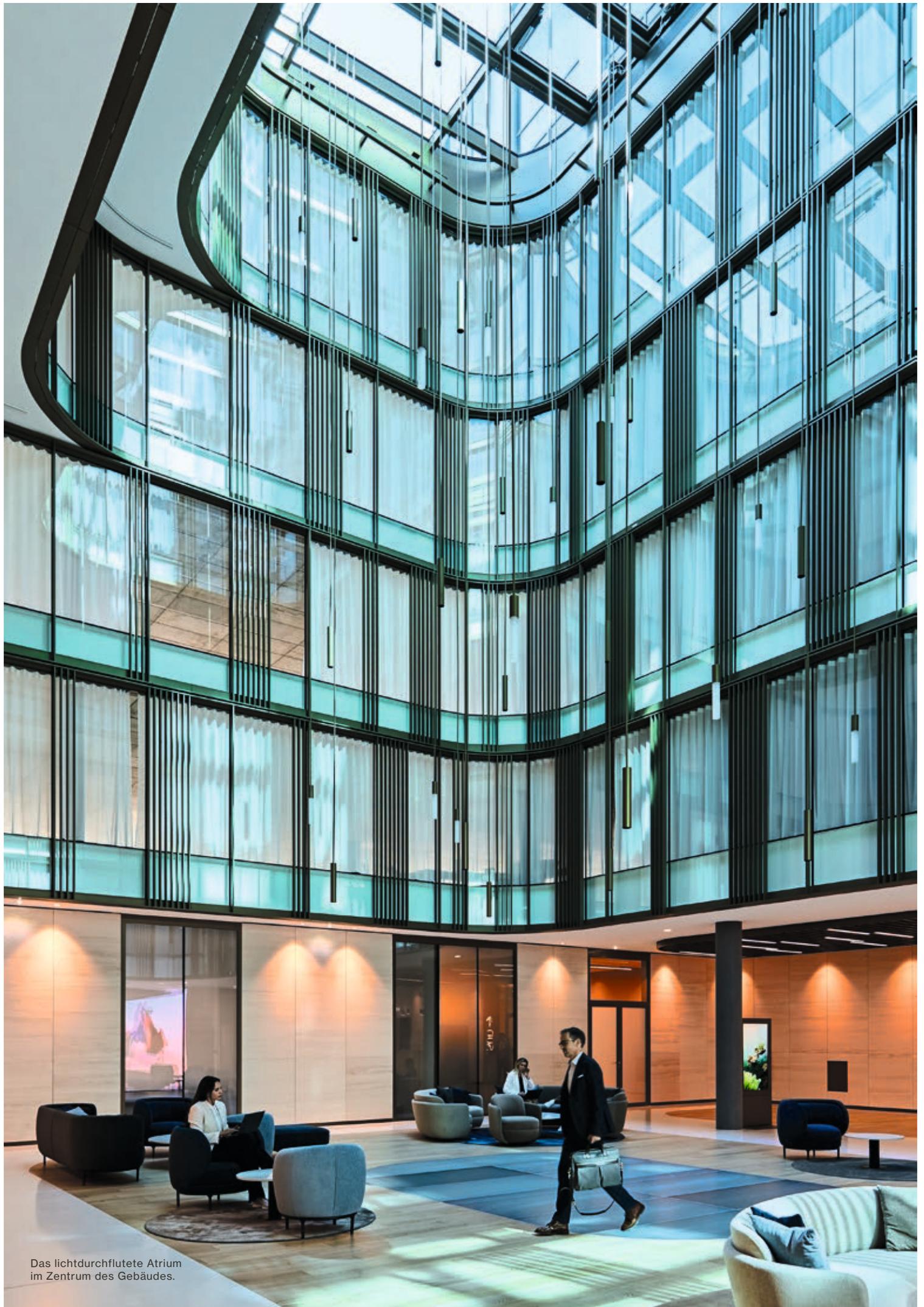


Great Place to Work

Wir freuen uns sehr über die Zertifizierung von Swiss Prime Site als Great Place to Work®. Dabei liegen wir gesamtheitlich deutlich über dem Schweizer Durchschnitt und es herrscht eine sehr hohe Zufriedenheit am Arbeitsplatz (SPS 81% vs. 61% Benchmark). Als Basis für die Zertifizierung dient ein unabhängiges und anonymes Feedback aller Mitarbeitenden. Die Great Place to Work-Zertifizierung ist eine Auszeichnung für eine hervorragende Arbeitsplatzkultur und wird nach einem gesicherten Verfahren mit evidenzbasierten Standards vergeben.



MEHR ZUR
ZERTIFIZIERUNG



Das lichtdurchflutete Atrium
im Zentrum des Gebäudes.

«Mit Alto Pont-Rouge entscheiden sich die Mieter für ein Gebäude mit sehr hohem Standard.»

Jorge Guillen
Associate Architect
Brodbeck-Roulet

«Mit Alto Pont-Rouge entscheiden sich die Mieter für ein Gebäude mit sehr hohem Standard», so Jorge Guillen, Associate Architect bei Brodbeck-Roulet. Denn nicht nur architektonisch überzeugt das Gebäude, es beweist sich auch in Sachen Nachhaltigkeit. Die Umwelt-Anforderungen an Immobilien haben sich in den letzten Jahren enorm erhöht. Zum einen selbstverständlich regulatorisch für Bau und Betrieb. Zum anderen jedoch auch durch Unternehmen als Mieter, welche auch mit ihren Arbeitsplätzen neue Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung aufzeigen. Es ist eines der ersten

Gebäude in Genf, das nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert wird. Dieses Label, das nach einem komplexen und anspruchsvollen Verfahren in mehreren Prozessschritten und unter Einbeziehung aller am Projekt beteiligten Parteien erlangt wird, ist ein unvergleichlicher Qualitätsnachweis. SNBS berücksichtigt sowohl die Immobilie als solche, als auch den Kontext, in den sie eingebettet ist. Es ermöglicht auch, dass die Bedürfnisse der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb des Gebäudes ausgewogen und möglichst umfassend berücksichtigt werden.

Nebst seiner überzeugenden Ästhetik zeichnet sich Alto Pont-Rouge auch durch gesellschaftliche Werte aus – insbesondere durch seine Integration in das lokale Wirtschaftsgefüge, diverse Aussen- und Innenräume für Austausch und Begegnung, die verschiedenen vor Ort angebotenen Dienstleistungen sowie durch die Energieeffizienz und den sehr geringen CO₂-Fussabdruck, der dank einer hochwertigen Isolierung und der Nutzung von Erdwärme entsteht. —



GRESB Rating

Wir freuen uns sehr, dass unser Commitment in Bezug auf unsere ESG-Performance mit der jährlichen Teilnahme beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) validiert wird. Sowohl in der Kategorie «Standing Investment» als auch in der Kategorie «Development» konnte Swiss Prime Site bei der diesjährigen Bewertung ein hervorragendes 5-Sterne-Niveau erreichen. Mit dem Erlangen von Platz 1 in der Kategorie «Development» haben wir zugleich ein unübertreffbares Ranking erlangt und verdeutlichen unseren Anspruch als führende Immobiliengesellschaft im Nachhaltigkeitsbereich.



MEHR ZU
UNSEREN RATINGS

Grosszügige Aussenflächen laden zum Verweilen ein.

Die Ressourcen im Blick – nachhaltiges Investieren in zirkuläre Gebäude

Immobilien sind langfristige Investitionen, die über Jahrzehnte hinweg bestehen bleiben und dadurch einen sehr hohen Einfluss auf unsere Umwelt haben. Vor diesem Hintergrund verfolgt Swiss Prime Site eine Nachhaltigkeitsstrategie entlang der wichtigsten Themen in Bezug auf Ökologie, Soziales und Governance (ESG).



Urs Baumann
Chief Investment Officer
Swiss Prime Site Immobilien



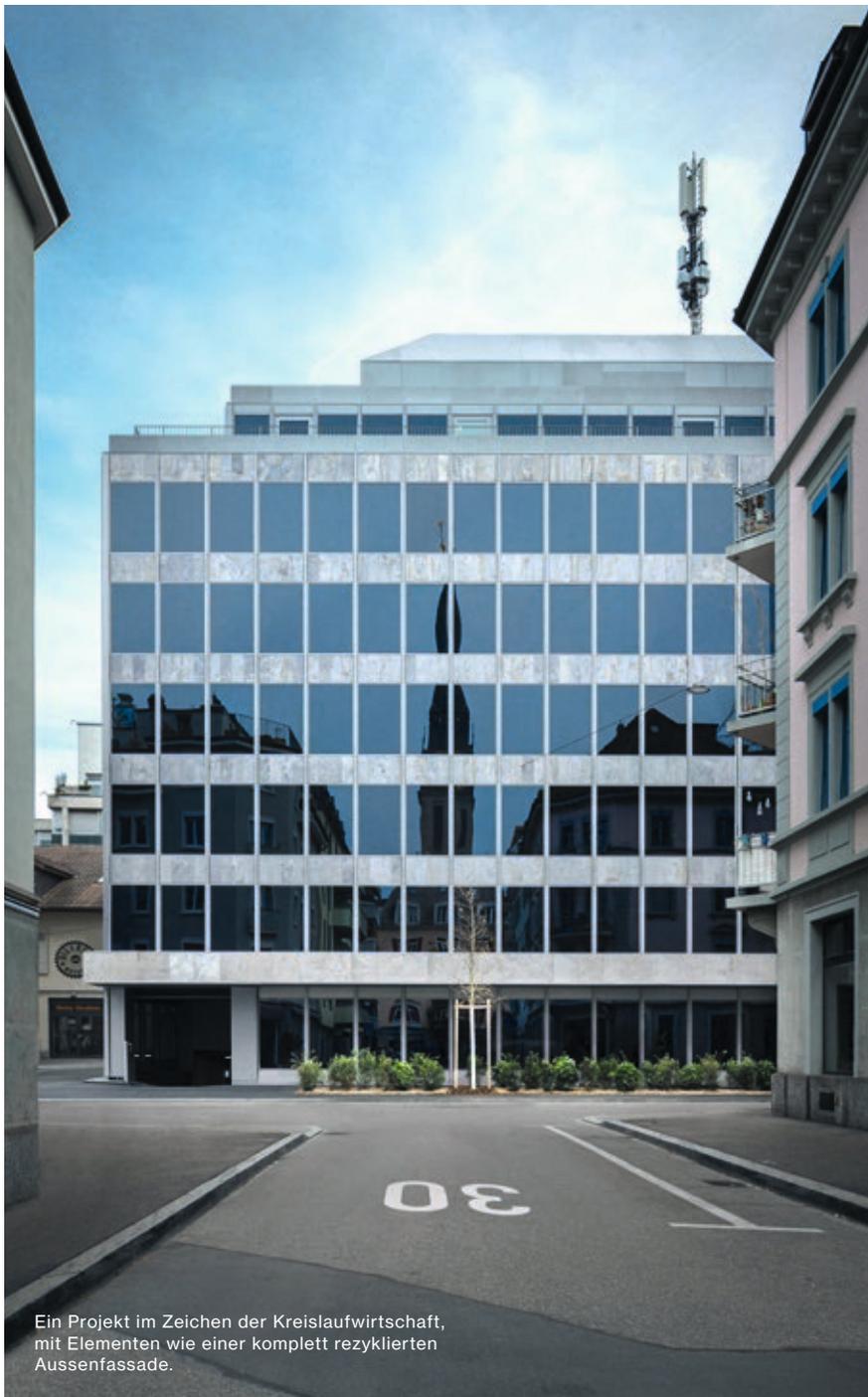
Die Müllerstrasse befindet sich direkt beim Kasernenareal inmitten des Zürcher Stadtzentrums.

Gemessen an den CO₂-Emissionen, machen Gebäude durch Bau und Betrieb jährlich rund 40% der globalen CO₂-Emissionen aus und sind damit der grösste Emittent neben dem Bereich der Mobilität und anderen Industrien. Immobilien haben während ihrer Konstruktion sowie auch anschliessend im Betrieb erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Dadurch ist

es essenziell, dass in der Umweltstrategie einer Immobiliengesellschaft immer der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes im Fokus steht, damit klimafreundliche Lösungen nachweislich funktionieren.

Zugleich sind Immobilien ein sehr kapitalintensives Geschäft. Investitionen erfordern viel Kapital, ob beim Kauf oder beim Bau. Swiss Prime Site investiert aktuell über

einen Zeitraum von fünf Jahren rund CHF 1 Mrd. in die Realisierung von erstklassigen Neubau- und Repositionierungsprojekten. Dabei ist es wichtig, diese Investitionen zu tätigen und so zu gestalten, dass sie nicht nur finanziellen Erfolg bringen, sondern auch einen maximalen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und für die Gesellschaft leisten.



Ein Projekt im Zeichen der Kreislaufwirtschaft, mit Elementen wie einer komplett rezyklierten Aussenfassade.

In Bezug auf die CO₂-Emissionen ist das Ziel immer klar vor Augen: «Netto-Null» bis 2040.

Zirkuläres Bauen

Über den gesamten Lebenszyklus lassen sich schätzungsweise rund 90% der vermeidbaren Treibhausgase in der Entwicklungs- und Realisierungsphase von Gebäuden und nur noch rund 10% im Betrieb vermeiden. Wer erst bei Inbetriebnahme über die Umwelt nachdenkt, ist zu spät, und in der Planung getroffene Entscheidungen haben langfristige Auswir-

kungen. Somit nimmt die Kreislaufwirtschaft aufgrund des hohen Ressourcenbedarfs und Abfallaufkommens in der Immobilienwirtschaft rasant an Bedeutung zu. Dabei setzt sich Swiss Prime Site im Rahmen der unterzeichneten Charta «Kreislauforientiertes Bauen» zum Ziel, bis 2030 den Einsatz nicht erneuerbarer primärer Rohstoffe auf 50% des Gesamtvolumens zu reduzieren. Die sorgfältige Prüfung des Rückbaus von Gebäuden und die Förderung langfristigen Bauens gepaart mit einer Reduzierung des Materialeinsatzes insgesamt und einer Wiederverwendung von bestehenden Materialien minimieren den Ressourcen-Aufwand und die Abfälle. Mit der bewussten Auswahl umweltfreundlicher Werkstoffe wie beispielsweise Holz werden Gebäude zu einem langfristigen und umweltfreundlichen Werkstoffdepot.

Ein erfolgreiches Beispiel für dieses Konzept ist die Repositionierung der in die Jahre gekommenen Büroliegenschaft an der «Müllerstrasse» im Zürcher Stadtzentrum, welche im Herbst 2023 fertiggestellt wird. Hier wurde der Bestand erhalten und die Aluminiumgussfassade wiederverwertet, insbesondere aber auch der Abbruch des Rohbaus auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr als 90% des Betons, eines der CO₂-intensivsten Materialien im Immobilienbereich, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO₂-Emissionen zu Buche schlugen.

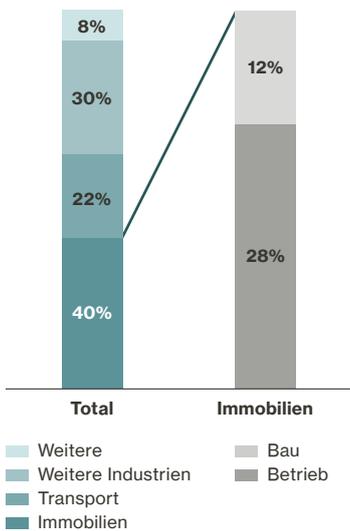
Emissionsarmer Betrieb

Im Immobilienportfolio von Swiss Prime Site steht die nachhaltige Nutzung im Zentrum. Diese soll möglichst ressourcenschonend gestaltet sein, um langfristig einen emissionsarmen Betrieb zu erreichen. In Bezug auf die CO₂-Emission ist das Ziel immer klar vor Augen: «Netto-Null» bis 2040! Zahlreiche Massnahmen erzielen hier deutliche Effekte: ein effizientes Energie- und Ressourcenmanagement, um den Verbrauch zu reduzieren und die Effizienz der Gebäude zu steigern, Gebäudestrategien entlang des «CO₂-Absenkpfad» (bspw. Wärmepumpen oder Fernwärme), die Beschaffung erneuerbarer Energien sowie auch die Erzeugung und Nutzung eigener erneuerbarer Energie (bspw. Photovoltaikanlagen). Bereits 2022 verzeichnete Swiss Prime Site signifikante Fortschritte mit der Senkung der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter um 25%, verglichen mit dem Stand von 2019, und liegt damit bereits deutlich unter dem ursprünglich avisierten Pfad zur Klimaneutralität bis 2040.

Validierung zur Transparenz für das nachhaltige Investieren

Swiss Prime Site will den Stakeholdern transparent liefern, was versprochen wird. So wurden bis zum Jahresende 2023 nahezu 100% der Gebäude von anerkannten Instituten mit Nachhaltigkeitszertifizierungen hinterlegt, um den Erfolg auch messbar zu machen. Bei Entwicklungsprojekten wird bereits jedes Projekt zertifiziert, und es wird sichergestellt, vor allem mit dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS), dass die Gebäude nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden. Für bereits existierende Gebäude im Portfolio erfolgt die Zertifizierung anhand des etablierten Standards «BREEAM In-Use», um die Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit der Gebäude zu bestätigen und kontinuierlich zu verbessern.

CO₂-Emissionen nach Branche 2023¹



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

Mit der hohen Kapitalintensität ist das Fremdkapital auch fundamentaler Bestandteil jedes Immobilienunternehmens. Analog zur Investitionsseite hat Swiss Prime Site das «Green Finance Framework» entwickelt, um Kapital gezielt für umweltfreundliche Projekte einzusetzen und so die nachhaltigen Investitionen mit entsprechenden Finanzierungsquellen zu verknüpfen. Die klare Strategie ist es hier, sämtliche materiellen Neufinanzierungen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie einzusetzen. So werden die Mittel für gezielte nachhaltige Zwecke eingesetzt, welche die Finanzierung und Förderung von 1. zertifizierten Immobilien, 2. Energieeffizienz und 3. erneuerbarer Energie betreffen. Dies ermöglicht es



Unterzeichnung «Charta Kreislauforientiertes Bauen»

Wir machen vorwärts mit der Kreislaufwirtschaft beim Bauen! 2023 haben wir die «Charta Kreislauforientiertes Bauen» unterschrieben und lanciert. Mit elf weiteren der bedeutendsten Bauauftraggebern der Schweiz haben wir uns dazu bekannt, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu senken sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und deutlich zu verbessern. Heute gehen beim Bauen noch zu viele Rohstoffe unwiederbringlich verloren. Werden weniger nicht erneuerbare Rohstoffe und Energien verwendet, wird die Bauwirtschaft wesentlich nachhaltiger und zukunftsfähiger.



ZUM VIDEO

Kapitalgebern, einen direkten, wirkungsstarken und langfristigen Einfluss auf die Umwelt auszuüben. Wiederum erfolgt eine externe Validierung der Mittelverwendung, um zu garantieren, dass die Projekte den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen und die angestrebten Ziele erreicht werden.

Mit dem umfassenden Ansatz zu einem zirkulären Gebäude – mit den Ressourcen im Blick bei Bau und Betrieb – nimmt Swiss



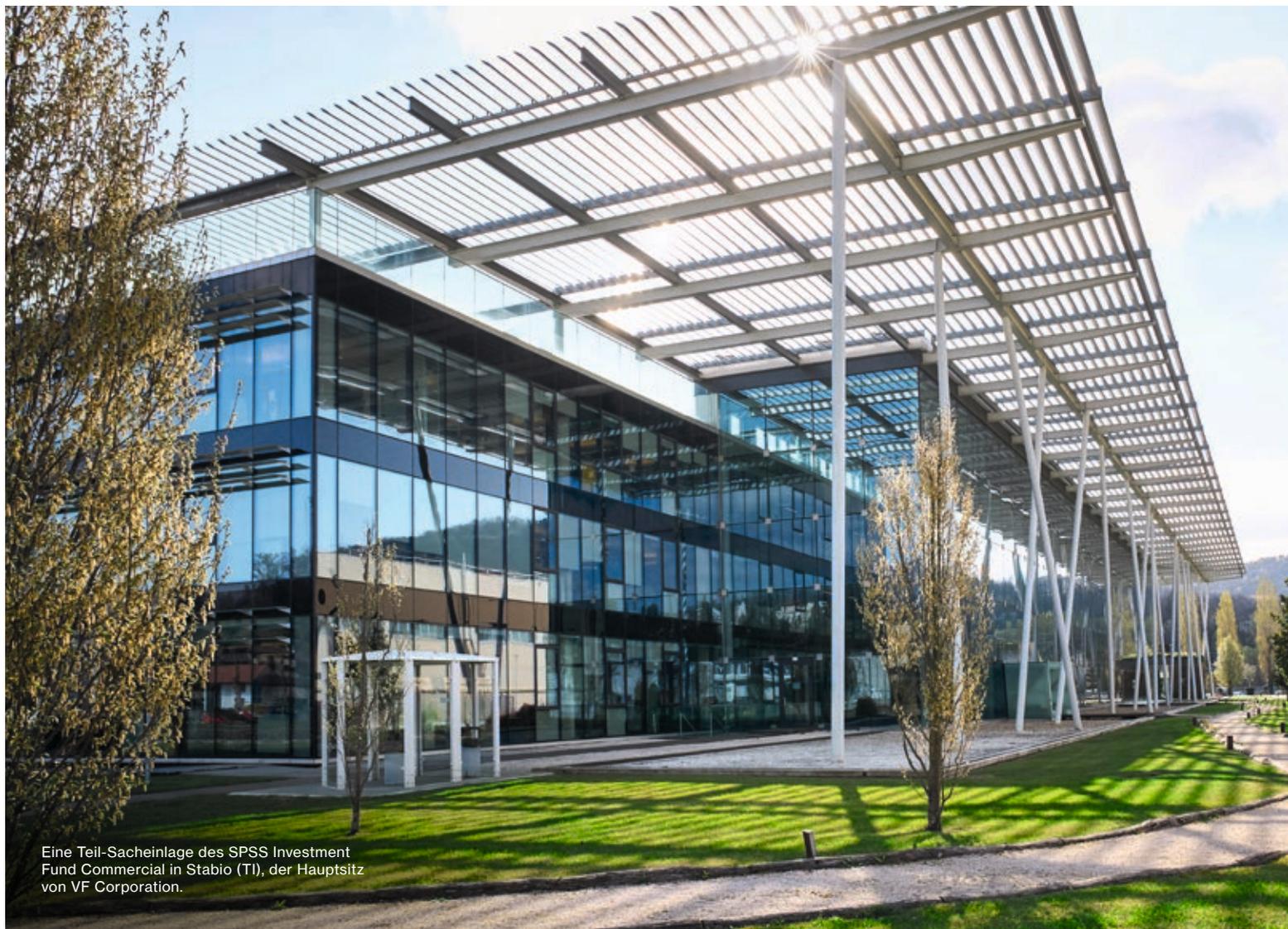
Capital Markets Day

Am Capital Markets Day haben wir unseren Investoren und weiteren Stakeholdern ein Update zu unserer Strategie als Pure-Play-Immobilienplattform gegeben. Dabei haben wir unsere Wachstumsambitionen mit unseren Entwicklungsprojekten aufgezeigt und die aktuellen Marktentwicklungen intensiv diskutiert. In diesem Rahmen haben wir zwei unserer exklusivsten Liegenschaften im Zürcher Stadtzentrum besichtigt: Müllerstrasse, ein Vorzeigeprojekt beim Thema zirkuläres Bauen, und Jelmoli mit seiner Zukunft als neue Destination für Einkauf, Arbeit und Freizeit. Wir sind stolz darauf unseren Mietern erstklassige Flächen anbieten zu können!



ZUR PRÄSENTATION

Prime Site die gesellschaftliche Verantwortung wahr und kann durch ihre Grösse einen wichtigen wie zugleich bedeutenden Beitrag zur Nachhaltigkeit in der Schweiz leisten. Anlegerinnen und Anlegern wird durch diese Strategie die Chance geboten, eine direkte und weitreichende Wirkung im Umweltschutz zu erzielen und auf nachhaltige Investitionen zu setzen.



Eine Teil-Sacheinlage des SPSS Investment Fund Commercial in Stabio (TI), der Hauptsitz von VF Corporation.

Sacheinlagen – die optimale Lösung für Immobilieninvestoren

Direkte Immobilienanlagen stellen hohe Anforderungen an den Immobilieneigentümer. Detaillierte Kenntnisse der regionalen Märkte und immobilienpezifisches Know-how, wie das der Swiss Prime Site Solutions, sind unerlässlich. Denn ein Bestandsportfolio birgt künftig grosse Herausforderungen bei Themen wie Nachhaltigkeit, Leerstands-optimierung, Sanierungsstau, Potenzialausschöpfung, regulatorische und politische Herausforderungen. Auch Skaleneffekte spielen dabei eine gewichtige Rolle.



«Neben den Stärken des bestehenden Portfolios der Anlagegruppe war die professionelle Abwicklung des Geschäfts ausschlaggebend für die Entscheidung, die Transaktion mit der Swiss Prime Anlagestiftung durchzuführen.»

Antonio Sacco

Geschäftsführer Personalvorsorgestiftung
Ringier Gruppe

Für die Optimierung des Rendite-Risiko-Profiles eines Immobilienportfolios ist die Diversifikation von zentraler Bedeutung. Da direkte Immobilienanlagen der Pensionskassen historisch regional gewachsen sind, wird als direkte Folge von Sacheinlagen-Transaktionen eine bessere geografische sowie nutzungsspezifische Diversifikation erreicht. Weiter sind auch die Nachhaltigkeitsthemen von zentraler Bedeutung.

Die Durchführung einer Sacheinlage ist ein mehrstufiger Prozess, der in der Regel fünf zentrale Meilensteine umfasst. Zunächst ist die Bereitschaft der Eigentümerschaft erforderlich, Liegenschaften zu veräussern. Anschliessend erfolgt die Prüfung durch die Fondsleitung oder Anlagestiftung, um festzustellen, ob die Liegenschaft für die Übernahme geeignet ist, während die Depotbank gleichzeitig die Zulassung der Anleger überprüft. Der dritte Schritt beinhaltet eine vertiefte Objektprüfung, bei der der Kaufpreis von einem Schätzungsexperten bewertet wird, und es erfolgt die Abgabe einer Kaufpreisindikation. Die vierte Etappe umfasst die Zahlung des Kaufpreises, die nach Absprache in Form von Anteilsscheinen und gegebenenfalls Bargeld erfolgt. Schliesslich wird im fünften Schritt der bisherige Liegenschaftseigentümer zum neuen Anleger mit Anteilsscheinen.

Wir von Swiss Prime Site Solutions konnten unseren Sacheinlagen-Expertise in den vergangenen Jahren bereits mehrfach unter Beweis stellen. So haben wir erfolgreich fünf entsprechende Transaktionen im Umfang von rund CHF 400 Mio. durchgeführt. Beispielsweise durften wir für die Swiss Prime Anlagestiftung im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe 33 Liegenschaften übernehmen. «Neben den Stärken des bestehenden Portfolios der

Anlagegruppe war die professionelle Abwicklung des Geschäfts ausschlaggebend für die Entscheidung, die Transaktion mit der Swiss Prime Anlagestiftung durchzuführen», so Antonio Sacco, Geschäftsführer der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe.

Wir unterstützen unsere Kunden während des gesamten Sacheinlageprozesses mit unserer umfassenden Erfahrung und stellen ihnen unser schweizweites Expertennetzwerk zur Verfügung. Der Prozess zur Abwicklung von Sacheinlagen ist «State of the Art» und hat darum Vorbildcharakter. —



Monika Gadola Hug
Head Client Relations
Swiss Prime Site Solutions

Als Sacheinlage wird die Einbringung von Liegenschaften in ein Anlagegefäss definiert. Im Gegenzug erhält die Eigentümerschaft Anteile am Anlagevehikel (Anlagestiftung und/oder Anlagefonds). Mit der teilweise steueroptimierten Sacheinlage wählt der Immobilieneigentümer den Übertrag seines direkt gehaltenen Immobilienportfolios zu indirekten Immobilienanlagen. Durch eine Sacheinlage gewinnen kleine und mittlere Pensionskassen sowie institutionelle Investoren Zugang zu grösseren Immobilienanlagevolumen, welche professionell und effizient betreut werden.

Vorteile von Sacheinlagen

Performance-Steigerung

Effizienter Kapitaleinsatz, Potenzial von Neubewertungsgewinnen, Steuerprivileg für Investoren, Asset-Optimierung

Risikoreduktion

Grosser Diversifikationseffekt, stabiler Cashflow, höchste Transparenz

Optimierung der Ressourcen

Abtretung operativer Liegenschaftsbetreuung, Effizienzgewinne, Freisetzung von Ressourcen/ Nachfolgeregelung, Expertise von Swiss Prime Site Solutions

Erhöhte Flexibilität

Zeitpunkt der Sacheinlage unabhängig von Emissionsfenstern, Erhöhung der Fungibilität (Handelbarkeit der Anteilsscheine möglich), gesteigerte Entscheidungsfreiheit

Der grüne Mietvertrag

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein sind für Swiss Prime Site zentrale Werte. Bis 2040 will das Unternehmen Klimaneutralität im eigenen Portfolio erreichen. In diesem Zusammenhang spielen «Green Leases» eine Schlüsselrolle. Doch was genau verbirgt sich dahinter?



Karin Voigt
Chief Portfolio Officer
Swiss Prime Site Immobilien

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Er regelt neben dem herkömmlichen Vertrag zusätzlich die nachhaltige Bewirtschaftung der Mietfläche. Sowohl Mieter wie auch Vermieter legen im Vertrag nicht nur ihre üblichen Rechte und Pflichten fest, sondern übernehmen auch gemeinsam Verantwortung für Nachhaltigkeit.

Besonderheiten von einem «Green Lease»

Swiss Prime Site hat grüne Mietverträge eingeführt, um echte Veränderungen zu bewirken und sichtbare Ergebnisse zu erzielen. Deshalb umfasst der Green Lease eine entsprechende Klausel im Geschäftsmietvertrag, einen verbindlichen Vertragsbestandteil. Dieser enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit und die Gebäudenutzer sowie -betreiber werden auf ein nachhaltig orientiertes Verhalten sensibilisiert. So zum Beispiel nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement

oder auch die Installation von geeigneten Lebensräumen zur Förderung der lokalen Tierwelt bei Aussenflächen. Swiss Prime Site arbeitet mit ihren Mietern als Sparringspartner gemeinsam an Zielen und Massnahmen. Regelmässige Treffen ermöglichen es beiden Parteien, ihre Fortschritte bei der Zielerreichung zu überprüfen und neue Meilensteine festzulegen. Auf diese Weise können Immobilien insgesamt nachhaltiger werden, sowohl durch die Bemühungen der Mieterschaft auf der Betreiberseite als auch durch Massnahmen der Eigentümerschaft auf der infrastrukturellen Seite. Letztendlich profitieren beide Parteien von den Verbesserungen.

Verständnis schaffen

Derzeit läuft der portfolioweite Rollout von Green Leases. Die Partnerschaft, die auf gemeinsamen Zielen und Austausch basiert, hat nicht nur zu einem gestärkten Vertrauen geführt, sondern auch zu einer besseren Transparenz und mehr Verständnis für die Bedürfnisse der Mieterschaft. Dies erlaubt es, das Angebot zu schärfen und zu verbessern. SPS freut sich über die positive Resonanz der Mieter. «Bei Post Immobilien be-

rücksichtigen wir gleichermassen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie, Soziales. Daher schätzen wir die zukunftsgerichtete und unkomplizierte Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site sehr. Die Green Leases unterstützen uns, die gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.» Auch für die Ospena Group AG ist es ein lohnenswertes Instrument: «Der aktuelle Green-Lease-Vertrag gliedert sich thematisch perfekt in unsere Nachhaltigkeitsstrategie ein, welche gerade im Branchenvergleich einen Benchmark setzt.»





Alto Pont-Rouge, Genf:
Durchdachte Begrünungs-
konzepte schaffen
Lebensraum für lokale
Tierarten.



Stakeholderdialog

Am Stakeholderdialog im Kontext von ESG kam unsere Geschäftsführung mit zentralen Stakeholdern ins Gespräch. Nach einem Keynote-Referat von Anna Stünzi, Editorin des Buches «Hinausschauen – 26 globale Entwicklungen und die Schweiz», wurden gemeinsam Fragestellungen rund um Verantwortung für Umwelt und Lebensraum, Zukunft und Transparenz bearbeitet. Für uns ist der Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Ziel des regelmässigen Austauschs ist es, Wahrnehmung, Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog zu diskutieren und die Erkenntnisse in der Strategiegestaltung und den Geschäftsaktivitäten einfließen zu lassen. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für den sehr aktiven und inspirierenden Austausch.



MEHR ZUM
STAKEHOLDERDIALOG

Zukunftsgedanken

Eine optimale Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern mit ihren Mietern ist entscheidend für die Zukunft. Denn nicht nur im Grundausbau ist der Einbezug von Nachhaltigkeit essenziell, sondern auch im Mieterausbau und letztlich im Rahmen der Nutzung der Mietflächen. Swiss Prime Site nimmt dabei eine Vorreiterrolle ein, indem Nachhaltigkeit bereits heute in allen Aspekten der Geschäftsbeziehung integriert wird. Bis Ende 2023 wurden, 50% der Flächen durch Green Leases abgedeckt mit dem Ziel, bis

Ende 2024 ganze 100% zu erreichen. Das langfristige Ziel ist auch die Digitalisierung von sämtlichen vereinbarten Nachhaltigkeitsprozessen, um die Benutzerfreundlichkeit zu steigern und grüne Mietverträge als festen Bestandteil des Portfolio Managements zu etablieren. Swiss Prime Site ist überzeugt, mit diesem Ansatz nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Umwelt einen Vorteil zu schaffen – das Ziel klar vor Augen: Netto-Null bis 2040. —

Prime Tower goes Metaverse

Das wachsende Interesse an der virtuellen Realität geht auch auf die Immobilienwelt über. Im «Metaverse» können Immobilienunternehmen vielseitig ihre Geschäftsprozesse optimieren und neue Geschäftsfelder erschliessen. Mit dem Launch des «Meta Prime Towers» digitalisieren wir unser Angebot und bieten erstklassige Flächen und innovative Dienstleistungen nun auch virtuell an.

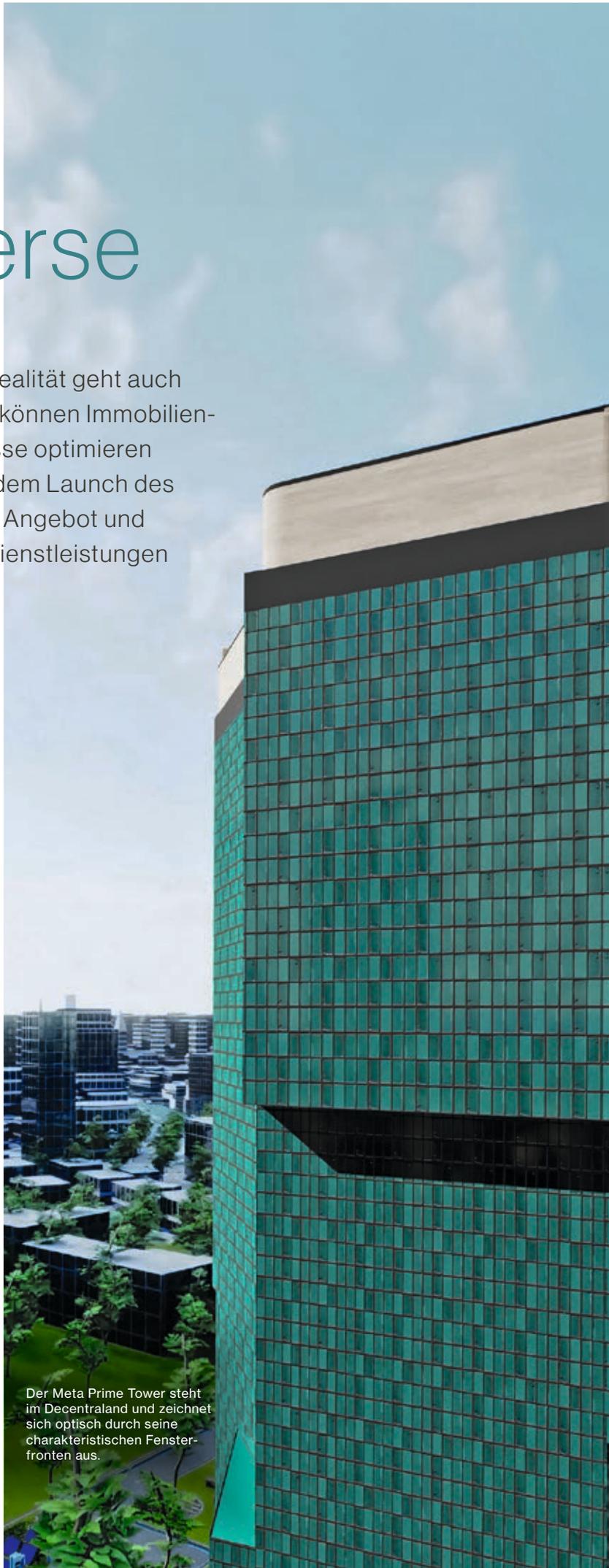


Simon Kaiser
Head Letting & Marketing

Dominik Dobler
Head Group IT

Das Metaverse ist eine digitale Sphäre, welche aus einer Vielzahl von virtuellen Welten besteht. Es ist ein Ort, an dem Menschen interagieren und Geschäfte tätigen können. Wirtschaftlich relevant und rasant wachsend ist dort vor allem das «Customer Engagement» im Rahmen von Spielen, Events oder sonstiger Unterhaltung für den Vertrieb von Waren und Dienstleistungen – beispielsweise ein Musikkonzert, das eben dort ausgetragen wird und wo für ein Produkt geworben wird. Darüber hinaus können auch Geschäftsprozesse wie etwa die Gebäude- bzw. Quartiersplanung inklusive einer Besichtigung dort abgebildet werden.

Diese Anwendungen bieten für Immobilienunternehmen wie für uns auch Chancen, im Metaverse einen «Raum» zu vermieten oder den digitalen Zwilling eines Gebäudes unterstützend für die Vermarktung zu nutzen. Im «Meta Prime Tower» können potenzielle



Der Meta Prime Tower steht im Decentraland und zeichnet sich optisch durch seine charakteristischen Fensterfronten aus.

**Digital
Top 10 Award**
Der Meta Prime Tower
gehört zu den
innovativsten Projekten
der Immobilienbranche

MEHR ERFAHREN



Mieter ihre Flächen virtuell und somit aus der Ferne besichtigen und die Flächen nach ihren eigenen Wünschen ausgestalten lassen. Dabei unterstützen wir sie und bieten ihnen eine breite Palette an Designs für den Innenausbau an. Firmenkunden und weitere Akteure haben dadurch die Möglichkeit, ihre konventionellen Angebote zu erweitern und ihre Erreichbarkeit auf die unterschiedlichsten Zielgruppen auszudehnen.

Fusion von Off- und Online

Mit dem «Meta Prime Tower» bieten wir unseren Kunden spannende Vorteile, wie den Innovationstransfer mit dem einfachen Zugang zu neuen Technologien. Zudem die Möglichkeit für den nächsten Schritt im Bereich «Talent Acquisition», durch das Erreichen einer neuen Generation, oder eben dem «Customer Engagement». Durch die virtuelle Präsentation kann die Zielgruppe um ein Vielfaches erweitert werden. Konzerte, Ausstellungen oder andere Events und Aktivitäten können ohne physische Limitierungen abgehalten werden. Der «Meta Prime Tower» bietet Kunden durch die Interaktion und Gamification im Metaverse ein komplett neues Erlebnis mit gezieltem Branding und Storytelling. Der Hybridansatz wird konkretisiert, und es ergeben sich wertvolle Erfahrungswerte aus virtuellen Begegnungen, Anlässen oder Mietflächen.

Ausstattung

Wer eine Fläche im Meta Prime Tower mietet, erhält die Möglichkeit, diese nach eigenen Wünschen zu gestalten. Das firmeneigene Corporate Design ist auf das Interieur anwendbar und verleiht den digitalen Räumen Identität. Mittels Community Spaces, Video-displays und sogenannten Quests wird es möglich, mit Mitarbeitenden und externen

Kunden zu interagieren. Gerade für Unternehmen mit mehreren Standorten bietet dies eine Möglichkeit, alle Mitarbeitenden und Kunden an einem Ort zu vereinen – etwa bei einem Anlass auf dem Rooftop. Gut zu wissen: Mit einer Seilbahn gelangen Sie vom Rooftop in wenigen Sekunden wieder auf den Boden. —



ZUM VIDEO



Stücker Park – Place to be

Mit Franky auf Tour im Stücker Park Basel! Als einzigartiger Wirtschafts- und Innovationsstandort bietet der Stücker Park exzellente Flächen im Bereich Life Science, Gewerbe und Büro. Das Stücker Village ergänzt dieses vielseitige Angebot zudem mit Gastronomie, Co-Living, Entertainment und Sport.



ZUM VIDEO

Nebst spannenden Mietflächen gibt es auch im Metaverse Community-Zonen wie das Rooftop.



Corporate Engagement

Die Vision von Swiss Prime Site ist es, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Wir machen das mit Leidenschaft und leisten dabei auch einen wichtigen Beitrag mit unserem Corporate Engagement. Darunter verstehen wir im breiteren gesellschaftlichen Kontext Spenden und Sponsorings sowie weitere Partnerschaften. Im engeren Immobilienkontext beinhaltet das Engagement die Interaktion mit der lokalen Bevölkerung im Umfeld unserer Immobilien, um diese optimal zu nutzen und zu entwickeln. Mehr dazu lesen Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Nationales Finale des Company-Programmes unseres Partners YES (Young Enterprise Switzerland) im Hauptbahnhof Zürich.



Unternehmenspartnerschaft mit SOS-Kinderdorf

Seit rund drei Jahren unterstützen wir im Rahmen einer Zusammenarbeit Projekte von SOS-Kinderdorf im Niger. Für jeden jährlich neu vermieteten Quadratmeter Fläche in unseren Gebäuden spendet Swiss Prime Site CHF 1 für notleidende Kinder. Dank diesem innovativen Konzept sind bereits mehr als CHF 200 000 zusammengekommen. Nebst in die Renovation von Schulräumen fliesst die Spende in die Einschulung von Kindern, in Stipendien für Mädchen sowie in die Sensibilisierung von Eltern für die Bedeutung von Bildung.



MEHR ZU UNSEREN ENGAGEMENTS

Auf Worte Taten folgen lassen

Die im März am Global Real Estate Run erlaufenen Bäume konnten wir im Herbst 2023 in Kooperation mit dem Amt für Wald und Wild des Kanton Zug selbst einpflanzen. Damit leisten wir einen Beitrag für einen klimafitten und zukunftsfähigen Wald. Mit über 30 Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und Swiss Prime Site Solutions konnten wir vom beeindruckenden Fachwissen der Forstmitarbei-

ter der Korporation Walchwil profitieren und uns aktiv am Schutz des Schweizer Walds beteiligen. Vom Baumschlag über das Errichten von Wildschutz bis zum Pflanzen von Jungbäumen – der Tag war gefüllt mit spannenden Aufgaben der Forstwirtschaft.



MEHR ÜBER DAS PROJEKT



Weihnachtsdörfli «Base Camp»

Im Dezember 2023 haben wir auf dem Prime Tower Areal in Zürich und dem Turm Areal in Winterthur zum ersten Mal in dieser Form ein weihnachtliches Winterdorf errichtet. Mit Glühwein, Fondue und Raclette bot sich eine einzigartige After-Work-Atmosphäre zum geselligen Austausch mit Arbeitskolleginnen und -kollegen sowie Freunden und Familie.



MEHR ZUM PRIME TOWER AREAL

Swiss Prime Site verpflichtet sich zu einer offenen und transparenten Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen, insbesondere Investorinnen und Investoren, Finanzanalytistinnen und -analysten, Medienschaffende, Kundinnen und Kunden, Zulieferer sowie den Mitarbeitenden.

Swiss Prime Site informiert umfassend und zeitnah über wesentliche Entwicklungen in ihren Geschäftsaktivitäten. Dafür genutzt werden klassische und digitale Kommunikationskanäle. Die Bekanntmachung kursrelevanter Tatsachen wird gemäss der Ad-hoc-Publizitätspflicht der SIX Swiss Exchange sichergestellt. Die offiziellen Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen erfolgt unter anderem durch den jährlichen Geschäftsbericht (inkl. Finanz- und Nachhaltigkeitsbericht), den jährlichen Halbjahresbericht und die jährliche Ordentliche Generalversammlung. Des Weiteren pflegt Swiss Prime Site den Austausch mit ihren Interessensgruppen auch in Form von Veranstaltungen wie Konferenzen und Roadshows sowie Einzelgesprächen.

Die beiden Abteilungen Kommunikation und Investor Relations stellen die Informationsaktivitäten für die Anspruchsgruppen sicher. Diese und weitere Kontakte sind unter www.sps.swiss/kontakt aufgeführt.

Die wichtigste Quelle für alle Informationsanfragen bildet die Website des Unternehmens, www.sps.swiss. Dort werden unter anderem die Unternehmensstrategie und die Corporate Governance-Struktur des Unternehmens dargestellt, Informationen über die Geschäftsbereiche zur Verfügung gestellt und weitere relevante Unternehmens- und Branchenthemen beleuchtet. Finanzberichte, Präsentationen, Medienmitteilungen oder alle Informationen rund um die Generalversammlung sind ebenfalls verfügbar und können heruntergeladen werden. Via www.sps.swiss/aboservice ist die Registrierung für den automatischen Erhalt der Mitteilungen von Swiss Prime Site möglich.

19. März 2024

Generalversammlung Geschäftsjahr 2023

22. August 2024

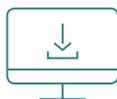
Halbjahresbericht 2024 mit Bilanzmedienkonferenz



NACHHALTIGKEIT



4	Einleitung
8	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
9	Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
9	Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell
13	Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele
16	Organisation
18	Wesentlichkeit
20	Stakeholder-Management
23	Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen
24	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
24	Umwelt
41	Soziales
51	Governance
62	Sustainability Key Indicators
75	Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen
80	TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)
86	Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli
88	Erklärung des Verwaltungsrats
Anhang	
89	GRI-Index
94	EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen
97	ISS ESG
98	SASB
103	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Einleitung

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion und der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft bewusst. Wert zu schaffen und nachhaltig Lebensräume zu gestalten, ist unsere Vision. Darunter verstehen wir ein umfassendes, mehrdimensionales Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie geschäft

In den vergangenen drei Jahren haben wir uns auf das Kerngeschäft Immobilien konzentriert und weiter in den Ausbau des Asset Managements investiert. Immobilienanlagen sind Dreh- und Angelpunkt unseres auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells. Der entsprechende Fokus zeigt sich auch in unserem Nachhaltigkeitsansatz, den aktualisierten wesentlichen Themen und unseren Zielen. Diese sind eng an unser Geschäftsmodell angeknüpft und decken sämtliche Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette von Immobilienanlagen ab. Aktuelle regulatorische Neuerungen – insbesondere die Anforderungen an die nichtfinanzielle Berichterstattung, aber auch Themen wie das neue Schweizer Datenschutzgesetz – haben wir in unsere Nachhaltigkeitsarbeit für 2023 integriert.

Mehrwert für alle Anspruchsgruppen

Wir setzen uns langfristige Ziele und richten unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfung an wesentlichen Themen aus. Als grösstes Immobilienunternehmen ist eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, zu den führenden Unternehmen der Branche zu zählen, was wir durch entsprechende ESG-Ratings und die im Berichtsjahr erzielten Verbesserungen untermauern konnten. Mit Unterzeichnung der Principles for Responsible Investment sowie der Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland von Swiss Prime Site Solutions haben wir entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Ebenso schätzen unsere Investoren die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 52% unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Mit unserem umfassenden «Green Finance Framework» haben wir 2022 den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.1 VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG](#)

→ [MEHR LESEN: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)

Unser Kerngeschäft fokussiert auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen im Bereich Development & Construction sowie auf eine nachhaltige Nutzung und einen nachhaltigen Betrieb im Bereich Portfolio- und Asset-Management. Neben dem bereits 2019 entwickelten CO₂¹-Absenkpfad für die Swiss Prime Site Immobilien und dem etablierten Ziel der Klimaneutralität bis 2040, an dem wir konsequent arbeiten und über das wir kontinuierlich berichten, konnten wir im letzten Jahr die Ergebnisse im Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB deutlich steigern. So erreichte Swiss Prime Site Immobilien in den beiden Kategorien Standing Investment und Development jeweils fünf Sterne und zählt damit zu den führenden Teilnehmern im internationalen Branchenvergleich. Auch Swiss Prime Site Solutions beteiligte sich mit verschiedenen Produkten erfolgreich am GRESB.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Bereich des nachhaltigen Entwickelns und Bauens standen bei Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr insbesondere die Umsetzung der Zertifizierungsstrategie und der Ausbau unserer Aktivitäten im Bereich Kreislaufwirtschaft im Vordergrund. Als Mitglied von Madaster und mit verschiedenen konkreten Anwendungen in Projekten wie beispielsweise an der Müllerstrasse in Zürich oder an der Route de Meyrin in Genf bestehen verschiedene Anknüpfungspunkte. Diese untermauern und konkretisieren wir als Erstunterzeichner der Charta Kreislauforientiertes Bauen.

Im Kontext der nachhaltigen Nutzung und des Betriebs stand bei Swiss Prime Site Immobilien die Zertifizierung der Bestandsimmobilien nach BREEAM² Bestand, der Ausbau der Zusammenarbeit mit unseren Mietenden im Bereich Nachhaltigkeit mit der Implementierung der «Green Leases» in Mietverträge und der jährlichen Mieterumfrage sowie die konsequente Verfolgung unseres CO₂-Absenkpfad mit dem Klimaneutralitätsziel bis 2040 im Vordergrund.

Gleichzeitig etabliert Swiss Prime Site Solutions die Nachhaltigkeitsstrategie und setzt sie in ihren Produkten parallel um.

→ [MEHR LESEN: 5.3 INVESTOR RELATIONS](#)

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Berichtsjahr haben wir die erste Mitarbeitendenumfrage mit Great Place to Work durchgeführt, an der 88% der Mitarbeitenden teilgenommen haben und in der mit hohen Zustimmungswerten eine entsprechende Zertifizierung als Great Place to Work erzielt wurde.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE](#)

Mit der im Unternehmen bereits langjährig etablierten und breit verankerten Nachhaltigkeitsstrategie erhöhen wir unsere Resilienz und wir sind überzeugt, langfristig Mehrwert für alle unsere Stakeholder, die Gesellschaft und die Umwelt zu schaffen.

¹ Mit CO₂ sind immer CO₂-Äquivalente gemeint. Mehr lesen: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 75–79.

² Building Research Establishment Environmental Assessment Method aus Grossbritannien von BRE (Building Research Establishment)

Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

14 685

t CO₂-Emissionen
Immobilienportfolio, (Scope 1/2)
Vorjahr: 13 075 t CO₂

34

% Frauenanteil in Führungspositionen
Vorjahr: 37%

89

GRESB Score Standing Investments
Vorjahr: 85

15.2

kg CO₂/m² -Emissionsintensität Immobilienportfolio, Scope 1/2/3
Vorjahr: 16.9 kg CO₂/m²

87

% zufriedene Mitarbeitende
Mittelfristiges Ziel: > 80%

97

GRESB Score Development
Vorjahr: 88

142

kWh/m² Energieintensität Immobilienportfolio
Vorjahr: 177 kWh/m²

173

Mitarbeitende Im Kerngeschäft

94

% zertifizierte Flächen
Vorjahr: 73%

65

% erneuerbare Energie (Immobilienportfolio)
Vorjahr: 56%

0.8

% der Lohnkosten Investitionen in Aus- und Weiterbildung
Vorjahr: 0.7%

126

zertifizierte Objekte
Vorjahr: 111

18

Anzahl Photovoltaikanlagen
Vorjahr: 16

73

% zufriedene Mietende
Vorjahr: 74%

993

CHF Mio. alloziert Green Bond/Finance

→ MEHR LESEN: BERICHTERSTATTUNG ZU DEN WESENTLICHEN THEMEN

→ MEHR LESEN: SUSTAINABILITY KEY INDICATORS UND ANHANG, EPRA-NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN, ISS ESG, SASB

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

1 Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

Unsere Vision ist es, nachhaltige Lebensräume zu schaffen, indem wir uns auf die relevanten Environment, Social und Governance (ESG)-Themen konzentrieren, die bereits im Mittelpunkt unseres Kerngeschäfts stehen. Unser Nachhaltigkeitsansatz wurde an unsere strategische Ausrichtung angepasst, um uns als führendes Schweizer Immobilienunternehmen im internationalen Vergleich an der Spitze der Nachhaltigkeit zu positionieren.

Für unser Unternehmen und unsere Mitarbeitenden bedeutet Nachhaltigkeit ein wesentliches Element und ein gemeinsames Leitmotiv für die Zusammenarbeit intern wie extern. Grundlage dafür ist die umfassende Transparenz, die im Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards und in der Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken und Chancen nach den TCFD¹-Richtlinien genauso zum Ausdruck kommt wie neu auch in den im Rahmen der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verfassten Einzelberichten zu den Gefässen des Asset Managements.

Wir sind überzeugt, dass ein langfristiger wirtschaftlicher Geschäftserfolg nur gewährleistet ist, wenn die mit der Geschäfts- und Wertschöpfungstätigkeit verbundene ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen wird. Dabei wird Wertschöpfung als umfassendes, mehrdimensionales Konzept verstanden, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Entsprechend sind wir bestrebt, unternehmerische Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung zu verfolgen und haben Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.

Im Fokus steht die nachhaltige Ausrichtung des Geschäftsmodells und die Nachhaltigkeitsperformance des gehaltenen Immobilienportfolios zur Vermeidung negativer Auswirkungen (direkt und indirekt), aber auch zur Schaffung positiven Impacts für das Unternehmen sowie für die Gesellschaft. In der operativen Umsetzung konkretisiert sich dies im Risikomanagement-Framework, wobei die relevanten Auswirkungen identifiziert, bewertet und daraus Massnahmen abgeleitet werden.

→ [SIEHE AUCH: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)

¹ Task Force on Climate Related Financial Disclosures

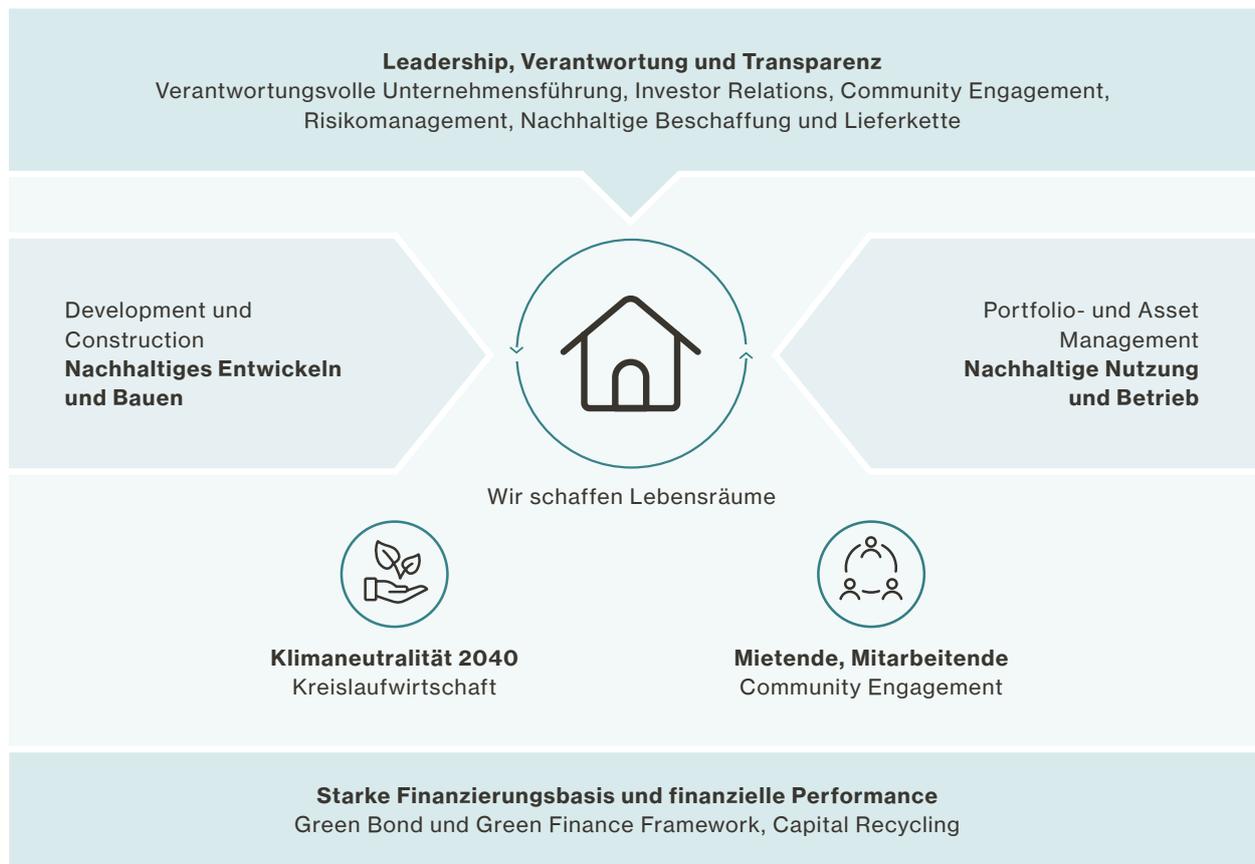
1.1 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Während unsere Geschäftsbereiche aus Gründen der «Good Governance» klar voneinander getrennt operieren, sind die Tätigkeiten per se und die entsprechenden unternehmensstrategischen Ansätze analog aufgebaut. Die operativen Kernaufgaben beinhalten das produktspezifische Portfolio- und Asset-Management, das unterschiedlich stark ausgeprägte Entwicklungsgeschäft (Development), das jeweilige Kompetenzzentrum Bau (Construction) sowie die phasengerechte Vermarktung («Letting» im Bestand respektive in der Entwick-

lung). Investor Relations und Communications, Legal Support, sämtliche Funktionen im Bereich Finance und Accounting und nicht zuletzt hochspezialisierte Mitarbeitende auf den Gebieten Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovation komplettieren die Tätigkeitsbereiche des Immobiliengeschäfts.

Unsere Mitarbeitenden gestalten die nachhaltige Umsetzung unserer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie und sind unsere wichtigsten Botschafter nach aussen. Dementsprechend legen wir besonderen Wert auf die Zufriedenheit der Mitarbeitenden und auf unsere Arbeitgebermarke im Markt.

Strategie entlang der wesentlichen Themen



1.2 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Immobilien

Unter nachhaltigem und aktivem Management im eigengehaltenen Immobilienportfolio verstehen wir den engen Austausch mit unseren Mietenden und den von uns beauftragten Dienstleistern im Bereich des Property und Facility Managements, aber auch in allen anderen zwischengeschalteten Funktionen, um unseren Kunden bestmögliche Services in und um die von uns betreuten Liegenschaften und Areale zukommen zu lassen. Primäre Aufgabe des Asset Managements ist die Planung und Steuerung der Liegenschaftserträge, der Investitionen in den Unterhalt und in die Erneuerung sowie die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands mittels Objektstrategie. Für uns sind Mietende das zentrale Kundensegment, und deshalb sind Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit mit Kunden für uns ein wesentlicher Erfolgsfaktor, wobei deren Zufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit im Zentrum stehen.

Nachhaltigkeitsbezogene Themen können besonders erfolgreich zusammen mit den Kunden umgesetzt werden. Gemeinsame Ziele und Initiativen werden im Kontext von «Green Leases» oder auch im Rahmen aller für BREEAM-Zertifizierungen vorgesehenen Bestandesliegenschaften erarbeitet und verbindlich festgelegt.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

Ziel ist es, umweltfreundliche und langfristig nutzbare Gebäude und Infrastrukturen zu schaffen, die Nutzung erneuerbarer Energien auszubauen und Klimaneutralität im Betrieb bis 2040 zu erreichen, dies nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung sämtlicher Potenziale in Zusammenhang mit der Kreislaufwirtschaft.

1.3 ESG-fokussiertes Entwicklungsgeschäft

Wesentliches Differenzierungsmerkmal unserer Unternehmensstrategie ist das langjährig etablierte Entwicklungsgeschäft im Geschäftsbereich Immobilien. Darunter verstehen wir die Produktentwicklung, Bestellung, Planung und Realisierung von grossen und komplexen Neubau- und Re-Development-Projekten.

Während die Zertifizierungsstrategie für die Bestandesliegenschaften primär auf ein Gebäudelabel und dessen kontinuierliche Rezertifizierung fokussiert, erfolgen im Entwicklungsgeschäft die einzelnen Prozessschritte entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), wobei das bei Fertigstellung zu erreichende Gebäudelabel nebst SNBS auch Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI¹, Minergie, Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) etc. objekt- oder nutzerspezifisch definiert wird. Die damit noch höheren Anforderungen entsprechenden Investitionen stehen im Einklang mit dem Green Finance Framework und qualifizieren für die entsprechende Fremdfinanzierung.

Ziel ist es, die grössten Investitionen unserer Geschäftsbereiche in allen Belangen in puncto Nachhaltigkeit nach den höchsten und innovativsten Kriterien und Standards zu tätigen, wobei das aktive Stakeholder-Management, die Anwendung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und die entsprechend konsequente Umsetzung mit den Planungs- und Realisierungspartnern im Vordergrund stehen. Nebst den hohen Anforderungen im Hinblick auf ein marktfähiges und innovatives Produkt gilt es insbesondere auch der nachhaltigen Beschaffung sowie den Sicherheits- und Gesundheitsaspekten auf der Baustelle und in der Lieferkette Sorge zu tragen.

¹ www.sgni.ch

1.4 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Asset Management

Die im Geschäftsbereich Asset Managements tätigen Mitarbeitenden verfolgen und erfüllen dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund der FINMA-Regulierung der Fondsprodukte sowie der Mandatierung in Form eines Managementvertrages gegenüber den jeweiligen Anlagegefässen, wie beispielsweise der Swiss Prime Anlagestiftung, tragen sie eine besondere Verantwortung gegenüber ihren direkten Auftraggebern und pflegen insofern eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet unseren investorenseitigen Kunden Expertise in der langjährigen treuhänderischen Führung und Steuerung ihres Immobilienportfolios sowie projektbasierte strategische Beratung in den Themengebieten der Wirtschaftlichkeitsanalyse, der Entwicklung von Objektstrategien und des Outsourcings. Zudem erbringt das Real Estate Services Team massgeschneiderte Mandatsdienstleistungen für von Investoren direkt gehaltene Immobilien.

Ziel ist es, die uns als unabhängigem Asset Manager übertragenen Mandate in Einklang mit unseren gruppenweiten Nachhaltigkeitszielen und nach den UN PRI zu betreuen und dabei den Fokus auf Cashflow-Rendite, Risk Management und Compliance nicht aus den Augen zu verlieren. Anlegerinnen und Anlegern bieten wir mit unserer Strategie die Chance, eine direkte und weitreichende Wirkung im Umweltschutz zu erzielen und auf nachhaltige Investitionen zu setzen.

1.5 Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Wir setzen auf kontinuierliche Unternehmensentwicklung durch interne Wissenserweiterung sowie einen Open Innovation-Ansatz, um immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien nicht zuletzt auch im Kontext der Nachhaltigkeit gewinnbringend einzusetzen. Gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends werden analysiert und entsprechende Erkenntnisse für unser Kerngeschäft berücksichtigt. So werden beispielsweise bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten regelmässig innovative Lösungen wie nachhaltige Materialien oder digitale Services, die dem strukturierten Innovationsscreening entspringen, zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit angewandt. Um für unser Geschäftsmodell relevante Innovationen identifizieren zu können, führen wir regelmässig Innovationsworkshops und Accelerator-Programme zusammen mit Startup-Unternehmen durch. Bei Letzteren kooperieren wir mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen und erhalten so frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mithilfe derer die eigene Wertschöpfung stetig verbessert werden kann. Der Fokus liegt dabei auf Start-ups aus den Bereichen Prop-Tech, Clean-Tech, Construction-Tech und fallweise auch Enterprise-Tech.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befassen wir uns mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, den Auswirkungen von Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung. Wir nutzen die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen, um nutzerzentrierte Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können.

→ [SIEHE AUCH: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE \(SPS.SWISS/INNOVATION\)](#)

→ [SIEHE AUCH: ACCELERATOR-WORKSHOP MIT VENTURELAB \(VENTURELAB.SWISS/SWISS-PRIME-SITE-STARTUP-CLEANTECH-ACCELERATOR-PROGRAMME-STARTUPS-DRIVING-TOWARDS-NET-ZERO\)](#)

2 Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele

Unsere Nachhaltigkeitsroadmap mit definierten Nachhaltigkeitszielen und Massnahmen orientiert sich an fünf besonders wesentlichen Fokusthemen:

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

Diese sind in unserer Strategie integriert und haben einen engen Bezug zu den wesentlichen Themen mit höchster Priorität.

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 4 WESENTLICHKEIT

Fortschritte werden entlang der beschriebenen Zielgrössen laufend überwacht. Sofern die Zielsetzungen Stakeholdergruppen betreffen, wird ein kontinuierlicher Dialog gepflegt. Im Rahmen des Businessplans und des Budgetierungsprozesses werden die Ziele und die dazugehörigen Messgrössen auf die einzelnen Geschäftsbereiche heruntergebrochen. Die Geschäftsbereiche können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren.

Unsere Ambitionen und Fortschritte können der beschriebenen Nachhaltigkeitsroadmap und entlang der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen entnommen werden.

Klimatransitionsplan als Roadmap zum Klimaschutz

Seit 2019 veröffentlichen wir einen Bericht gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und erklären, wie wir mit Klimarisiken und -chancen umgehen und die Governance und das Risikomanagement zu Klimabelangen nach und nach verstärkt haben. Zudem haben wir als eines der ersten Immobilienunternehmen der Schweiz bereits 2019 einen Absenkpfad für die betrieblichen CO₂-Emissionen «operational carbon» unseres eigenen Immobilienportfolios festgelegt, der im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundes steht und auf eine Klimaneutralität bis ins Jahr 2040 zielt. Dieser Ansatz wurde schrittweise auch auf alle im Asset Management betreuten, fremdfinanzierten Immobilienportfolios übertragen. Im Sinne unserer Umweltpolitik und unseres Ansatzes zur Förderung kreislaufoptimierten Bauens sind wir zudem daran, auch die vor- und nachgelagerten Scope-3-Emissionen in unseren Entwicklungsprojekten zu erfassen, zugehörige Ziele für Treibhausgasemissionen in der Erstellung «embodied carbon» zu setzen und entsprechende Reduktionsmassnahmen zu planen. Alle diese Massnahmen sind Teil unseres umfassenden Klimatransitionsplans in Richtung einer kohlenstoffarmen Wirtschaft («low-carbon economy»). Mit dem Klimatransitionsplan erfüllen wir auch die in der Schweiz geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Klimaberichterstattung grosser Publikumsgesellschaften.

ESG-Roadmap und Ziele

Unser Anspruch	Unsere Ambition / unser Ziel	Jahr
Leadership, Verantwortung und Transparenz		
Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung der Kriterien entlang von ESG. Wir orientieren uns entsprechend an den für uns relevanten ESG-Ratings.	Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.	laufend
Mitarbeitende		
Wir streben eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.	Gesamtzufriedenheit > 80%	2025
Mietende		
Die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit stehen im Zentrum. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert. ¹	Gesamtzufriedenheit > 80%	2025
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um. ¹	> 50% unserer Mietverträge sind Green Leases.	2023
Nachhaltiges Entwickeln und Bauen		
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nahen, nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten. ¹	Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.	2025
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend. ¹	100% unserer Entwicklungsprojekte (in Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.	2024
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.	Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten auf 50% der Gesamtmasse reduzieren.	2030
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich. ¹	Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten.	2030
Nachhaltige Nutzung und Betrieb		
Wir investieren in erstklassige Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. ¹	Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.	2025
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeitszertifizierungen (Bestand). ¹	100% Zertifizierung des zertifizierbaren Immobilienbestands sowie Integration der Massnahmen zur Steigerung der ESG-Performance in Objektstrategien.	2023
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an. ¹	50% bis 2030 gegenüber 2019 Klimaneutralität bis 2040	2030 2040
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio. ¹	> 50% bis 2030 und > 80% bis 2040 gegenüber 2019	2030 2040
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich. ¹	15% gegenüber 2019	2030
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich. ¹	5% gegenüber 2019	2025

¹ Swiss Prime Site Immobilien

Status	Fortschritt 2023	Schwerpunkte 2024	Messgrösse
●	Verbesserung MSCI auf AA Verbesserung ISS ESG auf C «Prime» Verbesserung Sustainalytics «Low Risk» Rating PRI (Investment Manager) mit 3 und 5 Sternen (siehe S. 22)	Fortführung und Ausbau der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Präzisierung der Berichterstattung	MSCI-Rating ISS ESG-Rating Sustainalytics-Rating PRI-Rating (Investment Manager)
●	Ergebnis MA-Umfrage bei 87%	Massnahmenumsetzung; Mitarbeitendenumfrage durchführen	Wert zur allgemeinen Zufriedenheit aus MA-Umfrage
●	Die Mieterumfrage zeigt eine Gesamtzufriedenheit von 73%	Massnahmenumsetzung; Mieterumfrage durchführen	Gesamtzufriedenheit aus Mieterumfrage
●	Bei > 55% der Mietfläche besteht ein Einverständnis zu Green Leases zwischen Mieter und Eigentümer	Weiterführung Roll-out und Institutionalisierung der Umsetzung	Anteil Mietfläche mit Green Lease-Komponenten
●	GRESB 5-Sterne-Rating und Leader der Peer Group (siehe S. 26)	GRESB-Teilnahme 2024	GRESB Score Development
●	83% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an.	Zertifizierung in Entwicklungsprojekten umsetzen	Anteil Entwicklungsprojekte (Anzahl) mit Nachhaltigkeitszertifizierung (im Bau)
●	Unterzeichnung der Charta Kreislauforientiertes Bauen und erster Workshop mit Charta-Community zur Entwicklung der Grundlagen für die Messbarkeit	Entwicklung Aktionsplan und Messgrössen für ausgewählte Entwicklungsprojekte; Beteiligung an der Charta-Community	In Entwicklung
●	Erste Projekte mit Kennwerten	Ausbau der Transparenz zu Scope 3-«Erstellung»; Sicherstellen der Zielwerte in laufenden Entwicklungsprojekten	KPI/Grenzwert aus SNBS-/SGNI Zertifizierung zu Emissionen-«Erstellung» für Entwicklungen (kgCO ₂ /m ² a)
●	GRESB 5-Sterne-Rating (siehe S. 32)	GRESB-Teilnahme 2024	GRESB Score Standing Investment
●	94% der Liegenschaften wurden bereits mit einem nachhaltigen Gebäudelabel zertifiziert. Bei 6% erfolgt die Zertifizierung mit bzw. nach Abschluss des Bauprojektes Ausblick; Steigerung Level	Konsequente Weiterführung der Zertifizierung im Bestand und in laufenden Bauprojekten; Umsetzung der Massnahmen zur Steigerung des Zertifizierungslevels; Konzeption Rezertifizierung	Anteil der Fläche in % der Gesamtfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat
●	Reduktion um 29% gegenüber 2019, vgl. Kapitel Nachhaltige Nutzung und Betrieb	Massnahmen zum Ersatz fossiler Energieträger gemäss CO ₂ -Absenkpfad umsetzen	kgCO ₂ /m ² im Portfolio gegenüber 2019 (%)
●	Aktuell sind 65% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt.	Beschaffung erneuerbarer Energie ausbauen und Umsetzung Green Lease-Komponenten weiterführen	Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergiebedarf in %
●	Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch um 20% und gegenüber 2019 um 13% auf 142 kWh/m² reduziert werden.	Energetische Sanierungen gemäss Planung umsetzen; Betrieboptimierung weiterführen	Reduktion kWh/m ² im Portfolio gegenüber 2019 (%)
●	Gegenüber dem Vorjahr ist der Wasserverbrauch um 4.5% gestiegen und konnte gegenüber 2019 um 18.2% auf 699 932 m³ reduziert werden.	Betrieboptimierung weiterführen; Einbau von wassersparenden Sanitärinstallationen	Reduktion im Portfolio gegenüber 2019 (%)

- ongoing
- erreicht

3 Organisation

Unsere Governance-Struktur ist auf unser Geschäftsmodell mit den zwei Säulen Immobilien und Asset Management ausgerichtet. Die Nachhaltigkeit ist dabei organisatorisch in verschiedenen Ausschüssen und Funktionen verankert, wobei der Verwaltungsrat die oberste Entscheidungsinstanz bildet.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nachhaltigkeitsausschusses (Sustainability Committee), bestehend aus mindestens zwei Verwaltungsratsmitgliedern, sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte im Kontext der nachhaltigen Geschäftsführung und zeichnet insbesondere für die Nachhaltigkeitsstrategie (Prinzipien, Ziele und Initiativen), das Management von klimarelevanten Chancen und Risiken, die Governance zur Nachhaltigkeit sowie für die nichtfinanzielle Berichterstattung (inkl. Berichterstattung zu Klimarisiken) verantwortlich. Der Nachhaltigkeitsausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge.

Der Verwaltungsrat verfügt ausserdem über den Prüfungsausschuss als ständigen Ausschuss, welcher im Bereich der nichtfinanziellen Berichterstattung insbesondere Umweltkennzahlen und Prüf Aspekte im Kontext der Limited Assurance mitbehandelt. Der Ausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge hinsichtlich der ESG-Berichterstattung und berichtet zu entsprechenden Kennzahlen sowie zum internen Kontrollsystem in Zusammenhang mit Klimarisiken oder Drittparteirisiken wie beispielsweise Sorgfaltspflichten hinsichtlich Kinderarbeit oder Konfliktmineralien.

Die Gruppenleitung ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Unterstützt wird sie durch den Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet. Der Head Group Sustainability trägt entscheidend dazu bei, dass nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken in unserem Geschäftsmodell berücksichtigt werden.

Im Geschäftsbereich Asset Management wird der Head Group Sustainability durch eine dezidierte Funktion unterstützt. Diese ist für die Integration und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den jeweiligen Immobilienprodukten verantwortlich und stellt sicher, dass die mit der FINMA-Lizenz an die Fondsleitung übertragenen spezifischen Anforderungen eingehalten werden. In enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Geschäftsleitungen, Linienverantwortlichen, allen relevanten internen wie auch extern beigezogenen Spezialisten wird mit dieser Organisation die Verankerung und erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen sichergestellt.

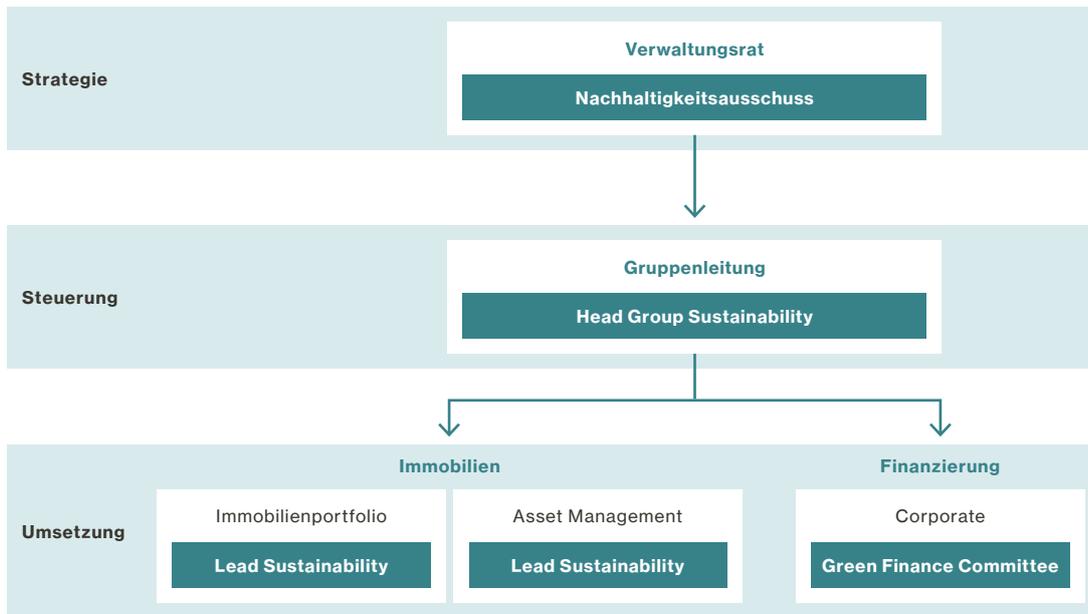
In Zusammenhang mit der Einführung des Green Bond Frameworks (2020) und dem weiterentwickelten Green Finance Framework (2022) wurde das Green Finance Committee, bestehend aus Mitgliedern der Gruppenleitung und des Managements, etabliert. In enger Abstimmung zwischen verschiedenen operativen Einheiten ist das Committee für die Evaluation des Projektportfolios, die Zuteilung sowie das Controlling und Reporting der Mittel verantwortlich.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE GREEN FINANCE REPORT 2023](#)

Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



4 Wesentlichkeit

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse im Berichtsjahr hatte zum Ziel, das auf zwei Säulen fokussierte Geschäftsmodell adäquat abzubilden. Die Analyse basiert einerseits auf den zentralen Elementen der Unternehmensstrategie und der langfristigen Planung und andererseits auf umfassenden Stakeholderumfragen.

4.1 Wesentlichkeitsanalyse

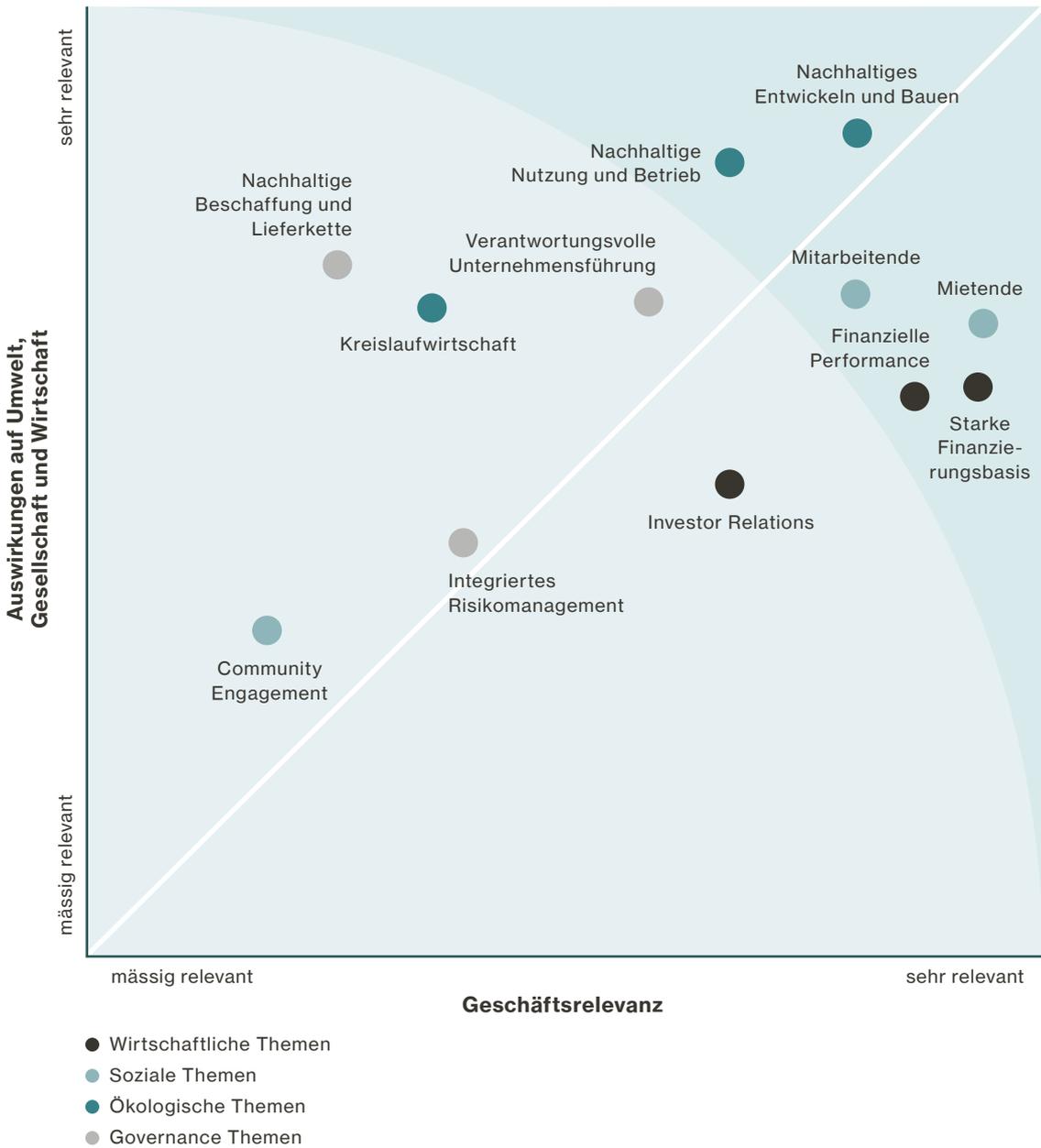
Im Rahmen einer Kontextanalyse haben wir zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Unsere Wesentlichkeitsanalyse wurde nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit umgesetzt. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Dabei wurden die Rückmeldungen von insgesamt 34 Finanzakteuren (Gewichtung 25%), Mietenden (Gewichtung 25%), Mitarbeitenden (Gewichtung 25%), Dienstleistern (Gewichtung 12.5%) und Medienvertretenden/Anderen (Gewichtung 12.5%) berücksichtigt. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen in Bezug auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert.

4.2 Wesentliche Themen

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

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

Wesentlichkeitsmatrix



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

5 Stakeholder-Management

5.1 Anspruchsgruppen

Als börsenkotierte Gesellschaft bilden Aktionäre, Analysten sowie Investoren und Regulierungsbehörden, welche im Kontext unserer Dienstleistungen im Asset Management stehen, zentrale Stakeholdergruppen.

Im Kerngeschäft stehen unsere Mitarbeitenden sowie unsere Endkunden – insbesondere Mietende und Mietinteressenten – im Fokus.

Entlang des Lebenszyklus der Immobilien spielen, abhängig von der jeweiligen Phase, verschiedene weitere Anspruchsgruppen wichtige Rollen, wie zum Beispiel Planer oder auch Politiker, Branchenverbände, Behörden und Anwohnende in Entwicklungsprojekten sowie Lieferanten und weitere Partner, die im Bau und Betrieb besonders wichtig sind. Entsprechend investieren wir bedeutende Ressourcen in die Pflege dieser Beziehungen. Nachfolgend sind unsere Stakeholder, die Formen des Austauschs sowie ihre wichtigsten Anliegen – zusätzlich differenziert für die Geschäftsbereiche – aufgeführt.

5.2 Stakeholderdialog

Unser seit 2017 zum vierten Mal durchgeführter Stakeholderdialog fand mit rund 30 Teilnehmenden im Prime Tower in Zürich statt. Repräsentanten von Seiten Mietende, Investoren, Finanzakteure sowie Geschäftspartner trafen auf unseren Verwaltungsratspräsidenten sowie eine weitere Vertreterin des Verwaltungsrats, unseren CEO sowie eine breite Präsenz aus unserem Management. Ein Gastreferat zum Thema nachhaltige Entwicklungen von Anna Stünzi, Forscherin und Editorin, diente als Inspiration und führte in das Thema ein. Unser CEO und Head Group Sustainability fassten den Stand der Nachhaltigkeit aus Sicht des Managements zusammen und lieferten den Kontext für die Diskussion.

→ [SIEHE AUCH: STAKEHOLDER \(SPS.SWISS/STAKEHOLDER\)](#)

Swiss Prime Site-Gruppe

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

Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

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

Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

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

5.3 Investor Relations

Wir sind das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und greifen auf den heimischen und internationalen Kapitalmarkt zu, um unsere Investitionen zu finanzieren – sei es mit Eigen- oder Fremdkapital. Hierbei ist eine hohe Attraktivität für Investoren von fundamentaler Bedeutung, und dabei wird der Bezug zur Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell immer wichtiger.

Der Bereich Investor Relations umfasst für uns die Kommunikation und Interaktion mit sämtlichen Kapitalmarktteilnehmenden: Aktionären, Fonds- und allgemeinen Investoren, Stimmrechtsberatern, Aktien- und Kreditanalysten sowie auch mit den Medien generell.

Übergeordnet folgen wir in der Swiss Prime Site-Gruppe als börsenkotiertes Unternehmen den hohen Standards der Börse SIX Swiss Exchange sowie internationalen Best Practices in Bezug auf Berichterstattung, Governance und Nachhaltigkeit. Wir zielen auf eine breite Investorenbasis und Abdeckung von Analysen ab und pflegen dabei einen sehr aktiven und kontinuierlichen Austausch an Konferenzen und in Einzelgesprächen.

Swiss Prime Site Solutions bietet mit Fondsprodukten, Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen vielseitige Anlagelösungen für Immobilien an und ist dabei von der FINMA als Fondsleitung lizenziert. Insbesondere im eigenständigen Vertrieb der Anlagelösungen ist für sie Transparenz von fundamentaler Bedeutung. Sie ist durch das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) zusätzlich reguliert. Die einzelnen Vertriebsmitarbeitenden sowie die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions sind dabei, genauso wie die börsenkotierte Gruppe, in einem sehr aktiven und regelmässigen Austausch mit den Anlegern und ihren Vertretern.

Ratings und Benchmarks

ESG-Ratings



AA (Skala: AAA bis CCC)



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)



A- (Skala: A+ bis D-)



Low Risk

Immobilien-Assessment



***** 2023

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

Investment-Assessment



3/5 Stars (Policy, Governance and Strategy)

3/5 Stars (Real Estate)

5/5 Stars (Confidence-building Measures)

Unternehmenskultur



Great Place to Work

6 Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen

Die 17 Entwicklungsziele der vereinten Nationen (UN SDGs) nutzen wir als Bezugssystem, um unser Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf fünf Zielen, zu deren Entwicklung wir durch die Wahrnehmung unserer Verantwortung massgeblich beitragen können. Besondere Relevanz für uns besitzen die SDGs 11 und 13.

SDG	Bezug zu Swiss Prime Site
	<p>Bezug zum SDG 4: Höchwertige Bildung</p> <p>Zentraler Erfolgsfaktor von Swiss Prime Site und Grundlage jeglicher Weiterentwicklung des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Durch finanzielle und zeitliche Investitionen in die Weiterentwicklung der Mitarbeitenden lassen sich Motivation, Know-how und Innovationsgeist auf breiter Front steigern.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE</p>
	<p>Bezug zum SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden</p> <p>Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt und der Quartierentwicklung sind, und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11 «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen». Als sinnvollen Orientierungsrahmen zur Verdeutlichung dieses Engagements sieht Swiss Prime Site den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</p>
	<p>Bezug zum SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion</p> <p>Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung –, über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 «Nachhaltige/r Konsum und Produktion» zu leisten. Das Thema Kreislaufwirtschaft gewinnt stetig an Bedeutung.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT</p>
	<p>Bezug zum SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz</p> <p>Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz (SDG 13) bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</p>
	<p>Bezug zum SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele</p> <p>Nicht nur der Klimaschutz, sondern auch die Kreislaufwirtschaft erfordert ein Umdenken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinweg, das Hinterfragen aktueller Konsumgewohnheiten und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele»).</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB SOWIE WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.2 MIETENDE UND 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT</p>

Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

1 Umwelt

1.1 Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben bedeutende Auswirkungen auf die Umwelt. So verursachen die Bereitstellung von Materialien und das Bauen verschiedene Arten von Emissionen. Zudem tangieren unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität und nicht zuletzt auch die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den bedeutendsten Auswirkungen, während CO₂-Emissionen die wesentlichsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Betrieb der Immobilien darstellen. Ebenso relevant sind die Gesundheit und Sicherheit der innerhalb der Lieferketten und auf der Baustelle tätigen Menschen.

Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. Unter anderem, indem wir Immobilien(projekte) nicht nur als Einzelobjekte verstehen, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und wir berücksichtigen dabei entsprechend auch raumplanerische und städtebauliche Aspekte.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft leistet, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir die Ambition formuliert, dass alle Neubau- und Redevelopment-Projekte soweit möglich emissionsfrei betrieben respektive als Plusenergie-Gebäude konzipiert werden. Bausteine dieser Strategie sind der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Diese Elemente werden in Entwicklungsprojekten möglichst frühzeitig berücksichtigt.

Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion, die entsprechende Vorgaben für die eigenen Produkte implementiert haben. Diese Vorgaben beinhalten unter anderem den Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Zertifizierungssysteme und GRESB Benchmark als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit messen wir insbesondere anhand des GRESB Ratings mit dem spezifischen Development-Benchmark sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Dabei liegt bei Entwicklungsprojekten der Fokus auf der Zertifizierung nach dem SNBS. Die Anwendung des SNBS stellt sicher, dass während des gesamten Entwicklungsprozesses eine holistische Optik bezüglich Nachhaltigkeit eingenommen wird und nebst der Ökologie und Wirtschaftlichkeit des zu realisierenden Gebäudes auch Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und im späteren Betrieb gewährleistet sind. Insbesondere die Materialwahl und der Ausschluss von Materialien mit negativen Auswirkungen tragen einen massgeblichen Teil dazu bei.

Ist eine Zertifizierung nach SNBS nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Nutzung, kommen andere etablierte Labels (z. B. Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI) zur Anwendung.

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI)¹ angestrebt.

Gemeinsame Verantwortung für die Lieferkette auf dem Bau

Wir achten gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist im Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen

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

Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

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

Ambitionen und Ziele zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

**Massnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr
GRESB Development Benchmark und
Zertifizierungen**

Der GRESB Development Benchmark der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 9 Punkte auf **97 von 100 Punkten**, mit fünf Sternen, und ist damit führend in der Peer-Wertung.

**Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site
Immobilien AG**

	Development Benchmark 5 Sterne		
	GRESB Score		
	Score	97/100	Environmental 50/51
	Management	29/30	Social 25/25
	Development	68/70	Governance 22/24

Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls am GRESB Development Benchmark teilgenommen und konnte die Resultate im Berichtsjahr für alle Produkte stark verbessern. Die entsprechenden Resultate finden sich in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln in den Geschäftsberichten der Produkte:

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

**Emission einer grünen Wandelanleihe (CHF 275 Mio.)
und eines grünen Straight Bonds (CHF 150 Mio.)**

Mit der emittierten Wandelanleihe sowie dem Straight Bond konnten die ersten Finanzierungsinstrumente unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert werden. Die Mittel werden entsprechend den definierten Kriterien eingesetzt. Mehr dazu ist dem Green Finance Reporting zu entnehmen.

**Kontinuierlicher Ausbau
des Green-Finance-Portfolios**

Wir sind bestrebt, das finanzierbare Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden Entwicklungsprojekten, die sich seit dem Berichtsjahr im Bau befinden (JED Neubau und Bern 131), der Akquisition des mit LEED Gold zertifizierten Gebäudes «Fifty-One» in unmittelbarer Nähe zum Prime Tower und mit Swisscom als langjähriger Mieterin sowie der konsequenten Umsetzung der Zertifizierungsstrategie im Bestand konnten wir massgebliche Fortschritte erzielen.

Zertifizierung aktueller Entwicklungsprojekte bei Swiss Prime Site Immobilien

Fortschritt nach Plan bei den Zertifizierungen

Ende 2023 befanden sich 15 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant:

Bezeichnung	Label	Status
Augst, Rheinstrasse 54	SNBS	geplant
Basel, Steinenvorstadt	SNBS	geplant
Basel, Stücki Park, 1. Etappe	SGNI	vorzertifiziert
Basel, Stücki Park, 2. Etappe	SGNI	vorzertifiziert
Bern, Bern 131	SNBS, Plus Energie	geplant
Brugg, Hauptstrasse 2	SNBS	geplant
Genève, Alto Pont-Rouge	SNBS, Minergie	vorzertifiziert
Genève, Route de Meyrin 49	SNBS	geplant
Münchenstein, Dreispitz Mitte	SNBS	geplant
Schlieren, JED Neubau	SNBS	vorzertifiziert
Uster, Stadtraum Uster	SNBS	geplant
Zürich, Destination Jelvoli	SGNI	geplant
Zürich, Maaglive	SNBS	geplant
Zürich, Müllerstrasse	SNBS, Minergie	vorzertifiziert
Zürich, YOND Campus	SGNI	geplant

Wichtigste Meilensteine Bauprojekte

Projekt	Meilensteine 2023
Basel, Stücki Park, 2. Etappe	Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter
Bern, Bern 131	Neubau bis Decke 3.OG fertiggestellt
Genève, Alto Pont-Rouge	Fertigstellung und Inbetriebnahme
Lugano, WPZ Tertianum Paradiso	Fertigstellung Grundausbau und Vorabnahmen Mieterausbau
Schlieren, JED Neubau	Rohbau I fertiggestellt (Vorzertifikat SNBS Gold)
Zürich, Müllerstrasse	Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter

Wichtigste Meilensteine ausgewählte Entwicklungsprojekte

Projekt	Meilensteine 2023
Basel, Steinenvorstadt	Abschluss Studienwettbewerb und Start Vorprojekt
Brugg, Hauptstrasse 2	Abschluss Vorprojekt und Baueingabe
Genève, Route de Meyrin 49	Abschluss Vorprojekt und Einreichen Voranfrage
Uster, Stadtraum Uster	Baueingabe und Abschluss TU-Submission
Zürich, Destination Jelvoli	Abschluss Vorprojekt und Baueingabe
Zürich, YOND Campus	Abschluss Vorprojekt / Start Vermarktung

Scope-3-Emissionen verstärkt im Fokus

In der gesamten Wirtschaft wird die Diskussion rund um sogenannte Scope 3-Emissionen in der Wertschöpfungskette intensiver. Für einen Immobilienentwickler sind diesbezüglich vor allem die sogenannten «grauen Emissionen» beim Bauen wesentlich. Dazu zählen Emissionen, die durch die Extraktion, die Herstellung von Baustoffen und die mit dem Bauen verbundene Transportleistung verursacht werden. Wir haben im Berichtsjahr begonnen, dieses Thema gezielt anzugehen. Dies umfasst die Entwicklung von passenden Bilanzierungsansätzen für die routinemässige Anwendung in allen Entwicklungsprojekten sowie die Entwicklung eines Massnahmenplans zur Reduktion dieser «grauen Emissionen». Dabei profitieren wir von der Tatsache, dass viele Ansätze der Kreislaufwirtschaft gleichzeitig einen Beitrag zur Emissionsreduktion der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette darstellen. Zudem muss im Rahmen des Zertifizierungsprozesses nach SNBS die graue Energie für die Erstellung bereits in einer frühen Phase abgeschätzt und nach Bauvollendung anhand standardisierter Tools für den Erhalt des definitiven Zertifikats ermittelt werden.

→ MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN

1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Die Immobilienbranche verursacht einen wesentlichen Anteil des CO₂-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, sondern müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Ansatzpunkte sind Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepte sowie Mietvertragsverhältnisse, welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen. Mit Blick auf die Nutzung müssen auch Aspekte wie Lebensqualität und Innenraumgesundheit beachtet werden. Einfluss auf die Nachhaltigkeit während der Betriebsphase von Immobilien haben wir insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen oder im Rahmen von Mieterausbauten, teilweise aber auch über die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse mit Mietenden und Lieferanten.

Nachweisliche Verbesserung unserer ESG-Performance mittels GRESB Benchmark und Nachhaltigkeitszertifikaten

Die Qualität und die Nachhaltigkeitsperformance unserer Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management messen wir einerseits mit dem GRESB Rating in der Kategorie Standing Investment sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und entsprechenden Zertifizierungen von Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir für unsere eigenen Bestandesimmobilien auf das seit 1990 bestehende und international etablierte Zertifizierungssystem BREEAM-Bestand für den Teil Gebäude (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Im Rahmen der Zertifizierung werden unterschiedliche Kriterien beurteilt, wobei Energie, Emissionen, Gesundheit und Wohlbefinden, Materialisierung sowie Widerstandsfähigkeit besonders gewichtet sind. Parallel zu jeder Zertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt, welche in die Objektstrategien sowie die Investitionsplanung einfließen und, wo sinnvoll im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung, umgesetzt werden. Damit verfügen wir im eigengehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance und können unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren sowie für unser Green Finance Portfolio qualifizieren.

Swiss Prime Site Solutions verfolgt eine selektive Zertifizierungsstrategie und setzt dabei auf das System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Klimaneutralität im eigengehaltenen Immobilienportfolio bis 2040

Unsere CO₂-Bilanz unter Berücksichtigung unseres Bilanzierungskonzepts zeigt, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO₂-Emissionen im Betrieb bei Swiss Prime Site Immobilien und dem eigenen Immobilienportfolios liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den separaten Nachhaltigkeitsberichten transparent offengelegt.

Wir haben bereits 2019 für unser gesamtes eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt. Wobei die Scope 1-, Scope 2- und spezifische Scope 3-Emissionen (3.13) für Mieterstrom berücksichtigt werden.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

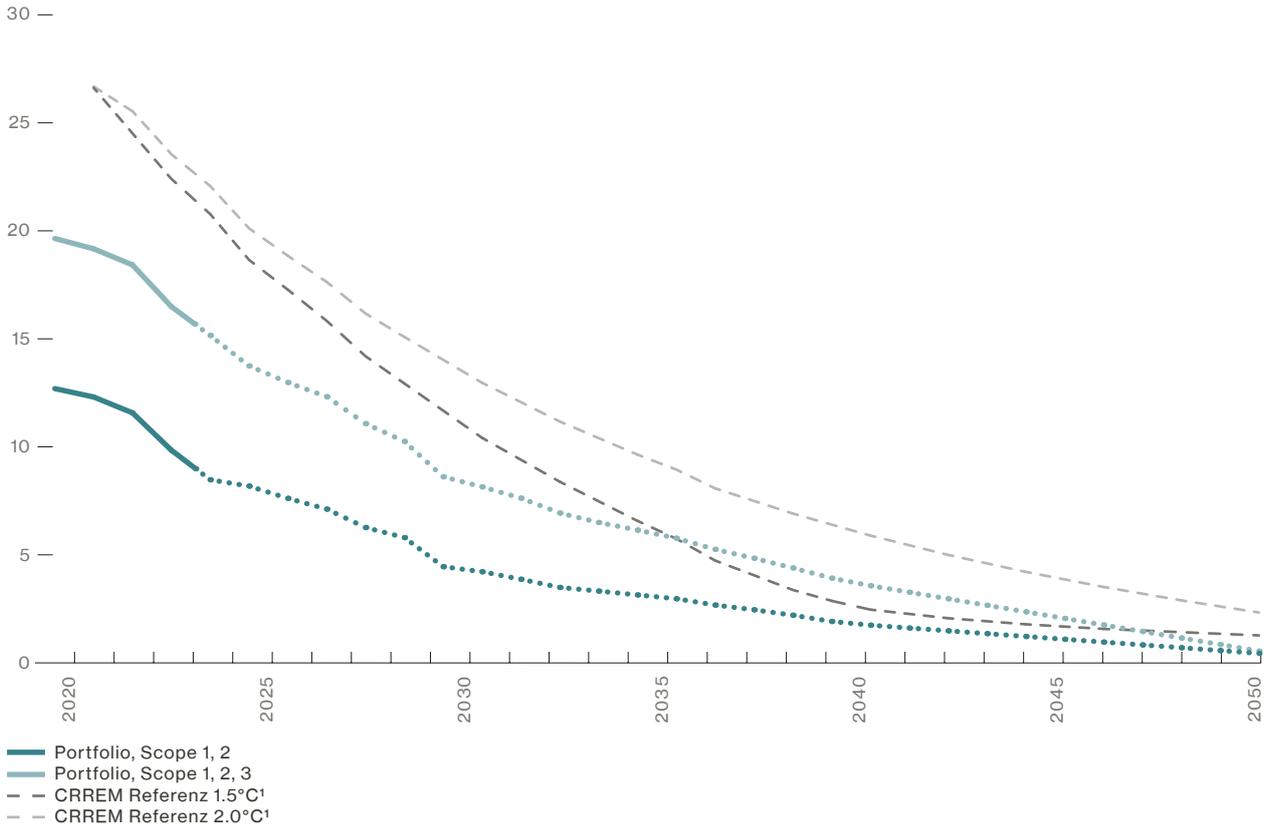
Im Berichtsjahr haben wir weitere Präzisierungen in der Berechnung der Umweltkennzahlen und der Prognose (CO₂-Absenkpfad) vorgenommen. So wird für das komplette Portfolio auf die Energiebezugsfläche referenziert und eine vereinfachte Berechnungsmethodik für die spezifischen Kennzahlen umgesetzt.

→ [MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Der aktuelle und visualisierte CO₂-Absenkpfad zeigt unsere geplanten Instandsetzungsmassnahmen insbesondere für den Heizungsersatz und wird jährlich aktualisiert. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 Klimaneutralität im eigenen Immobilienportfolio «operational carbon» zu erreichen. Unser Fokus liegt darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen bzw. Emissionen, die nicht mehr in unserem direkten Einflussbereich liegen (Fernwärme und Strom-Mix) weiterführende Massnahmen erforderlich sein werden, um Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 sowie Klimaneutralität bis 2040 angestrebt. (Zielpfad: CRREM 1.5-Grad, Wohnen, CH).

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO₂-/m²a



¹ Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter www.crrem.org/pathways/

Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO₂-Absenkpfad erkennbaren Restemissionen beziehen sich auf die prognostizierten Emissionen aus Eigentümerkontrolliertem Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie Mieterstrom (Scope 3).

Unter Berücksichtigung der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 beobachten wir die Entwicklung laufend und erwarten einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien auf Seite der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme) und damit verbunden eine Reduktion der Emissionsfaktoren. Dabei sind wir in engem Kontakt mit unseren direkten Energielieferanten sowie unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3 voranzutreiben.

Um die zur Reduktion der CO₂-Emissionen relevanten Handlungsfelder im Bereich Energieträgerwechsel, Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, haben wir die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares für unser eigenes Immobilienportfolio in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft implementiert. Damit stellen wir die zur Emissionsreduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus. Damit stellen wir eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios sicher.

Integrale und auf erneuerbare Energien ausgerichtete Immobilien sind gefragt

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, haben wir 2019 unser gesamtes Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen analysiert. Im Zuge dessen identifizierten wir eine Vielzahl an Objekten, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können – teilweise umgehend, teilweise im Zuge von demnächst anstehenden Gebäudesanierungen. Dadurch konnte die Zahl der in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen kontinuierlich erhöht werden. Aktuell bestehen auf 18 Liegenschaften PV-Anlagen und 7 weitere Anlagen befinden sich in Ausführung. Darüber hinaus klären wir bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr für die Liegenschaften im Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) eine vergleichbare Analyse durchgeführt

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Dazu wurde 2023 im Portfolio das Bedürfnis nach einem Ausbau der E-Ladestationen abgefragt. Die jeweiligen Ergebnisse werden in laufende und künftige Planungen einfließen.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kanton und Gemeinde. Diese werden für bauliche Massnahmen, die die Reduktion von Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss, sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen eingesetzt. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO₂-Abgabe. Dieser Mechanismus des Schweizer Bundes hat die Förderung des sparsamen Umgangs mit fossilen Brennstoffen zum Ziel.

Systematisches Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfassen wir umfassende Verbrauchsdaten unserer Immobilien. Mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung)

verfügt Swiss Prime Site Immobilien über ein System, das den Energieverbrauch von allen Bestandesliegenschaften kontinuierlich und digital aufzeichnet. Anhand dieser Daten können Optimierungspotenziale identifiziert und entsprechende Massnahmen geplant werden. Das Portfolio wurde 2023 in ein neues Energiecontrollingsystem (e3m) migriert, welches zusätzliche Controlling-Funktionen enthält. Einerseits werden sämtliche Verbrauchswerte automatisch hinsichtlich Unregelmässigkeiten analysiert, andererseits wurde 2023 eine eigentümerspezifische Betriebsoptimierungs-Academy aufgebaut, welche die Gebäudebetreiber (FM) in der Anwendung des Tools und der Umsetzung von gezielten Betriebsoptimierungsmassnahmen ausbildet.

Ressourcen Management Wasser

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, beschränkt sich der Wasserbedarf doch überwiegend auf die Sanitäreanlagen, die Reinigung der Büroräume und des Areals. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, erheben wir diesen pro Liegenschaft und installieren auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchs-effiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation SNBS.

Nachhaltige Nutzung und Betrieb erfordert neue Partnerschaftsmodelle

Um die bedeutenden Umweltauswirkungen, die aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen, zu reduzieren, setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietenden und Lieferanten. Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (sogenannte «Green Leases») abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Die erarbeitete Form des «Green Leases» ist der neue Standardmietvertrag von Swiss Prime Site Immobilien. Er enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit- und die Gebäudenutzer sowie -betreiber werden auf ein nachhaltig orientiertes Verhalten sensibilisiert. So zum Beispiel auf nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Bei Swiss Prime Site Solutions sind rund 18% der Soll-Miete des Portfolios an Green-Lease-Mietverträge geknüpft. Im Berichtsjahr konnten zwei neue wesentliche Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr wurden auch die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios im gleichen Sinne angegangen. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der mindestens bis 2050 Klimaneutralität erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen der Geschäftsberichte:

- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)
- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

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

Ambitionen und Ziele zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Massnahmen und Fortschritte zu Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRESB Benchmark Standing Investment

Der GRESB Benchmark Standing Investment der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 5 Punkte auf 89 von 100 Punkten. Damit werden 5 Sterne erreicht, womit wir zu den führenden Teilnehmenden zählen.

Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site Immobilien AG



Standing Investment Benchmark **5 Sterne**

GRESB Score

Score	89/100	Environmental	53/62
Management	29/30	Social	18/18
Performance	60/70	Governance	19/20

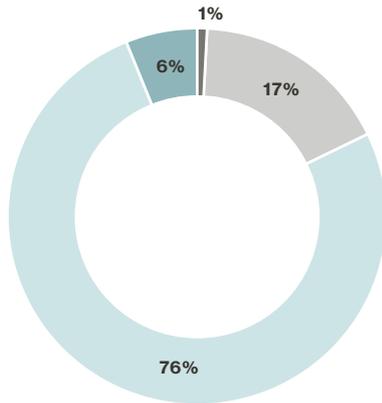
Gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio mit Nachhaltigkeitszertifikaten hinterlegt

Im Berichtsjahr wurden 25 weitere Liegenschaften mit dem BREEAM-Bestand Zertifikat ausgezeichnet. Damit sind per Ende 2023 alle zertifizierbaren Flächen abgedeckt. Bei wenigen Liegenschaften ist der Zertifizierungsprozess noch im Gange, weil eine laufende Sanierung noch abgeschlossen werden muss, um das Zertifikat zu erhalten.

Bei allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht jeweils ein mehrjähriger Planungsprozess voraus, der auch zur Klärung einer geeigneten Zertifizierung genutzt wird. Nach Möglichkeit wird zunächst eine Erstellungszertifizierung (z. B. Minergie, SNBS, SGNI usw.) der Bestandeszertifizierung (BREEAM-Bestand) vorgezogen.

Zu den nicht zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser sowie komplexe beziehungsweise räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten.

Anteil Energiebezugsfläche (%) mit Nachhaltigkeitszertifikat



- Nicht zertifizierbar
- Nachhaltigkeitszertifikat aus Erstellung
- Nachhaltigkeitszertifikat im Bestand
- Mit geplanter Nachhaltigkeitszertifizierung (mit/nach Bauprojekt)

Teilnahme am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA)

Wir haben mit dem eigenen Portfolio sowie auch mit den beiden Fonds am CO₂-Benchmark 2023 teilgenommen. Der Benchmark strebt die Vergleichbarkeit bei der Bemessung der CO₂-Emissionen respektive der CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften an. Am Benchmark 2023 haben 22 Unternehmen mit insgesamt 60 Portfolios teilgenommen, welche einen Marktwert von CHF 173.5 Mrd. repräsentieren.

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Die Ergebnisse können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

REIDA CO₂e-Report 2023 Swiss Prime Site Immobilien¹

	Angaben in	Benchmark	location-based	market-based
Anzahl Liegenschaften	Anzahl		144	144
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF		1772 032	1772 032
CO ₂ e-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kgCO ₂ e/m ² EBF	13.5	10.4	9.4
Energieintensität	kWh/m ² EBF	98.3	96.7	96.7
Anteil erneuerbar	MWh/a (%)	29.9	40.9	50.6
Anteil fossil	MWh/a (%)		52.5	49
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/a (%)		14.9	11.4

¹ Die Daten des REIDA CO₂e-Reports 2023 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2022.

Umsetzung «Green Leases» im Geschäftsbereich Immobilien

Im Berichtsjahr wurden für über 75% der Mietflächen Nachhaltigkeitsgespräche mit den Mietenden durchgeführt. Dadurch konnte bei über 55% der Mietfläche von den Mietenden bereits ein Commitment bezüglich eines Green Lease abgeholt werden. Wir sind überzeugt, dass «Green Leases» die künftige Basis für eine nachhaltige Nutzung von Liegenschaften bilden werden, denn sie generieren für alle Involvierten einen Mehrwert, insbesondere weil sie uns und unseren Kunden helfen, die beidseitig gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Abschluss von Verträgen für den zukünftigen Fernwärmebezug im Geschäftsbereich Immobilien

Der Ausbau von Fernwärmenetzen diverser Fernwärmeanbieter schreitet voran. Für diverse Liegenschaften konnten im Berichtsjahr Energielieferverträge mit lokalen Energieanbietern abgeschlossen werden. Durch den Vertragsabschluss können sowohl die Kosten für die technischen Anpassungen als auch der positive Impact auf den CO₂-Absenkpfad abgeschätzt werden.

Kennzahlen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Umweltkennzahlen Immobilien und kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen

Im Berichtsjahr führten diverse Massnahmen dazu, dass gegenüber dem Vorjahr eine markante Verbesserung bei den CO₂-Emissionen erzielt werden konnte. Der Heizungsersatz der Liegenschaft Rue du Rhône in Genf (Lg. 4070), einer der grössten Liegenschaften im Portfolio, erfolgte bereits 2022, machte sich aber erst 2023 vollumfänglich bemerkbar. Demgegenüber fällt der durchgeführte Heizungsersatz an der Route de Malagnou in Genf aufgrund dessen Grösse nur wenig ins Gewicht. Verschiedene Energieanbieter erhöhten 2023 den Biogasanteil im Standardprodukt oder konnten ein Fernwärmeprodukt mit einem höheren Anteil an erneuerbarer Energie anbieten, was ebenfalls zu Verbesserungen führte.

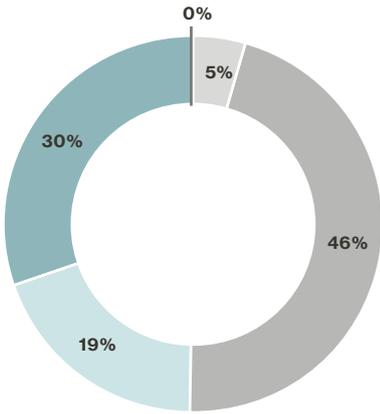
**Umweltkennzahlen (GRI 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)
Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹**

	Angaben in	2022	2023
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	153	139
Energiebezugsfläche	m ²	1 604 846	1 728 909
Gesamtenergieverbrauch	MWh	217 122	245 739
Anteil erneuerbar	MWh	121 695	160 800
Anteil nicht erneuerbar	MWh	95 427	84 939
Elektrizität	MWh	98 868	145 667
Anteil erneuerbar	MWh	96 795	128 659
Anteil nicht erneuerbar	MWh	2 073	17 008
Anteil eigentümerkontrolliert	%	N/A	89
Anteil mieterkontrolliert	%	N/A	11
Wärme ²	MWh	118 254	100 072
Heizöl	MWh	7 400	4 713
Gas	MWh	53 161	45 834
Anteil erneuerbar (Biogas)	MWh	N/A	1 923
Anteil nicht erneuerbar	MWh	N/A	43 911
Fernwärme	MWh	57 693	49 525
Anteil erneuerbar	MWh	24 899	30 218
Anteil nicht erneuerbar	MWh	32 794	19 307
Energieintensität	kWh/m ²	177	142
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	93.4	84.3
Wärmeintensität	kWh/m ²	84.1	57.9
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	21 300	26 246
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	9 303	9 461
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3 773	5 224
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 224	11 561
CO ₂ -Intensität	kgCO ₂ e/m ²	16.9	15.2
Wasserverbrauch	m ³	669 566	699 932

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

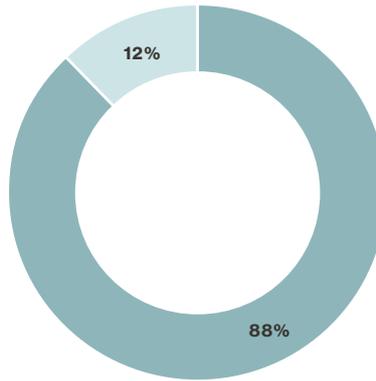
² Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt.

Aufteilung CO₂-Emissionen nach Wärmeenergiequelle 2023



- Holzschnittel
- Heizöl
- Gas
- Fernwärme nicht erneuerbar
- Fernwärme erneuerbar

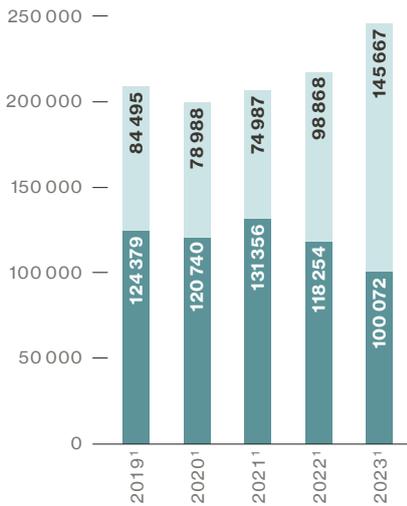
Aufteilung Elektrizität nach Herkunft 2023



- Elektrizität CH-Verbrauchermix
- Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)

Entwicklung Gesamtenergiebedarf¹

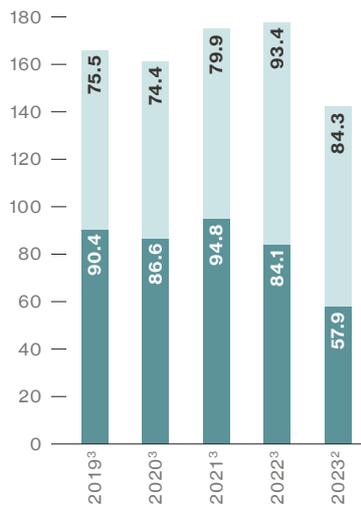
(GRI 302-1, 302-4)
MWh



- Elektrizität
- Wärme

Energieintensität Gesamtportfolio^{2, 3}

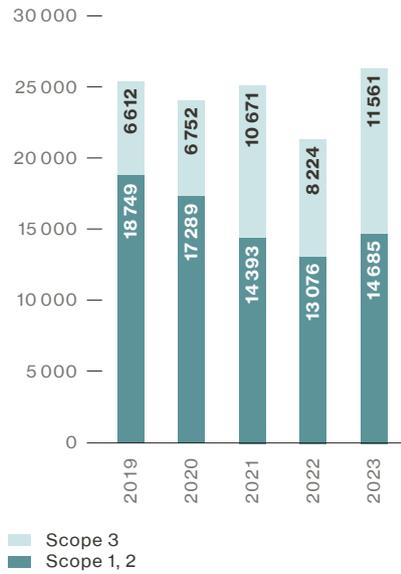
kWh/m²



- Elektrizität
- Wärme

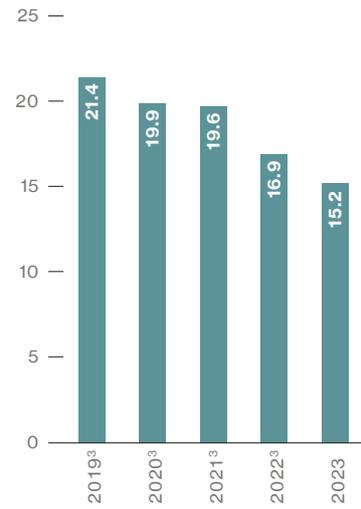
Entwicklung absolute CO₂-Emissionen

t CO₂e



CO₂-Intensität Gesamtportfolio^{2, 3}

kg CO₂e/m² (Scope 1, 2 und 3)



¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

² Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

³ Von 2019 bis 2022 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Gemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site^{1,2}

	Angaben in	2022	2023
Fläche	m ²	584	736
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) ³	MWh	117	67
Anteil erneuerbar	MWh	67	21
Anteil nicht erneuerbar	MWh	50	46
Elektrizität	MWh	67	21
Anteil erneuerbar	MWh	67	21
Anteil nicht erneuerbar	MWh	0	0 ⁴
Wärme	MWh	50	46
Gas	MWh	50	39
Anteil erneuerbar (Biogas)	MWh	N/A	0
Anteil nicht erneuerbar	MWh	N/A	39
Heizöl	MWh	0	7
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	230	12
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	10	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	1
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ⁵	tCO ₂ e	220	11
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	N/A ⁶	434

¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen. Der Verbrauch wird nicht den betrieblichen Emissionen zugewiesen, sondern beim Portfolio aufgeführt.

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

³ Da die eingeschlossenen Gesellschaften Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht dem Immobilienportfolio zugerechnet wurden. Siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

⁴ Effektiver Wert: 0.09 MWh

⁵ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilien Portfolios sind.

⁶ Aufgrund der Auflösung bisheriger Standorte und der neuen Büroflächen in Zug sind 2022 keine Daten zum Wasserverbrauch vorhanden.

1.3 Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist für uns vor allem in Zusammenhang mit dem erheblichen Material- und Ressourcenbedarf sowie dem Abfallaufkommen der Bauwirtschaft relevant. Ansätze der Kreislaufwirtschaft lassen sich insbesondere in Bauphasen, in der Projektentwicklung, aber auch bei der Umnutzung oder dem Um- und Ausbau von Liegenschaften anwenden. Einflussmöglichkeiten bestehen unter anderem durch die Nutzung bestehender Bausubstanz, die entsprechend sensibilisierte Auswahl und Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen, die Gewährleistung, dass Bauteile und Komponenten am Ende des Lebenszyklus demontiert werden können, sowie durch die Reduktion von Abfällen.

Der Bau und Betrieb von Gebäuden sind in der Schweiz für rund 50% des Rohstoffverbrauchs, einen Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens verantwortlich. Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (Treibhausgasemissionen Erstellung) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind dabei die wesentlichen Faktoren, weshalb die Schliessung von Kreisläufen beim Bauen und Nutzen zentrale Elemente unseres Klimaschutzengagements darstellen. Dies umso mehr, als aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung in der Schweiz weiterhin mit einer starken Bautätigkeit zu rechnen ist.

Im Kontext der Immobilienbranche sehen wir auch Biodiversität als Teilaspekt der Kreislaufwirtschaft, der an Bedeutung gewinnt und auf politischer und wirtschaftlicher Ebene immer stärker gewichtet wird.

Auf dem Weg zu einer kreislauffähigen Bauwirtschaft fördern und nutzen wir Innovationen wie die Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und Prozesse. In regelmässigem Austausch halten wir uns über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.

Ressourcenschonendes Bauen

Im Bau schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO₂-Emissionen, indem wir auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz, die Reduktion des Materialeinsatzes, die Wiederverwendung, die Materialwahl sowie die Reduktion des Bauabfalles fokussieren.

Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Kreislaufgedanken in unsere Dienstleistungen integrieren

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft nutzen wir unternehmensweit. Einerseits bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und andererseits auch bei unseren Dienstleistungen. Als Dienstleisterin im Auftrag verschiedener Investoren nutzen wir unseren Handlungsspielraum, um sowohl die Eigentümer als auch die Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

Wir haben in unserem Konzept zur Umweltpolitik unter anderem auch eine Zertifizierungsstrategie definiert, nach welcher bei allen Entwicklungsprojekten der SNBS oder eine vergleichbare Zertifizierung angestrebt wird. Dabei werden Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zum ressourcenschonenden Einsatz von Materialien berücksichtigt, wie zum Beispiel die Verwendung von Recyclingbeton, regionale Lieferanten oder die Rückbaubarkeit. Im aktualisierten Kriterienkatalog wurden erstmals transversale Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung oder Suffizienz beschrieben und relevante Einzelkriterien zugeordnet.

Kreislaufwirtschaft in der Lieferkette verankern

Wir nutzen auch die Möglichkeit, unsere Lieferanten in die Pflicht zu nehmen. So werden die Ansätze des kreislauffähigen Gebäudes bereits in die Leistungsbeschreibungen von Architekturwettbewerben, in Werkverträge sowie in die Facility-Management-Rahmenverträge integriert. Die Facility-Management-Dienstleister sind für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Energie in der Immobilie verantwortlich. Auch die Sensibilisierung der Mietenden für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb (z. B. Vermeidung und Trennung von Abfall) fällt in den Aufgabenbereich der Facility-Management-Dienstleister.

Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft entwickeln sich zum Wert- und Innovationstreiber. Dabei geht es nicht allein um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks, sondern vielmehr um gezielte Innovationen – beispielsweise Urban Mining – und neue Geschäftsoportunitäten durch die Transformation des eigenen Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie neue und intensivere Zusammenarbeitsmodelle mit Stakeholdern über die gesamte Lieferkette hinweg. Wir verstehen uns als treibende Kraft hinter dem Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb engagieren wir uns beispielsweise im Vorstand von Madaster Schweiz, dem Schweizer Kataster für verbauten Material. Madaster Schweiz will Transparenz hinsichtlich der verbauten Materialien schaffen, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass Rückgewinnung und Wiederverwendung künftig gezielt möglich sind. Ebenso beteiligen wir uns an der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der NZZ und haben uns bei der Entwicklung und als Erstunterzeichnerin an der Charta «Kreislauffähiges Bauen» beteiligt (siehe Massnahmen und Fortschritte).

Ambition und Ziele zur Kreislaufwirtschaft

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen, sowie Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)

Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Solutions

Massnahmen und Fortschritte

Charta «Kreislauffähiges Bauen»

Wir sind der Überzeugung, dass der Umweltschutz in der Schweizer Immobilien- und Baubranche breit vorangetrieben werden muss. In diesem Kontext haben wir uns zusammen mit weiteren grossen Bauherren der Schweiz im Berichtsjahr intensiv an der Entwicklung und Implementierung der Charta Kreislauffähiges Bauen beteiligt und uns als Erstunterzeichnerin entsprechend hohe Ambitionen gesetzt.

Im Rahmen der Charta ist es unsere Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern.

Entlang der Aktionen der Charta, namentlich Sanieren statt neu bauen, langfristiges Bauen, Materialeinsatz reduzieren, Wiederverwenden, richtiges Material wählen und Abfall reduzieren, werden in ausgewählten Entwicklungsprojekten konkrete Aktionen bis 2026 umgesetzt.

Die in der Charta formulierten Initiativen und Ziele werden aktuell mit den laufenden Entwicklungsprojekten abgeglichen und deren Umsetzung in den Projekten gefördert.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN](#)

Ein Projekt im Zeichen der Kreislaufwirtschaft: Müllerstrasse, Zürich

Ein erfolgreiches Beispiel für die Anwendung von kreislauforientierten Ansätzen ist die Repositionierung der in die Jahre gekommenen Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in der Zürcher Innenstadt, welche im Berichtsjahr abgeschlossen wurde. Im Projekt wurde der Bestand erhalten und die Aluminiumgussfassade wiederverwertet, insbesondere aber auch der Abbruch des Rohbaus auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr als 90% des Betons, eines der CO₂-intensivsten Materialien, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO₂-Emissionen zu Buche schlagen.

→ [SIEHE AUCH: BEITRAG «DIE RESSOURCEN IM BLICK» \(SPS.SWISS/RESSOURCEN-IM-BLICK\)](#)

2 Soziales

2.1 Mitarbeitende

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Diesen Erfolgsfaktor pflegen wir umfassend – über die Anstellungsbedingungen, Investitionen in Aus- und Weiterbildung und die Pflege der Unternehmenskultur. Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswille gilt es deshalb strategisch zu fördern und zu erhalten. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang miteinander wirken sich positiv auf die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden aus.

Unseren Fokus legen wir auf sechs Komponenten, welche die Zufriedenheit der Mitarbeitenden in besonderem Masse beeinflussen:

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

Alle zwei Jahre führen wir gruppenweit eine Mitarbeitendenumfrage durch. Das Thema Zufriedenheit spielt darin eine wichtige Rolle und wird umfassend erhoben und ausgewertet.

Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

Attraktive Gehaltsmodelle und eine grosszügige berufliche Vorsorge sind die Basis unserer Arbeitgeberattraktivität. Dabei ist es uns sehr wichtig, allen Mitarbeitenden dieselben Leistungen zu bieten – insbesondere unabhängig von ihrem Arbeitspensum. Zudem bestehen verschiedene Modelle zur variablen Vergütung, zusätzliche freie Tage als Dienstaltersgeschenke oder fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Weiter gewähren wir zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Ereignissen, wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen, und geben allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, unbezahlten Urlaub von bis zu sechs Monaten zu beziehen. Darüber hinaus ist es uns wichtig, persönliches Engagement der Mitarbeitenden zu unterstützen, wofür den Mitarbeitenden jährlich ein zusätzlicher Ferientag für gemeinnütziges Engagement gewährt wird, was unsere Ambition unterstreicht, der Gesellschaft etwas zurückzugeben.

Flexible Arbeitsbedingungen

Grundlage unserer Arbeitsbedingungen sind die branchenspezifischen, arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen. Diese fassen auf dem Arbeitsgesetz. Darüber hinaus sind wir bestrebt, den Mitarbeitenden die bestmögliche Work-Life-Balance zu ermöglichen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu optimieren. Eine flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung ist möglich und erwünscht. Unter der Voraussetzung, dass Datenschutz und Geheimhaltungsvorgaben sowie die angemessene Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet sind, besteht hinsichtlich der Wahl des Arbeitsortes grundsätzlich Flexibilität.

Aus- und Weiterbildungsprogramme

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung unseres Unternehmens voranzutreiben und unsere Arbeitgebermarke zu stärken. Nicht zuletzt sind Investitionen in Aus- und Weiterbildung auch unerlässlich, um dem Fachkräftemangel und den Entwicklungen in unserer Branche zu begegnen. Daher investieren wir in die individuelle, massgeschneiderte Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, zeitlich wie auch finanziell. Die Verantwortlichkeit hierfür liegt bei den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources. Die durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen pro Mitarbeitende betrug in 2023 5.16 Stunden.

Ergänzend bieten wir älteren Mitarbeitenden Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den neuen Lebensabschnitt bestmöglich zu unterstützen.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden Teilnehmerfeedbacks zu den Kursen ausgewertet. Die Instrukturen erhalten das Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Berechtigte Verbesserungswünsche und Anregungen der Teilnehmenden werden möglichst zeitnah umgesetzt.

Die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele werden im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden definiert. Das jährliche Zielvereinbarungsgespräch («Management by Objectives»-Prozess) lässt neben quantitativen Zielen auch genügend Raum, um Kompetenzen und Werte zu besprechen, die in einer eigenen Sektion festgehalten werden. Hier kann ein persönliches Fokusthema aus dem Bereich «Kompetenzen und Werte» definiert werden, an welchem dediziert gearbeitet werden soll.

Ein unter den Hochschulabsolventen sehr beliebtes, geschäftsbereichsübergreifendes Traineeprogramm bietet seit 2017 immobilienaffinen Studienabgängern den Einstieg in die Immobilienwelt. Nach dem Rotationsprinzip erhalten die Trainees Einblick in verschiedene Bereiche. Ausserdem unterstützen wir das schweizerische Bildungssystem, indem Bachelor- oder Masterarbeiten durch unsere qualifizierten Mitarbeitenden begleitet werden.

Um den Nachwuchs zu fördern und unsere Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellen wir Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE

Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

Wir sind der Überzeugung, dass Diversität und Chancengleichheit zentrale Elemente der Kultur eines Unternehmens ausmachen. In unseren Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) sowie im Verhaltenskodex bekennen wir uns zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Wir verurteilen und verbieten ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art und setzen uns dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden steht nebst dem direkten, offenen Dialog oder der schriftlichen Kommunikation auch ein anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg über eine externe Applikation (EQS) zur Verfügung.

Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Wir berücksichtigen zudem die «Women's Empowerment Principles (WEPs)» der vereinten Nationen, um die Gleichstellung der Geschlechter und die Stärkung der Rolle der Frauen am Arbeitsplatz zu fördern.

Die Gruppenleitung und die Personalverantwortlichen sind dafür verantwortlich, eine faire Arbeitsumgebung sicherzustellen. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist in unserem Verhaltenskodex festgelegt und geht über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinaus. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung gilt für alle Bereiche, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie für die Lohngleichheit. Der Grundsatz der Lohngleichheit wurde gemäss den gesetzlichen Vorgaben überprüft, von allen Gruppengesellschaften erfüllt und von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.

Hinsichtlich der Vielfalt in der Belegschaft sind für uns ein hoher Frauenanteil in Kaderpositionen, die Anstellung von Personen über 50 Jahre und die Möglichkeit für Teilzeitarbeit auch für Kadermitarbeitende besonders wichtige Anliegen. Die entsprechenden Kennzahlen werden deshalb halbjährlich erhoben und auch dem Nominations- und Vergütungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Verantwortung der Geschäftsbereiche und orientiert sich mindestens an den gesetzlichen Vorgaben. Das Thema hat für uns einen hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer auszugleichen. Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an ihre Vorgesetzten, an die Personalabteilung oder anonym an die «Integrity Line» wenden.

Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die direkten Vorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Wir appellieren aber auch an die Eigenverantwortung aller Mitarbeitenden. Sie werden ermuntert, bei Problemen aktiv das Gespräch zu suchen. Ein professionelles Absenzen-Management hilft, mögliche Fälle von krankheitsbedingten Langzeitabsenzen rechtzeitig zu erkennen und falls möglich zu vermeiden. Bei Langzeiterkrankungen haben die Beschäftigten die Möglichkeit, Beratungs- und Unterstützungsleistungen des «Case Managements» des Versicherers in Anspruch zu nehmen. Ist der Mitarbeitende im privaten Umfeld mit Problemen konfrontiert (z. B. Todesfälle, Scheidung, Betreuungsaufgaben in der Familie etc.), steht zusätzlich eine externe Supportorganisation zur Verfügung, die unentgeltlich in Anspruch genommen werden kann.

Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

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

Ambitionen und Ziele bezüglich Mitarbeitenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14),
Thema Mitarbeitende

Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site wird sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien konzentrieren. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr die auf die Gebäudewirtschaftung spezialisierte Gruppengesellschaft Wincasa verkauft. Zudem wurde entschieden, den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli nach 2024 nicht weiter fortzuführen und das Gebäude umzunutzen. Deshalb hat sich

die Zusammensetzung unserer Mitarbeitenden grundlegend verändert. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen neu die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Angaben zu den Jelmoli-Mitarbeitenden werden separat auf S. 87 ausgewiesen.

Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2021	2022	2023 ³
Swiss Prime Site Management AG	76	46	49
Swiss Prime Site Immobilien AG	0 ¹	41	45
Swiss Prime Site Solutions AG	30	83	79
Jelmoli	579	587	0
Wincasa	982	1022	0
Total^{2,3}	1667	1779	173

¹ 2021 wurden die Mitarbeiter der SPS Immobilien AG bei der SPS Management AG aufgeführt.

² Starke Abnahme der Gesamtzahl der Mitarbeitenden aufgrund des Verkaufs der Wincasa und des Nichtweiterführens von Jelmoli

³ Für die Swiss Prime Site arbeiten keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind. Leistungen von Dritten werden in der Form von Dienstleistungsverträgen geregelt.

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	2021			2022			2023 ³		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	572	581	1153	610	583	1193	70	41	111
Teilzeit <50%	21	99	120	16	84	100	3	3	6
Teilzeit 50%–79%	23	158	181	31	205	236	2	13	15
Teilzeit 80%–99%	53	160	213	65	185	250	17	24	41
Total	669	998	1667	722	1057	1779	92	81	173

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

³ Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2021			2022			2023 ²		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Permanent/temporär¹									
Permanente Mitarbeitende	624	945	1569	722	1057	1779	88	79	167
davon Mitglieder der Geschäfts- leitung	13	3	16	15	4	19	12	14	26
Auszubildende (Lehrlinge, Praktikanten)	45	53	98	44	55	99	4	2	6
Aushilfen (temporär)	9	55	64	5	59	64	0	0	0
Hauswarte	3	11	14	0	7	7	0	0	0
Weitere temporäre Mitarbeitende	10	20	30	11	18	29	0	0	0
Total	691	1084	1775	782	1196	1978	92	81	173

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

² Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

Ausbildungsplätze

	2021			2022			2023 ³		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Auszubildende¹									
Lehrlinge	42	47	89	38	51	89	0	0	0
Praktikanten	3	6	9	6	4	10	4	2	6
Total	45	53	98	44	55	99	4	2	6

¹ Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2021			2022			2023 ³		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	109	143	252	108	156	264	3	4	7
Mitarbeitende 25–35 Jahre	224	360	584	234	361	595	30	27	57
Mitarbeitende 36–45 Jahre	143	203	346	169	224	393	37	27	64
Mitarbeitende 46–55 Jahre	126	180	306	130	193	323	17	19	36
Mitarbeitende > 55 Jahre	67	112	179	81	123	204	5	4	9
Total	669	998	1667	722	1057	1779	92	81	173

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

³ Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

Fluktuationsrate

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Mitarbeitendenumfragen zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzenquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus. Der Fluktuationsanstieg bei der Swiss Prime Site Immobilien gegenüber dem Vorjahr beruht darauf, dass Supportfunktionen aufgrund der Restrukturierung der Swiss Prime Site Gruppe konsolidiert wurden. Bei Swiss Prime Site Solutions wurde entschieden, den Bereich «Realisation» nicht mehr selbst zu betreiben.

Fluktuationsraten in %	2021	2022	2023 ¹
Swiss Prime Site Group	27.1	24.3	22.7
Swiss Prime Site Management AG	25.1	19.1	22.9
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.0 ¹	17.3	23.3
Swiss Prime Site Solutions AG	29.6	13.1	22.4

¹ Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

Ausfälle

Raten in %	2021			2022			2023 ¹		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Group	0.1	0.8	1.0	0.3	3.6	3.9	0.1	1.7	1.8
Swiss Prime Site Management AG	0.2	1.0	1.2	0.0	0.5	0.5	0.2	2.5	2.7
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.0 ¹	0.0 ¹	0.0 ¹	0.0	1.3	1.3	0.0	1.3	1.3
Swiss Prime Site Solutions AG	0.0	0.4	0.4	0.0 ²	0.2	0.2	0.2	1.3	1.5

¹ Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

² Effektiver Wert: 0.02

Diskriminierungsvorfälle

Wir stellten 2023 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest.

Massnahmen und Fortschritte rund um die Mitarbeitenden

Mitarbeitendenumfrage belegt hohe Zufriedenheit

2023 wurde die Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durchgeführt. 87% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 88% ist diese Aussage repräsentativ und belegt die hohe Qualität der Arbeitsplätze bei Swiss Prime Site.



Baustellenführungen für Mitarbeitende

Bei uns dreht sich alles um Immobilien. Die damit verbundenen Arbeiten sind in der Regel jedoch vom Büroarbeitsplatz aus zu erledigen. Seit diesem Jahr führen wir deshalb für unsere Mitarbeitenden Baustellenführungen durch. So erhalten sie einen direkten Eindruck von unseren Projekten, die in Realisierung sind. Zudem schätzen auch unsere für die Ausführung zuständigen Projektleiter die Möglichkeit, ihre Projekte einem breiteren Publikum zugänglich machen zu dürfen.

Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

Wir erachten gemeinsame Aktivitäten ausserhalb des beruflichen Kerngeschäfts als wichtige Elemente einer Unternehmenskultur. Im Berichtsjahr haben über 40 unserer Mitarbeitenden am Real Estate Run teilgenommen. Für jeden gelaufenen Kilometer wurden in einem Waldstück im Kanton Zug unter der Aufsicht des Försters neue Bäume gepflanzt. Diese Aktion fand grossen Anklang und wird im nächsten Jahr im Rahmen einer «Waldwoche» wiederholt. Fixe Elemente unseres Jahresprogramms sind der Mitarbeiterausflug und das Weihnachtsfest.

2.2 Mietende

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Der regelmässige Austausch mit ihnen hilft uns, uns noch gezielter auf die Wünsche unserer Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Wichtige Instrumente, um diese Bedürfnisse zu erheben, sind regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau. Bei bestehenden Mietenden werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung kommt die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen hinzu. Mit Grossmietern pflegen wir einen regelmässigen und konstruktiven Austausch, der für beide Seiten Vorteile bringt und das Tagesgeschäft erleichtert. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge («Green Leases») und ergänzenden Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

Ambitionen und Ziele zum Umgang mit den Mietenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Mietende

Massnahmen und Fortschritte rund um die Mietenden

Mieterumfrage

Wir erheben regelmässig die Zufriedenheit der Kunden. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, Massnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu identifizieren und negative Auswirkungen zu reduzieren.

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site Immobilien eine Online-Befragung unter ihren Geschäftsmietenden durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mietenden ist und bleibt auf einem hohen Niveau. Drei Viertel würden das Mietverhältnis verlängern.

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

Umsetzung Green Leases im Geschäftsbereich Immobilien

Im Berichtsjahr wurden intensive Anstrengungen zur Implementierung von Green Leases unternommen.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

«Green Leases» – wie funktioniert das ganz genau?

Zur Förderung einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung regeln Vermieter und Mieter in einer Vertragsbeilage mit der Bezeichnung «Nachhaltigkeitshandbuch» konkrete Massnahmen für das Mietobjekt.

Diese Massnahmen sind, soweit sie sich an Nutzer des Mietobjekts richten, verbindlicher Bestandteil des Mietvertrages. Der Mietende erkennt diese Regelungen an und hat diese im Rahmen seiner vertragsgemässen Nutzung des Mietobjekts zu befolgen. Der Mietende verpflichtet sich insbesondere, seine Mitarbeitenden mit dem Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuches und etwaigen Änderungen vertraut machen und zu deren Befolgung anzuhalten. Zum Zwecke des Nachhaltigkeitsdialogs benennen die Parteien gegenseitig Ansprechpartner und beziehen – soweit möglich – auch das Property- und das Facility-Management in den Nachhaltigkeitsdialog mit ein.

Gemeinsame Nachhaltigkeitsziele

Der Vermieter und der Mieter überprüfen jährlich die im Nachhaltigkeitshandbuch definierten Ziele und deren Erreichung – nicht abschliessend sind dies folgende Themen:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen
- Umweltschonende Reinigung und Verpflegung
- Haushälterischer Umgang mit dem Wasserverbrauch
- Umweltschonendes Abfallmanagement
- Nachhaltiger Ausbau, nachhaltige Nutzung und nachhaltige Bewirtschaftung des Mietobjekts
- Umweltfreundliche Mobilität
- Fokus auf Biodiversität

Community Management

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT

2.3 Community Engagement

Unsere Vision und Mission ist es, Lebensräume zu gestalten. Einen Beitrag dazu leisten wir auch mit unserem Community Engagement. Darunter verstehen wir im breiteren gesellschaftlichen Kontext Spenden und Sponsorings sowie weitere Partnerschaften. Im engeren Immobilien-Kontext beinhaltet das Engagement die Interaktion mit den Menschen und der lokalen Bevölkerung im Umfeld unserer Immobilien, um diese optimal zu nutzen und entwickeln.

Community Engagement in der Entwicklung von Lebensräumen

Bei Entwicklungsprojekten stehen wir in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnenden. Dies erlaubt es uns, bei der Standortentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einzubeziehen, und stellt damit sicher, dass das Umfeld bei neuen Immobilien profitiert und negative Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Beitrag zur Quartierentwicklung

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. So verstehen wir Immobilien nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Dabei gilt: je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohnenden und die lokale Wirtschaft bringt, führen wir als Ausgangspunkt für weitere Massnahmen eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnenden, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern durch. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

Immobilienlösungen mit Zukunft

Unsere Innovationsvorhaben basieren darauf, die Kunden- und Nutzerbedürfnisse von heute zu verstehen und jene von morgen frühzeitig zu antizipieren, um entsprechende Veränderungen in der Unternehmenskultur und Leistungserstellung proaktiv vorzunehmen. Wir beobachten den Markt und ökonomische beziehungsweise gesellschaftliche Entwicklungen, um Immobilienlösungen zu entwickeln, die beispielsweise auch unter dem Begriff der Space-as-a-Service-Angebote die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude tragen wir zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglichen kreative Zwi-schennutzungen von leerstehenden Objekten.

Community Engagement in der Nutzungsphase

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

Grundlage bildet ein Konzept, aus welchem objektspezifische Massnahmen definiert werden, die auf die gesetzten Ziele einzahlen. Die definierten Leistungsfelder lassen sich in die Kategorien Kommunikation, Events, Services sowie On-/Offboarding einteilen und werden durch das Property Management koordiniert und umgesetzt.

Gesellschaftliches Engagement

Als Unternehmen ist es uns ein Anliegen, uns entlang unserer Vision und unserer Werte gesellschaftlich und gemeinnützig zu engagieren. Wir tun das auf den Schwerpunkten Philanthropie und Immobilien sowie mit Bezug zu Gesundheit und Sport. Hierbei schöpfen wir unser breites Ressourcenpotenzial aus: Wir setzen finanzielle Mittel in Form von Spenden und Sponsorings ein, unsere Mitarbeitenden investieren ihre Zeit in allgemeinnützige Projekte wie beispielsweise zur Förderung anderer Menschen oder für die Umweltpflege. Zudem stellen wir unsere Gebäude jungen Unternehmen mit gesellschaftsdienlichem Zweck kostenlos zur Verfügung. Darüber hinaus engagieren wir uns in unterschiedlicher Ausprägung in Partnerschaften, beispielsweise durch Kooperationen zur Förderung von Innovationen in der Städteentwicklung.

Unser Engagement folgt drei Schwerpunkten:

Philanthropie

Wir fördern die soziale Entwicklung vor allem junger Menschen. Zusätzlich zu unserem Firmenengagement kann jeder Mitarbeitende gemeinnützige Organisationen auswählen, bei welchen wir uns dann auch als Firma engagieren.

Unsere Engagements: SOS Kinderdorf, Orphan Healthcare – Stiftung für seltene Krankheiten, Swiss Cancer Foundation, WeCare, Stiftung Schweizer Sporthilfe, Young Enterprise Switzerland.

Immobilien

Wir fördern die allgemeine Weiterentwicklung des Immobiliensektors in Bezug auf Innovation, Nachhaltigkeit und in weiteren Feldern.

Unsere Engagements: NZZ Real Estate Days, Baloise Session, Sustainable Switzerland, EPRA, startup days, Urban Land Institute, Avenir Suisse, SwissPropTech.

Community

Wir fördern die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden und der lokalen Bevölkerung. Hierbei setzen wir vor allem auf den Sport, der auch den allgemeinen Teamgeist fördern soll.

Unsere Engagements im Bereich Gesundheit: Athletes Network, Greifenseelauf

Unsere Engagements im Bereich Wohlbefinden: kostenlose Zurverfügungstellung von Gebäudefläche an junge Unternehmen wie beispielsweise flexoffice, Urban Connect und Memox.

Dabei investieren wir jährlich rund 1 Million Franken in unser soziales Engagement. Zusätzlich unterstützen wir das gemeinnützige Engagement unserer Mitarbeitenden mit jährlich zwei einsetzbaren Arbeitstagen im Kontext eines gesellschaftlichen Engagements.

3 Governance

3.1 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Darunter verstehen wir, dass zentrale Themen zur Sicherstellung einer tadellosen Unternehmensführung schriftlich geregelt und im Rahmen der Berichterstattung öffentlich einsehbar sind. Ferner umfasst dieses Thema die organisatorischen Massnahmen und Managementsysteme, die für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen von grundlegender Bedeutung sind. In all diesen Aspekten Transparenz zu schaffen, rundet die Thematik ab.

Wir gehören nicht nur zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz, sondern bieten in immer bedeutenderem Umfang Anlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, der im Kern auf einer verantwortungsvollen und ethischen Unternehmensführung basiert, ist für uns deshalb existenziell. Branchenbedingt stehen in diesem Themenkreis für uns die tadellose Rechtskonformität allgemein und spezifisch die Vermeidung von Korruption, Geldwäscherei und Insiderhandel im Zentrum. Wir sind uns zudem bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit Auswirkungen auf die Menschenrechte haben kann, sei es durch die eigene Tätigkeit oder durch Geschäftsbeziehungen entlang der Lieferkette. Wir unternehmen kontinuierlich Schritte, um menschenrechtliche Risiken und Auswirkungen zu erkennen, zu mindern und anzugehen, verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten in den Geschäftsprozessen zu verankern, die Leistung zu verfolgen und zu kommunizieren.

Unser Compliance-Management umfasst die systematische Erfassung, Kenntnis und Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen. Dabei setzen wir auf ein strukturiertes Weisungswesen und Prozessmanagement sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung zur Erfüllung aller Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten. In einem dedizierten IT-Tool werden alle dazugehörenden Dokumente und Informationen erfasst und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle enthaltenen Informationen werden durch die entsprechenden Verantwortlichen regelmässig aktualisiert.

Verbindlicher Verhaltenskodex / gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site (sps.swiss/richtlinien) fusst auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird allen neuen Mitarbeitenden mit dem Arbeitsvertrag zugänglich gemacht und geschult.

Die Werte Respekt, Integrität, einschliesslich der Unterstützung und Respektierung internationaler Menschenrechte, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei uns mit Leitsätzen verankert und unternehmensspezifisch präzisiert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben.

Dazu zählt auch, dass Situationen zu vermeiden sind, die zu Interessenkonflikten führen könnten. Liegt ein Interessenkonflikt vor, sind die vorgesetzte Stelle und allenfalls der zuständige Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Verhaltenskodex festgehaltenen Ausstandsregeln.

Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Wir nehmen den Schutz dieser Daten ernst: Aus Überzeugung übernehmen wir die Verantwortung in Form einer dedizierten Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz. Pro Gesellschaft ist ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter (bDSB) zur Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) stellt die Gesamtkoordination und Entscheidungskompetenz sicher. Des Weiteren nimmt eine externe Datenschutzberatungsperson sämtliche für Swiss Prime Site datenschutzrelevanten Öffentlichkeitsinteressen und Aufgaben wahr.

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts und weiterführender Anwendungsweisungen, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können. Die Rollen, Prozesse und Kontrollen orientieren sich in diesem Zusammenhang am Standard ISO 27001. Durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center (SOC)» werden ein 7×24-h-Monitoring von Informationssicherheitsvorfällen und eine möglichst kurze Reaktionszeit sichergestellt.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyber-Risiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten aufgeklärt. Zudem absolvieren unsere Mitarbeitenden wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz. Mittels Kommunikation via Intranet weist der Chief Information Security Officer (CISO) laufend auf aktuelle Risiken hin.

Wir prüfen bei Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Sofern dies der Fall ist, stellen wir sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO eingehalten werden und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

Bekämpfung von Bestechung und Korruption / Insiderhandel ausschliessen

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar, jedoch gehört die Immobilienbranchen zu den kritischen Sektoren. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass operative Bereiche von Swiss Prime Site beispielsweise bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen mit dem Thema in Berührung kommen.

Wir verurteilen jede Art von Bestechung und Korruption, fördern eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgen diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige, von einem externen Partner (EQS) betriebene Integrity Line wenden. Über diesen Whistleblowing-/Benachrichtigungsmechanismus können Mitarbeitende auch allgemeine interne Missstände, Gesetzesübertretungen oder Datenschutzverletzungen melden.

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken haben wir strikte Regeln aufgestellt. Unseren Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke, Einladungen oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Um Insidergeschäfte auszuschliessen, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und «trading windows» betreffend Swiss Prime Site-Aktien informiert. Zudem unterzeichnen die in spezifische Projekte involvierten Mitarbeitenden eine Insidererklärung. Darin wird explizit auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hingewiesen.

Integrity-Plattform /

Meidung wettbewerbswidriger Praktiken

Alle Personen – ob Mitarbeitende, Geschäftspartner, Kunden, Lieferanten oder Dritte – können Verstösse gegen die externen und internen Vorschriften (z. B. Korruption, Betrug, Mobbing usw.) anonym über die externe und unabhängige Integrity-Plattform melden. Die Integrity-Plattform wird von der externen und unabhängigen Firma EQS Group (www.eqs.com) betrieben. Alle Meldungen laufen über die sicheren Server von EQS Integrity Line und nicht über die Server von Swiss Prime Site. Alle Daten sind verschlüsselt. Bei der Nutzung der Integrity-Plattform werden zudem weder IP-Adressen, Uhrzeit noch Metadaten protokolliert oder gespeichert. Daher sind keine Informationen vorhanden, die den Computer der Person mit der Integrity-Plattform in Verbindung bringen könnten. Dadurch wird die Anonymität der Person gewährleistet, ausser wenn diese proaktiv ihren Namen angeben möchte.

Über die gemeldeten Vorfälle werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance via Integrity-Plattform benachrichtigt. Diese analysieren und beurteilen die gemeldeten Vorfälle innerhalb der Organisation. Relevante Vorfälle, welche eine Handlung seitens der Swiss Prime Site erfordern, werden anonymisiert und zuhänden von CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen definiert.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, wettbewerbswidrige Praktiken zu vermeiden. Alle Verträge müssen von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Gruppenweit sind Unterschriften jeweils durch zwei Berechtigte zu leisten. Damit wird ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt.

Mitarbeitende hinsichtlich Geschäftsethik sensibilisieren

Regelmässige interne Schulungen zum Thema Geschäftsethik und Compliance stellen ein zentrales Instrument dar, um sicherzustellen, dass unsere grundlegenden Werte allen Mitarbeitenden bekannt sind und gelebt werden. Solche Schulungen werden durch die Abteilung Legal & Compliance initialisiert und koordiniert und je nach Thema durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk legen wir branchenbedingt auf die Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem thematisieren wir regelmässig den Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen des Geschäftsmodells – rund um die Immobilien, für die Mitarbeitenden sowie die Kundinnen und Kunden. Dazu zählt für uns auch die IT-Sicherheit.

Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die von den Vereinten Nationen unterstützten «Principles for Responsible Investment (UN PRI)» unterzeichnet. Sie unterstreicht damit ihr Bekenntnis, Umwelt- und soziale Themen sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – ESG) aktiv in den Anlageprozess zu integrieren.

Swiss Prime Site Solutions verfügt seit Herbst 2021 über die als Fondsleitung benötigte Lizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Dies ist mit zusätzlichen Vorgaben für die Unternehmensführung verbunden. So hat Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einzuhalten. Dieses Schreiben konkretisiert das aufsichtsrechtlich unzulässige Marktverhalten. Es verbietet das Ausnutzen von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, die unzulässiges Marktverhalten verhindern oder aufdecken sollen.

Swiss Prime Site Solutions stellt über das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» sicher, dass die im FIDLEG festgehaltenen Anforderungen zum Anbieten von Finanzinstrumenten eingehalten werden. Der Vertrieb respektive das Anbieten von Finanzinstrumenten stellt eine wichtige Funktion im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions dar, da es die direkte Schnittstelle zu den Anlegern abbildet. Das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, dass bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die Anleger ein hoher Qualitätsstandard eingehalten wird. Dabei ist der Informationsgehalt zum Produktvertrieb wie folgt geregelt: «Ein Angebot im Sinne von Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor bei einer Kommunikation jeglicher Art, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und das Finanzinstrument enthält und üblicherweise darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und dieses zu veräussern.»

Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

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

Ambitionen und Ziele zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14)
Thema Leadership, Verantwortung und Transparenz

Massnahmen und Fortschritte rund um die verantwortungsvolle Unternehmensführung Neue Vorgaben zum Datenschutz implementiert

Am 1. September 2023 sind das neue Datenschutzgesetz (DSG) und Verordnungen (DSV) in Kraft getreten. Swiss Prime Site hat die Massgaben dieser Gesetzesgrundlage übernommen. So wurden die Vorgabe Dokumentationen in allen Gruppengesellschaften, unter anderem Richtlinien und Weisungen, angepasst. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien wurde zudem auf datenschutzrelevante Gebäudeinfrastrukturen wie Zutrittssysteme und Videoüberwachungen durchleuchtet, um für jede Liegenschaft die jeweiligen Datenbearbeitungsprozesse formell zu präzisieren.

Interne Compliance-Prüfungen

Zur Prüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen finden regelmässig durch die interne Revision Compliance-Prüfungen statt. 2023 erfolgte eine Prüfung der «Spesen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung». Die Prüfung bestätigte eine Übereinstimmung der Spesen der obersten Unternehmensleitung mit dem Spesenreglement der Swiss Prime Site ohne negative Befunde. Der Scope der Compliance-Prüfung wird jährlich im Rahmen der Jahresplanung der Internen Revision festgelegt und vom Verwaltungsrat genehmigt.

Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

Im laufenden Jahr wurden in den Schulungen zwei wichtige Themen adressiert: IT-Phishing und Interessenkonflikte bei Transaktionen mit Nahestehenden.

Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten

Im Berichtsjahr wurden im Zuge der Fokussierung des Geschäftsmodells und im Zusammenhang mit den Sorgfalts-pflichten, insbesondere bezüglich Kinderarbeit und Konflikt-mineralien, die Aktualisierung des Code of Conduct, des Supplier Code of Conducts und des Konzepts zur Umweltpolitik sowie die Implementierung entsprechender Konzepte und Prozesse (Einbettung, Analyse, Monitoring und Beschwerdemechanismen) eingeleitet beziehungsweise befinden sich in Umsetzung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE

Kennzahlen und Wirksamkeitsprüfung der verantwortungsvollen Unternehmensführung

- Im laufenden Jahr sind keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften bei Swiss Prime Site bekannt. Entsprechend sind keine Bussen bzw. Sanktionen verzeichnet worden.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.
- Ratings, siehe Stakeholder-Management, 5.3 Investor Relations.

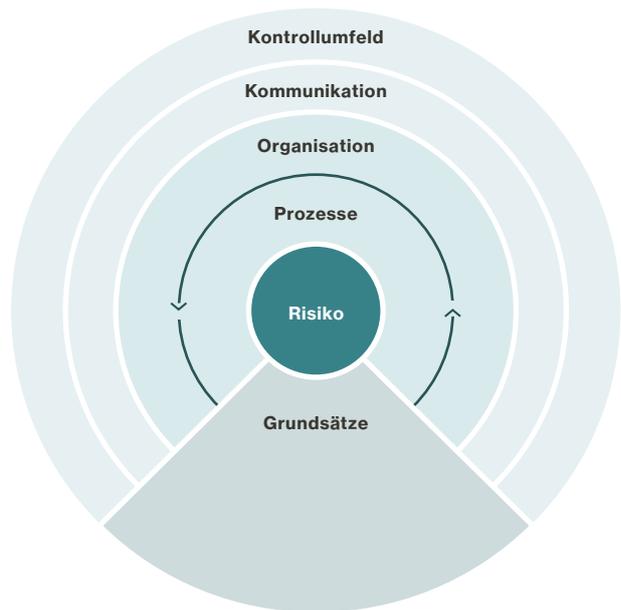
3.2 Integriertes Risikomanagement

Unter integriertem Risikomanagement verstehen wir einen ausgewogenen Umgang mit Chancen und Risiken sowie mit den dazugehörigen Prozessen und Kontrollen. Zu einem integrierten Risikomanagement gehören beispielsweise auch der Umgang mit physischen und transitorischen Risiken, die vom Klimawandel zusätzlich beschleunigt werden.

Wir sind einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Für das Management von Chancen und Risiken wenden wir einen systematischen Prozess an, der die Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Unser Risikomanagementsystem basiert auf einer gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements. Die Risikopolitik umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.



Grundsätze

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und ein adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Risikoeignern berücksichtigt.

Kontrollumfeld

Das Kontrollumfeld basiert auf der von Verwaltungsrat und Gruppenleitung vorgelebten Verantwortung, ihrem Risikobewusstsein sowie auf den organisatorischen Massnahmen hinsichtlich der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit. Ergänzt wird dies durch unsere ethischen Grundwerte, die Organisationsstruktur, die Verhaltensregeln und die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten.

Kommunikation

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein entscheidender Faktor beim Risikomanagement. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

Organisation

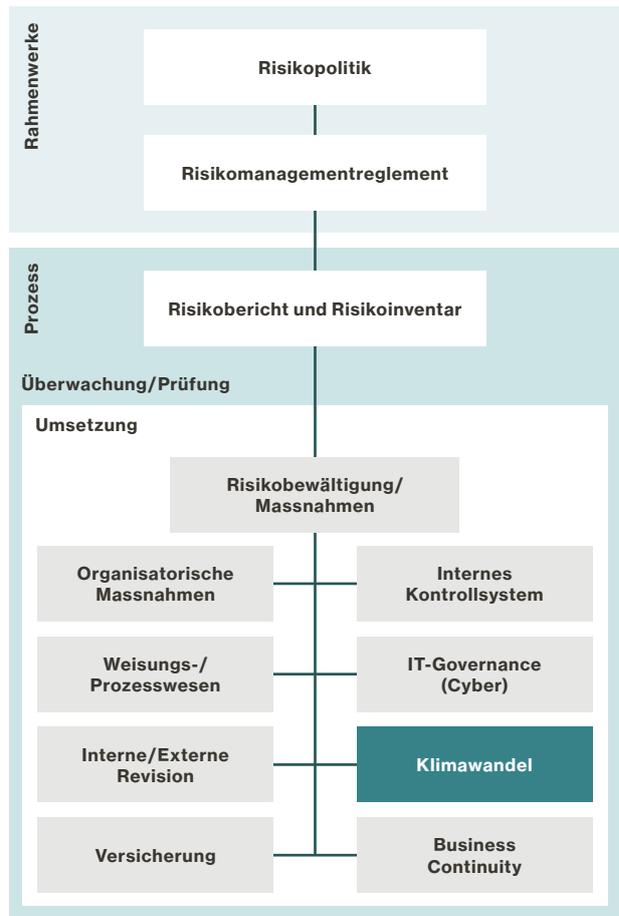
In der Risikoorganisation trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt. Diese ist für die Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig.

Prozesse

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Chancen und Risiken laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert.

Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess wird im gültigen Risikomanagementreglement abgebildet. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt.



Zentraler Bestandteil im Risikomanagementprozess sind die jährlichen Risikogespräche. Diese erfolgen in einem ersten Schritt zwischen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat. Dabei liegt der Fokus auf den bestehenden und künftigen Chancen und Herausforderungen. Andererseits erfolgen Risikogespräche zwischen den Risikoeignern und der Stelle Group Risk Management mit Fokus auf die konkrete Identifikation, Bewertung und Massnahmendefinition. Ergänzend zu den Informationen aus den Risikogesprächen erfolgen eine Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse. Auf diesen Grundlagen werden Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft integriert und im jährlichen Risikobericht präsentiert werden.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich, durch das Group Risk Management beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der Anforderungen sowie zur Festlegung und Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management. Die definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden:

Organisatorische Massnahmen

Die Angemessenheit der Organisationsstruktur wird laufend durch den Verwaltungsrat und das Topmanagement beurteilt. Die stetige Gewährleistung der Effektivität der Geschäftsführung, der Effizienz der Entscheidungsfindung und der Prozessdurchführung hat einen hohen Stellenwert. Ein zentraler Erfolgsfaktor sind die an der Zielerreichung massgebend beteiligten Mitarbeitenden. Dem Aspekt, gute und qualifizierte Mitarbeitende im aktuell schwierigen Arbeitsmarkt zu gewinnen (Rekrutierung) und sie zu halten (Retention), wird grosse Aufmerksamkeit beigemessen.

Weisungs- und Prozesswesen

Wir führen ein umfassendes und formelles Weisungs- und Prozesswesen. Der Prozess und die Verantwortlichkeiten zu deren Steuerung und Pflege sind klar definiert. Alle relevanten Themen, inkl. Nachhaltigkeit, sind in spezifischen Weisungen beschrieben und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle relevanten Geschäftsprozesse sowie die damit verbundene Vorlagendokumentation sind in einer unternehmensweiten Prozess- und Dokumentenlandschaft zentral abgebildet. Diese Hilfsmittel unterstützen die Mitarbeitenden im Tagesgeschäft, sei es im persönlichen Verhalten (z. B. Interessenkonflikt), in der Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern sowie in der Prozessdurchführung.

Interne und externe Revision

Die interne und die externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Die Interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Stellen ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

Versicherungswesen

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Bereich Versicherungswesen sind in einer übergeordneten Weisung geregelt. Der Prozess wird in Zusammenarbeit mit dem Group CFO von einem externen Versicherungsberater koordiniert und laufend auf Synergien und Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Die Gruppengesellschaften werden in diesen Prozess aktiv involviert und sind für die jeweilige Umsetzung zuständig.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Interne Kontrollsystem ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen berücksichtigt werden.

Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um den Bedarf nach Anpassungen aufgrund neuer Risiken oder veränderter Geschäftsprozesse zu identifizieren und Massnahmen einzuleiten.

IT-Governance (Cyber)

Die laufende und rasante Entwicklung der IT-Technologien (u. a. Digitalisierung, Abhängigkeit von Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen und Vernetzung von Wirtschaft und Gesellschaft) stellt eine zunehmende Bedrohung dar. Gleichzeitig bieten sich aber grosse Chancen. Wir haben diese Entwicklung erkannt und in einer gültigen IT-Governance adressiert. Dabei werden organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen zur Erhöhung der Resilienz (Widerstandsfähigkeit gegen IT-Sicherheitsvorfälle) und zur Verhinderung von schwerwiegenden finanziellen und nichtfinanziellen Auswirkungen (Reputationsrisiken) umgesetzt.

Klimawandel

Chancen und Risiken aus dem Klimawandel sind für uns von grosser Bedeutung und werden dementsprechend in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet. Dabei werden sowohl physische Risiken als auch Übergangsrisiken berücksichtigt. Die entsprechende Aktualisierung wurde in der Berichtserstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» reflektiert.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

Business Continuity Management (BCM)

Unser BCM ist in einem übergeordneten, umfassenden Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Auf dieser Grundlage haben alle Geschäftsbereiche eine dedizierte Business-Impact-Analyse (BIA) durchgeführt und ein eigenes BCM erstellt. Das Disaster Recovery ist dabei hinsichtlich der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen ein zentrales Element. Die Aktualität und Angemessenheit des BCM werden jährlich durch das Group Risk Management in Zusammenarbeit mit der Group IT überprüft. Die Effektivität und Funktionalität des BCM werden jährlich im Rahmen von BCM-Tests überprüft.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE

Wichtigste Risiken

Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung wurden die nachstehenden wichtigsten Risiken identifiziert. Einige davon sind von übergeordneter Bedeutung, da diese sowohl die Swiss Prime Site Immobilien wie auch die Swiss Prime Site Solutions betreffen. Andere spezifischere Risiken betreffen nur die jeweiligen Geschäftsbereiche. Alle stellen für uns ein Risiko dar, wobei sich auch bedeutende Chancen ergeben können, wenn diese Themen rechtzeitig adressiert und fortlaufend aktiv gemanagt werden.

Risiken für das Gesamtunternehmen

Geschäftspartner/Lieferkette

Die Auswahl von professionellen, erfahrenen und finanziell soliden Geschäftspartnern wird durch interne Richtlinien und Vorschriften sichergestellt. Dabei werden diverse ESG-Aspekte berücksichtigt, welche im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert werden. Darüber hinaus werden insbesondere im Entwicklungsgeschäft mit der Zertifizierungsstrategie Kriterien zur nachhaltigen Beschaffung in die Projekte integriert und durch die externe Zertifizierungsstelle eine entsprechende Qualitätssicherung gewährleistet.

Kunden/Mietende

Die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden wird durch den permanenten Austausch mit Mietenden sowie aktiven Umfragen mit Grossmietern und durch den Dialog mit weiteren Stakeholdern im Sinne der unternehmerischen Verantwortung bewusst wahrgenommen. Chancenpotenziale werden durch den fördernden Einbezug von Innovationskonzepten umgesetzt und dadurch die langfristig ausgelegte Kundenbeziehung nachhaltig gestärkt.

Mitarbeitende

Mitarbeitende sind ein zentrales Element unseres Erfolgs. Durch viele Massnahmen werden die Rekrutierung und der Erhalt von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld sichergestellt. Hierzu zählen attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, die Förderung von Aus- und Weiterbildungen (interne sowie externe) und der gruppenübergreifenden Durchlässigkeit der Karrierewege sowie Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf Anpassungen vorgenommen.

Unternehmen	Immobilien
Geschäftspartner/ Outsourcing	Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen
Kunden/Mietende	Projektentwicklung und Realisierung
Mitarbeitende	Portfolio-/Objektstrategie
Nachhaltigkeit/Klima	Leerstand/Vermarktung
Cyber-Risiken/Datenschutz	Bewertungen

Nachhaltigkeit/Klima

Detaillierte Informationen zum Umgang mit Risiken und Chancen im Kontext von Nachhaltigkeit und Klimawandel können der Berichterstattung zu finanzbezogenen Klimarisiken, dem «TCFD-Bericht» entnommen werden.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

Cyber-Risiken/Datenschutz

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit erkennen wir durch organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit, Integrität, Vertraulichkeit und Nachvollziehbarkeit von Daten und Anwendungen sowie die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Auflagen und Empfehlungen (u. a., Datenschutz). Die Daten und Systeme müssen stets gegen Ausfälle sowie interne und externe Angriffe (Cyber-Risiken wie z. B. Sabotage, Datendiebstahl usw.) geschützt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen von diversen Initiativen (Transformationsprojekte) die potenziellen Chancen aus der Digitalisierung adressiert, um künftig Wettbewerbsvorteile (z. B. Automatisierung und Prozesseffizienz sowie Dienstleistungsqualität und Datentransparenz) zu schaffen.

Immobilienpezifische Risiken

Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Diese externen Faktoren haben infolge der auf das Geschäftsmodell bezogenen Exposition einen bedeutenden Einfluss auf den nachhaltigen Erfolg. Die Auswirkungen einer negativen Marktentwicklung sind durch das grösstenteils in Prime-Lagen investierte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien, nachhaltige Objektstrategien sowie eine ausgewogene Finanzierungsstrategie gedämpft. Weiter haben wir Capital-Management-Prinzipien formuliert, um die Opportunitäten auf den Finanzmärkten bestmöglich nutzen zu können. Zu den wichtigsten Prinzipien gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, die Erhöhung der finanziellen Flexibilität, die Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, die Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten.

Projektentwicklung und Realisierung

Wir verfügen über eine Projektpipeline in Höhe von rund CHF 3.3 Mrd. (CHF 2.2 Mrd. bei Swiss Prime Site Immobilien und CHF 1.1 Mrd. bei Swiss Prime Site Solutions). Durch innovative und nachhaltige Konzepte, professionelle Geschäftspartner und eine laufende Überwachung werden die Risiken in puncto Kosten, Termine und Qualität im Entwicklungs- und Realisierungsgeschäft gemindert. Frühzeitige Vermarktungsaktivitäten ermöglichen zudem eine stärkere Kundenorientierung.

Portfolio-/Objektstrategie

Eine klare und formalisierte Portfoliostrategie ist vorhanden und konkretisiert sich in den jeweiligen Objektstrategien. Dabei werden alle Aspekte einer Immobilie, unter anderem Erneuerungen zwecks Reduktion der CO₂-Emissionen, Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte, reflektiert und daraus nachhaltige und wertoptimierte Strategien definiert. Generell sind CO₂-Absenkpfade ein zentrales Element unserer Portfolio- und Objektstrategien.

Leerstand/Vermarktung

Durch die Schaffung einer internen Vermarktungsabteilung konnte die Wirksamkeit des Vermarktungsprozesses wesentlich erhöht und dadurch die Leerstände abgebaut werden. Ebenso zentral zur Risikominderung sind die Portfoliostrategie sowie innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte. Im Jahr 2023 betrug die Leerstandquote 4%.

Bewertungen

Wir sind bei Bewertungsfehlern sowie -anpassungen sehr exponiert. Der Wert der Immobilienportfolios unterliegt diversen externen (z. B. Markt, Zinsen) sowie internen (Leerstand, Objektstrategien) Faktoren. Die korrekte Bewertung wird durch externe Bewerter sowie durch die externe Revisionsstelle halbjährlich respektive jährlich überprüft. Die Steuerung der internen Faktoren erfolgt auf mehreren Ebenen, u. a. durch umfassende Objektstrategien und professionelle Vermarktungsaktivitäten. Ausserdem werden Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten (direkte sowie latente) gebildet. Entsprechende Berechnungen oder Steuersatzveränderungen haben einen wesentlichen finanziellen Einfluss.

3.3 Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

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

Die Beschaffung ist ein bedeutendes Element unseres Nachhaltigkeitsengagements und gleichzeitig von grosser Relevanz für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Durch unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten üben wir sowohl auf soziale als auch auf umweltbezogene Aspekte Einfluss aus. Mittels hoher Anforderungen an unsere Partner und Lieferanten, inklusive ihrer vertraglichen Verpflichtung, können wir den Schutz von Menschenrechten, die Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion oder auch die Bedingungen auf den Baustellen positiv beeinflussen. Zudem wirken sich die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien auf die Umwelt, Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, so dass wir hier die negativen Auswirkungen minimieren können. Sind doch die Beschaffungskosten ein gewichtiger Teil unserer Aufwände.

Allgemeine Vorgaben für Lieferanten

Wir sind uns bewusst, dass Nachhaltigkeit bei der Beschaffung zentral ist, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie durch vertragliche Verpflichtungen tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferketten-Rechnung. Anforderungen für Lieferanten enthalten allgemeine Vorgaben (zu Gesetzen und Vorschriften, Geschäftsethik, Informationsveranstaltungen), Vorgaben zu ökologischen Aspekten (ergänzend zum Konzept zur Umweltpolitik) sowie zu sozialen Belangen (Menschenrechte, Diskriminierung und Unterdrückung, Vereinigungsfreiheit, Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz). Dabei stützen wir uns unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights «UNGP»). Das Konzept zur Umweltpolitik sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien) bilden integrierte Bestandteile aller Verträge.

Überwachung und Einhaltung von Vorgaben an Lieferanten

Wir führen Trainings für Mitarbeitende und Lieferanten durch, um diese hinsichtlich ESG-Standards zu sensibilisieren und mehr Transparenz zur Wirksamkeit unserer Beschaffungspolitik zu erlangen. Hierfür sind wir oder eine von uns beauftragte Drittpartei berechtigt, bei den Lieferanten Stichproben durchzuführen, um beurteilen zu können, ob und wie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten wird. Ausserdem informieren wir alle von künftigen Anpassungen des Kodex betroffenen Lieferanten proaktiv und frühzeitig. Wenn wir Verstösse gegen die Bestimmungen dieses Kodex feststellen, suchen wir das Gespräch mit dem fehlbaren Lieferanten und legen im gegenseitigen Einvernehmen Verbesserungsmaßnahmen mit einer klaren Umsetzungsfrist fest. Werden diese nicht wie vereinbart umgesetzt, können wir die Geschäftsbeziehung beenden. Bei schweren Verstössen gegen diesen Kodex behalten wir uns das Recht vor, die Geschäftsbeziehung unmittelbar zu beenden. Im Falle von Verstössen gegen diesen Kodex steht es auch den Lieferanten und ihren Mitarbeitenden frei, Meldung an eine unabhängige Stelle zu erstatten. Die Kontaktaufnahme mit unserer Integrity-Plattform der Swiss Prime Site kann anonym erfolgen.

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

- Im Berichtsjahr haben wir keine Konfliktmineralien eingeführt oder bearbeitet.
- Im Berichtsjahr haben die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Insbesondere gab es keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Wir sind daher gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

Vorgaben an unsere Lieferanten im Entwicklungs- und Bauprozess

Neben dem übergeordneten Konzept zur Umweltpolitik bildet die konsequente Zertifizierungsstrategie in Entwicklungsprojekten ein Qualitätssicherungsinstrument (unabhängige Zertifizierungsstelle). Unsere internen Nachhaltigkeitsvorgaben orientieren sich entlang der Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und auch entsprechender Präzisierungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Materialien und Baustoffen (z. B. Ausschlusskriterien Minergie-ECO, regionale Beschaffung). Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir achten darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden (sps.swiss/richtlinien). Unsere Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist in unserem Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Vorgaben für nachhaltiges Betreiben und Bauen

Dezierte Vorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen sind entlang der Wertschöpfungskette von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management über Entwicklungsprojekte definiert und in die entsprechenden Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dies beinhaltet unter anderem Vorgaben im Betrieb in Bezug auf CO₂-Reduktion, Energieeffizienz, lokale Energieproduktion, Wassereffizienz, nachhaltige Mobilitätslösungen (E-Mobilität), Energiebeschaffung, Betriebsvorgaben im Facility Management und in den Green Leases sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie sowie der Kreislaufwirtschaft.

Wir übertragen die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von uns abgenommen werden.

Richtlinien und Weisungen

- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions

Sustainability Key Indicators

In den folgenden Tabellen verwendete Abkürzungen

N	Nachhaltigkeitsbericht
CG	Corporate Governance Bericht
V	Vergütungsbericht
SKI	Sustainability Key Indicators
N/A	nicht verfügbar
(ja)	trifft teilweise zu

1 Umwelt

CO₂ Emissionen¹

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Immobilienportfolio							
Total CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	25 064	21 300	26 246	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	10 696	9 303	9 461	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3 697	3 773	5 224	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	10 671	8 224	11 561	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/ m ²	19.6	16.9	15.2	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Aktuell prognostizierte CO ₂ -Intensität im Jahr 2040	kg CO ₂ e/ m ²	7.2	2.4	3.6	N 2021 S. 14	N 2022 S. 42	N 2023 S. 30
Notwendige Reduzierung der CO ₂ -Intensität bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-66	-88	-82	N 2021 S. 14	N 2022 S. 42	N 2023 S. 30
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche							
Total CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	2 282	2 307	12	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	294	217	0	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	84	79	1	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	1 905	2 011	11	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/ FTE	1 546	1 463	41	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Immobilienportfolio & betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäfts- bereiche							
Ziele zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen		Ja	Ja	Ja	N 2021 S. 14	N 2022 S. 41-42	N 2023 S. 29-30
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1,5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolio		Ja	Ja	Ja	N 2021 S. 14	N 2022 S. 41-42	N 2023 S. 30

¹ Die Methodik der Kohlenstoffbilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

Energie¹

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Immobilienportfolio							
Gesamtenergieverbrauch	MWh	206 343	217 122	245 739	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	173.5	177	142	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	74 987	98 868	145 667	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	79.9	93.4	84.3	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Energieverbrauch für Gebäude- heizung ²	MWh	131 356	118 254	100 072	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtheizölverbrauch	MWh	77 819	7 400	4 713	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtgasverbrauch	MWh	71 162	53 161	45 834	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	53 251	57 693	49 525	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Energieintensität für Gebäude- heizung	kWh/m ²	94.8	84.1	57.9	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	94 883	121 695	160 800	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche							
Gesamtenergieverbrauch	MWh	2 595	3 032	67	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	41.8	43.4	91	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	923	1 394	21	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	14.8	20	29	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Energieverbrauch für Gebäude- heizung	MWh	1 673	1 638	46	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch fossile Energie- träger	MWh	1 287	959	46	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	386	680	0	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	814	1 357	21	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38

¹ Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt nach der in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

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

Wasser

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Immobilienportfolio							
Gesamtwasserverbrauch	m ³	580 564	669 566	699 932	N 2021 S. 63	N 2022 S. 53	N 2023 S. 35
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.4	0.6	0.4			
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche							
Gesamtwasserverbrauch	m ³	12 510	11 105	434	N 2021 S. 63	N 2022 S. 53	N 2023 S. 38
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.2	0.2	0.6			

Abfall

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Immobilienportfolio							
Abfallmenge ¹	t	7 354	13 031	N/A			
Altlastensanierungsaufwand	CHF	600 000	650 000	90 000			
Politik zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien

¹ Die Zahlen zu den Abfallmengen liegen erst im Verlauf von 2024 vor. Der Abdeckungsgrad betrug 2022 77% und 2021 49%.

Gefährdung durch Klimawandel

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	N 2021 S. 85–90	N 2022 S. 73–78	
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien
Verstöße gegen die Umwelt-richtlinien	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 62	N 2022 S. 83	N 2023 S. 55

Zertifizierungen & Ratings

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets	Anzahl	12	111	126	SKI 2021 S. 16	SKI 2022 S. 16	N 2023 S. 70–74
Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets (% der gesamten Gebäude/Fläche)	%	20	73	94	SKI 2021 S. 16	SKI 2022 S. 16	N 2023 S. 70–74
Assets mit Energierating	Anzahl	12	6	8			
Assets mit Energierating (% der Gesamtfläche)	%	20	4	6			
GRESB Score Standing Investment		74	85	89	N 2021 S. 5	N 2022 S. 14	N 2023 S. 32
GRESB Score Development		78	88	97	N 2021 S. 5	N 2022 S. 14	N 2023 S. 26

2 Soziales

Mitarbeitende

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	1 667	1 779	674	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	N 2023 S. 43
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	27.1	24.3	22.7	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	N 2023 S. 46
Kündigung durch Mitarbeitende	%	18.4	19.2	10.7			
Kündigung durch Arbeitgeber	%	2.9	5.1	12.0			
Formale Gründe für die Kündigung	%	5.7	N/A	N/A			
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1 000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein			
Formalisierte Beschwerde- eskalation/Berichterstattung (Integrity line)		ja	ja	ja	N 2021 S. 38	N 2022 S. 55	N 2023 S. 42
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeiter*innen- zufriedenerheit		ja	ja	ja	N 2021 S. 9	N 2022 S. 54	N 2023 S. 41

Diversität & Inklusion

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Frauen in der Unternehmensleitung	%	29	42.9	42.9	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 9	CG 2023 S. 14–17
Frauen in der Konzernleitung	%	17	20	–	CG 2021 S. 14	CG 2022 S. 15	CG 2023 S. 19–20
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	27	23.5	12.5	N 2021 S. 64–67	N 2022 S. 62–65	
Frauen in der Belegschaft	%	60	59.2	46.8	N 2021 S. 50	N 2022 S. 61	N 2023 S. 44–45
Richtlinie für Chancengleichheit		ja	ja	ja	NB 2021 S. 56	NB 2022 S. 57	www.sps. swiss/ richtlinien

Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesundheits- und Sicherheits- richtlinien		(ja)	ja	ja	N 2021 S. 52	N 2022 S. 55	www.sps. swiss/ richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit + Unfälle in %)	%	3.6	3.9	1.8	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 52–53	N 2022 S. 52–56	N 2023 S. 55

Arbeits- & Menschenrechte

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Unterzeichner des UN Global Compact		nein	nein	nein			
Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte		(ja)	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S.62	N 2022 S.31	N 2023 S.55

Training & Mitarbeitendenentwicklung

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.8	0.7	0.8	N 2021 S.63	N 2022 S.61	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.58	N 2023 S.41
Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.59	N 2023 S.41-42
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.52-56	N 2023 S.41-42
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		(ja)	ja	ja	N 2021 S.55	N 2022 S.59	N 2023 S.41

Lieferkette

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden	ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien

Compliance Programme

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 58-59	N 2023 S. 51
Möglichkeit zur Meldung von Regelwidrigkeiten		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 83	N 2023 S. 53
				ja			
Korruptionsbekämpfung/Ethik							
Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung/Antibestechungsmassnahmen		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 23	N 2023 S. 52
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 39	N 2022 S. 24	N 2023 S. 55
Schutz der Privatsphäre & Datensicherheit							
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	N 2021 S. 61	N 2022 S. 25	N 2023 S. 51
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	N 2021 S. 61	N 2022 S. 70	N 2023 S. 51
Externe Initiativen							
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	N 2021 S. 10-18	N 2022 S. 12	N 2023 S. 23

3 Governance

Verwaltungsrat

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	5	6	5	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
CEO Dualität		nein	nein	nein	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Unabhängige*r Vorsitzende*r		ja	ja	ja	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Ehemalige*r CEO oder gleichwertiges Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 9 f.	CG 2023 S. 10
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	CG 2021 S. 39	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 12

Diversität im Verwaltungsrat

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Frauen im Verwaltungsrat	%	43	43	43	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	56	59	58	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9

Nachhaltigkeitsgovernance

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Nachhaltigkeitsausschuss	ja	ja	ja	CG 2021 S. 9	CG 2022 S. 10	CG 2023 S. 12
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit	ja	ja	ja	CG 2021 S. 9	CG 2022 S. 10	CG 2023 S. 13

Vergütung

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	10.1	10.1	10.1	V 2021 S. 6	V 2022 S. 6, 9	V 2023 S. 7–9
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	V 2021 S. 7	V 2022 S. 7	www.sps.swiss/richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein			
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	N 2021 S. 56	N 2022 S. 57	www.sps.swiss/richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		(ja)	(ja)	ja			

Eigentum & Kontrolle

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein			
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	<10	10	10	CG 2021 S. 4	CG 2022 S. 5	CG 2023 S. 5
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	CG 2021 S. 5	CG 2022 S. 19	CG 2023 S. 5

Risikomanagement

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Das Unternehmen verfügt über Rahmenwerk für das Risikomanagement	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–83	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–90	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–83	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60

4 Liegenschaften

	Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Spezifische CO ₂ Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Aarau, Bahnhofstrasse 23	1946	1986	2 091	Fernwärme	88 093	206 575	141	178	11.9	BREEAM Bestand	
Baar, Grabenstrasse 17, 19	2015		3 944	Erdgas	308 413	295 636	153	464	23.8	BREEAM Bestand	
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2009		8 779	Erdgas	689 079	388 064	123	3 732	23.3	BREEAM Bestand	
Baden, Bahnhofstrasse 2	1927	1975	902	Erdgas	73 803	195 732	299	242	34.6	BREEAM Bestand	
Baden, Weite Gasse 34, 36	1953	1975	1 654	Erdgas	148 162	97 355	148	1 041	25.9	BREEAM Bestand	
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	1960	2005	6 971	Fernwärme	357 586	513 156	125	2 043	11.2	BREEAM Bestand	
Basel, Barfüsserplatz 3	1874	2020	4 444	Fernwärme	238 851	371 711	137	590	11.6	BREEAM Bestand	
Basel, Centralbahnplatz 9/10	1870/2005	2005	1 543	Fernwärme	121 914	77 008	129	4 221	12.8	BREEAM Bestand	
Basel, Elisabethenstrasse 15	1933	1993	4 939	Heizöl	229 432	348 841	117	3 332	21.5	BREEAM Bestand	28
Basel, Freie Strasse 26 / Falknerstrasse 3	1854	1980	3 119	Fernwärme	177 951	240 123	134	1 708	15.0	BREEAM Bestand	
Basel, Freie Strasse 36	1894	2003	2 151	Fernwärme	45 613	186 973	108	224	12.9	BREEAM Bestand	
Basel, Freie Strasse 68	1930	2015/2016	8 126	Fernwärme	315 723	500 796	100	4 358	9.8	BREEAM Bestand	
Basel, Henric Petri-Strasse 9 / Elisabethenstrasse 19	1949	1985	7 047	Heizöl	364 426	322 208	97	3 324	21.8	BREEAM Bestand	
Basel, Hochbergerstrasse 40 / Parkhaus	1976		29	Ohne Heizung	3)	3)	3)	3)	3)	nicht zertifizierbar ¹	
Basel, Hochbergerstrasse 60 / Gebäude 860	1990		978	Fernwärme	73 728	42 225	119	54	12.3	BREEAM Bestand	
Basel, Hochbergerstrasse 60 / Stücki Park	2008		42 123	Fernwärme	4 993 515	2 195 231	171	10 212	14.5	BREEAM Bestand	160
Basel, Hochbergerstrasse 62	2005		186	Ohne Heizung	3)	3)	3)	3)	3)	nicht zertifizierbar ¹	
Basel, Hochbergerstrasse 70 / Stücki Park (Shopping)	2009	2019-2021	74 246	Fernwärme	4 335 998	4 693 870	122	28 648	9.7	BREEAM Bestand	1166
Basel, Messeplatz 12 / Messeturm	2003		25 786	Fernwärme	3 418 751	4 379 414	302	26 690	19.3	BREEAM Bestand	
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1999		10 004	Fernwärme	334 443	554 956	89	1 123	8.3	BREEAM Bestand	
Basel, Rebgasse 20	1973	1998	11 923	Fernwärme	534 438	1 127 010	139	4 002	12.2	BREEAM Bestand	134
Basel, Steinvorstadt 11	1871		989	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	BREEAM Bestand geplant ²	
Bern, Genfergasse 14	1905	1998	16 680	Fernwärme	833 498	794 102	98	3 464	7.9	BREEAM Bestand	
Bern, Mingerstrasse 12-18 / PostFinance-Arena	1969/2009	2009	47 722	Erdgas	1377 036	2 790 596	87	19 058	10.7	BREEAM Bestand	
Bern, Schwarztorstrasse 48	1981	2011	9 010	Fernwärme	1 120 428	371 238	166	2 728	9.9	BREEAM Bestand	
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b / Schönburg	1970/2020	2020	29 925	Fernwärme	1 391 419	1 170 353	86	18 205	6.9	Minergie	112
Bern, Wankdorfallée 4 / EspacePost	2014		33 010	Wärmepumpe/ Erdgas ⁴	37 480	3 036 780	93	7 167	6.8	DGNB, Minergie	
Bern, Weltpoststrasse 5	1975/1985	2013	28 466	Erdgas/Heizöl	1 109 412	1 600 263	95	3 323	14.1	BREEAM Bestand	106

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023				Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Spezifische CO ₂ Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Biel, Solothurnstrasse 122	1961	1993	3 564	Erdgas	220 007	546 567	215	327	26.2	BREEAM Bestand	
Brugg, Hauptstrasse 2	1958	2000	5 346	Erdgas	263 810	790 528	197	2 034	19.8	SNBS geplant	
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	1995		1 777	Fernwärme	135 958	73 825	118	374	5.0	BREEAM Bestand	
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	2009/2020		9 624	Wärmepumpe gasbetrieben ⁴	132 675	1 009 787	119	1 343	16.3	BREEAM Bestand	199
Burgdorf, Industrie Buchmatt	1973		11 721	Heizöl	424 901	374 551	68	522	15.7	BREEAM Bestand	
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	1956	2002	39 944	Erdgas/Heizöl	2 179 564	2 851 287	126	10 067	19.5	BREEAM Bestand	
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	1975		3 929	Heizöl	40 183	246 843	73	40 183	11.2	BREEAM Bestand geplant ²	
Conthey, Route Cantonale 4	2009		5 751	Erdgas	135 850	909 913	182	813	17.5	BREEAM Bestand	
Conthey, Route Cantonale 11	2002		8 577	Erdgas	281 729	968 039	146	1 174	17.5	BREEAM Bestand	
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1989		2 661	Fernwärme	144 151	195 288	160	1 814	26.4	BREEAM Bestand	
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	1988		1 673	Erdgas	144 674	122 906	128	264	6.1	BREEAM Bestand	
Eyholz, Kantonsstrasse 79	1991		1 299	Heizöl	89 097	126 628	166	52	23.7	BREEAM Bestand	
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	1991		8 689	Erdgas	710 359	243 293	110	7 845	22.3	BREEAM Bestand	
Genève, Centre Rhône-Fusterie	1990		10 563	Heizöl	1 021 412	2 268 716	311	23 479	45.2	Minergie vorzertifiziert	
Genève, Place du Molard 2-4	1690	2002	7 809	Wärmepumpe/ Erdgas ⁴	21 463	2 149 761	278	4 998	11.6	BREEAM Bestand geplant ²	
Genève, Route de Malagnou 6 / Rue Michel-Chauvet 7	1960/1969	1989	1 869	Wärmepumpe/ Erdgas ⁴	209 856	76 208	153	7 640	30.2	BREEAM Bestand	
Genève, Route de Meyrin 49	1987		12 838	Fernwärme	996 848	897 004	148	2 704	10.1	SNBS geplant	
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7 / Rue Neuve-du-Molard 4-6	1974/1985	1994	4 112	Erdgas/Heizöl	317 692	354 484	163	3 771	23.4	BREEAM Bestand	
Genève, Rue des Alpes 5	1860		3 018	Erdgas	341 191	123 856	154	1 200	30.4	BREEAM Bestand	
Genève, Rue du Rhône 48-50	1921	2002	33 467	Wärmepumpe/ Erdgas ⁴	97 775	8 769 620	265	44 127	11.8	BREEAM Bestand geplant ²	
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10 / CCL La Praille	2002		51 238	Erdgas/Heizöl	5 086 848	5 528 882	207	30 312	31.4	BREEAM Bestand	136
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2003		15 517	Erdgas/Heizöl	1 044 530	921 787	127	22 323	20.4	BREEAM Bestand	
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	2000		1 514	Heizöl	37 206	166 199	134	1 724	21.3	BREEAM Bestand	
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	1972		2 524	Heizöl	254 933	299 447	220	153	47.4	BREEAM Bestand	
Lachen, Seidenstrasse 2	1993		1 562	Fernwärme	177 917	72 091	160	614	8.2	BREEAM Bestand	
Lausanne, Rue de Sébeillon 9 / Sébeillon Centre	1930	2001	11 838	Heizöl	528 666	560 463	92	2 028	19.5	BREEAM Bestand	
Lausanne, Rue du Pont 5	1910	2004	19 887	Erdgas	1 637 701	4 214 986	294	8 204	30.2	BREEAM Bestand	
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	2006		3 597	Erdgas	397 119	399 236	221	6 537	36.0	BREEAM Bestand	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023				Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Spezifische CO ₂ Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	2010		9 398	Erdgas	599 072	453 569	112	6 779	15.3	BREEAM Bestand	
Luzern, Langensandstrasse 23 / Schönbühl	1969	2007	11 406	Fernwärme	869 019	1 149 859	177	5 285	32.5	BREEAM Bestand	
Luzern, Pilatusstrasse 4 / Flora	1979	2008	10 167	Erdgas	2 545 384	1 177 214	366	20	69.1	nicht zertifizierbar ¹	
Luzern, Schwanenplatz 3	1958	2004	1 750	Erdgas	50 427	113 801	94	990	12.5	BREEAM Bestand	
Luzern, Schweizerhofquai 6 / Gotthardgebäude	1889	2002	6 795	Erdgas	355 817	360 280	105	593	18.7	BREEAM Bestand	
Luzern, Weggisgasse 20, 22	1982		1 243	Erdgas	68 792	273 915	276	87	27.1	BREEAM Bestand	
Meilen, Seestrasse 545	2008		2 376	Erdgas	170 970	129 279	51	1 834	3.6	BREEAM Bestand	
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19 / Riantbosson Centre	2018		8 477	Fernwärme	732 056	810 444	197	2 364	44.6	Minergie	13
Monthey, Rue de Venise 5-7 / Avenue de la Plantaud 4	2021		5 965	Fernwärme	134 211	167 018	51	3 818	11.0	Minergie	80
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1795/2003	1995	1 919	Erdgas	371 260	53 726	221	1 228	48.0	BREEAM Bestand	
Münchenstein, Genuastrasse 11	1993		11 336	Heizöl	265 480	308 186	126	652	17.2	BREEAM Bestand	
Münchenstein, Helsenkistrasse 12	1998		7 327	Heizöl	185 240	223 404	182	142	12.5	SNBS geplant	
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1985	2006	13 849	Erdgas	379 486	1 128 390	109	1 012	13.9	BREEAM Bestand	
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	1986		1 638	Erdgas	173 023	164 442	206	130	36.9	BREEAM Bestand	
Oftringen, Spitalweidstrasse 1 / Einkaufszentrum a1	2006/2020	2020	24 020	Fernwärme	497 404	2 672 272	132	1 663	12.0	BREEAM Bestand	
Olten, Bahnhofquai 18	1996		6 553	Erdgas	937 739	391 201	203	2 269	39.1	BREEAM Bestand	
Olten, Bahnhofquai 20	1999		8 081	Erdgas	597 832	377 017	121	2 347	22.2	BREEAM Bestand	
Olten, Frohburgstrasse 1	1899	2009	1 345	Erdgas	87 080	55 864	106	449	19.0	BREEAM Bestand	
Olten, Frohburgstrasse 15	1961	1998	2 153	Erdgas	174 319	96 358	126	407	21.6	BREEAM Bestand	
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4 / Bubenzholz	2015		7 779	Erdgas	419 401	274 440	89	7 542	12.8	BREEAM Bestand	87
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	2009		10 377	Wärmepumpe ⁴	-	625 567	60	7 327	0.8	BREEAM Bestand	182
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1965	2000	81 453	Fernwärme	5 920 616	4 723 736	131	4 609	5.8	BREEAM Bestand	
Otelfingen, Industriestrasse 31	1986	1993	12 231	Fernwärme	399 746	585 349	81	472	5.1	BREEAM Bestand	
Payerne, Route de Bussy 2	2006		5 515	Erdgas	267 751	238 546	92	420	11.8	BREEAM Bestand	
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1990		25 002	Erdgas	773 784	1 966 329	110	16 197	12.4	BREEAM Bestand	
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2004		11 665	Fernwärme	262 468	326 627	51	13 576	4.5	BREEAM Bestand	
Regensdorf, Riedhofstrasse 172-184 / Iseli-Areal	1962/2009		15 201	Erdgas/Heizöl	444 929	310 453	50	990	8.5	BREEAM Bestand	
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17 / Etzelblick	2022		6 736	Wärmepumpe/ Erdgas ⁴	-	478 256	71	4 311	8.9	BREEAM Bestand	
Romanel, Chemin du Marais 8	1973	1995	7 720	Erdgas	407 796	1 002 483	183	858	24.5	BREEAM Bestand	
Schlieren, Zürcherstrasse 39 / JED	1992/2003	2021	28 705	Fernwärme	2 899 701	2 970 700	205	5 893	28.9	BREEAM Bestand	296
Spreitenbach, Industriestrasse / Tivoli	1974	2010	1 007	Fernwärme	21 145	62 067	83	624	1.3	BREEAM Bestand	
Spreitenbach, Müslistrasse 44	2002		372	Erdgas	32 493	11 533	118	328	24.0	BREEAM Bestand	

	Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Spezifische CO ₂ Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6 / Limmatpark	1972	2003	39 214	Fernwärme	744 334	3 378 085	105	10 130	8.6	BREEAM Bestand	
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464 / Shopping Arena	2008		54 116	Erdgas/Heizöl	2 702 861	6 270 272	166	10 918	19.4	BREEAM Bestand	
Thônex , Rue de Genève 104–108	2008		15 172	Erdgas	544 754	1 022 194	103	8 947	15.7	BREEAM Bestand	111
Thun , Bälliz 67	1953	2001	3 687	Heizöl	225 285	213 665	119	1 734	26.3	BREEAM Bestand	
Thun , Götlibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2003		12 100	Erdgas	910 691	237 561	95	9 023	17.6	BREEAM Bestand	
Uster , Poststrasse 10	1972	2012	1 443	Fernwärme	83 599	84 379	116	189	23.3	BREEAM Bestand	
Uster , Poststrasse 12	1890		789	Erdgas	132 663	23 716	198	329	41.1	SNBS geplant	
Uster , Poststrasse 14/20	1854	2000	4 156	Heizöl	246 055	445 933	167	2 843	28.4	SNBS geplant	
Vernier , Chemin de l'Etang 72 / Patio Plaza	2007		14 922	Fernwärme	305 001	945 185	84	2 224	6.8	BREEAM Bestand	
Vevey , Rue de la Clergère 1	1927	1994	3 348	Biogas	196 666	172 654	110	383	13.7	BREEAM Bestand	
Winterthur , Theaterstrasse 15a–c, 17	1999/2000/2004		38 175	Fernwärme / Heizöl	1 137 964	1 869 011	79	4 967	6.0	BREEAM Bestand	
Winterthur , Untertor 24	1960	2006	1 239	Fernwärme	24 301	55 053	64	143	1.5	BREEAM Bestand	
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	1999		33 518	Fernwärme / Heizöl	873 425	1 666 457	76	3 413	7.8	BREEAM Bestand	
Zollikofen , Industriestrasse 21	2003	2016	7 671	Heizöl	184 832	84 274	35	946	8.0	BREEAM Bestand	
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	1989	2004	2 225	Erdgas	178 245	106 593	128	704	23.5	BREEAM Bestand	
Zollikon , Forchstrasse 452–456	1984/1998		2 544	Erdgas	150 145	31 283	71	1 242	15.1	BREEAM Bestand	
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45 / Birchi-Center	1997		14 545	Erdgas/Heizöl	336 763	1 453 901	123	3 002	15.2	BREEAM Bestand	
Zug , Zählerweg 4, 6 / Dammstrasse 19 / Landis+Gyr-Strasse 3 / Opus 1	2002		17 627	Erdgas	160 230	1 239 575	79	2 408	7.9	Minergie	
Zug , Zählerweg 8, 10 / Dammstrasse 21, 23 / Opus 2	2003		21 884	Erdgas	631 113	1 165 774	82	3 269	12.3	Minergie	
Zürich , Affolternstrasse 52 / MFO-Gebäude	1889	2012	2 633	Fernwärme	58 414	112 361	65	41	7.6	BREEAM Bestand geplant ²	
Zürich , Affolternstrasse 54, 56 / Cityport	2001		22 981	Fernwärme	2 074 861	2 058 203	180	7 774	16.0	BREEAM Bestand	
Zürich , Albisriederstrasse 203, 207, 243	1942–2003		14 270	Erdgas	2 452 502	1 342 904	266	5 812	44.7	DGNB geplant	
Zürich , Albisriederstrasse / Rütiwiesweg / YOND	2019		20 677	Fernwärme	1 081 256	1 592 944	129	10 133	21.4	BREEAM Bestand	228
Zürich , Bahnhofstrasse 42	1968	1990	2 083	Erdgas	205 022	273 382	230	702	29.4	BREEAM Bestand	
Zürich , Bahnhofstrasse 69	1898	2007	1 299	Erdgas	92 946	82 677	135	258	20.6	BREEAM Bestand	
Zürich , Bahnhofstrasse 106	1958		1 251	Erdgas	78 933	76 045	124	2 008	19.2	BREEAM Bestand geplant ²	
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1966–1968	2013–2016	6 319	Fernwärme	875 884	321 744	190	2 438	12.0	BREEAM Bestand	
Zürich , Brandschenkestrasse 25	1910	2015–2017	14 356	Erdgas	1 398 703	282 378	117	5 940	20.1	BREEAM Bestand	
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1993		15 634	Erdgas	1 292 743	507 869	115	17 063	17.2	BREEAM Bestand	
Zürich , Etzelstrasse 14	2017		2 312	Erdgas	219 572	215 348	188	2 892	23.0	BREEAM Bestand	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage	
Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Spezifische CO ₂ Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	
Zürich, Flurstrasse 55 / Medienpark	1979	2013–2015	34 329	Fernwärme	1 725 142	1 707 986	100	4 167	11.3	Minergie	
Zürich, Flurstrasse 89	1949	2003	3 675	Erdgas	165 970	102 394	73	959	12.6	BREEAM Bestand	
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1901	2017	9 496	Fernwärme	654 191	563 199	128	4 458	11.0	BREEAM Bestand	
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1956	1999	3 245	Erdgas	234 811	245 083	148	2 061	20.2	BREEAM Bestand	
Zürich, Hagenholzstrasse 60 / SkyKey	2014		44 585	Fernwärme	4 736 698	7 688 378	279	8 327	18.7	LEED	100
Zürich, Hardstrasse 201 / Prime Tower	2011		54 532	Wärmepumpe/ Fernwärme ⁴	544 446	6 822 552	135	22 368	6.7	LEED, Minergie	
Zürich, Hardstrasse 219 / Eventblock Maag	1929–1978		10 608	Fernwärme	1 079 175	742 435	172	3 862	12.1	SNBS geplant	
Zürich, Josefstrasse 53, 59	1962/1972	2001	12 686	Erdgas	830 392	676 594	119	3 704	20.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Juchstrasse 3 / West-Log	2021		16 970	Fernwärme	676 445	624 662	77	1 627	9.6	BREEAM Bestand	
Zürich, Jupiterstrasse 15 / Böcklinstrasse 19	1900/1995	1996	1 296	Erdgas	242 640	84 236	252	1 675	38.9	BREEAM Bestand	
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11 / Holbrigstrasse 10 / Regensdorferstrasse 18a	1991		11 916	Erdgas	1 197 095	663 726	156	14 939	21.5	BREEAM Bestand	191
Zürich, Maagplatz 1 / Plattform	2011		21 733	Wärmepumpe/ Fernwärme ⁴	712 845	625 548	62	10 701	2.0	BREEAM Bestand	156
Zürich, Manessestrasse 85	1985	2012	10 552	Erdgas	639 353	714 862	128	1 504	17.0	BREEAM Bestand	
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	1980		15 801	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	SNBS, Minergie vorzertifiziert	
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1985		6 934	Fernwärme	872 785	638 833	218	3 701	21.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1927	2007	7 134	Fernwärme	847 549	2 275 477	438	2 628	24.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Pfingstweidstrasse 51, Fifty-One	2011		23 953	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	LEED	
Zürich, Querstrasse 6	1927	1990	667	Fernwärme	36 655	21 510	87	445	9.9	BREEAM Bestand	
Zürich, Restelbergstrasse 108	1936	1997	688	Erdgas	83 182	39 746	179	962	25.3	BREEAM Bestand	
Zürich, Seidengasse 1 / Jelmoli	1898	2010	41 374	Erdgas	867 674	6 662 153	182	11 390	6.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Siewerdstrasse 8	1981		4 234	Fernwärme	882 313	206 605	257	715	28.2	BREEAM Bestand	
Zürich, Sihlstrasse 24 / St. Annagasse 16	1885	2007	2 973	Erdgas	205 162	142 867	117	708	19.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Steinmühleplatz 1 / St. Annagasse 18 / Sihlstrasse 20	1957	1999	7 185	Erdgas	844 957	713 665	217	1 059	30.4	BREEAM Bestand	
Zürich, Steinmühleplatz / Jelmoli Parkhaus	1972	2009	593	Ohne Heizung	–	421 751	711	1 397	12.8	nicht zertifizierbar ¹	
Zürich, Talacker 21, 23	1965	2008	5 716	Fernwärme	1 521 680	454 073	346	1 281	74.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Vulkanstrasse 126	1942/1972/1979		2 542	Erdgas	33 267	52 395	34	1 448	5.3	BREEAM Bestand geplant ²	
Total (144 Liegenschaften)					100 071 938	145 666 886	142	699 932	15.2	126	18

¹ Tankstellen, Parkhäuser und Minderheitsbeteiligungen (STWE)

² Nach Aquisition/Abschluss Bauprojekt

³ Von der Bilanzierung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen (weniger als 1 Kalenderjahr in Betrieb oder spezielle Eigentumsverhältnisse)

⁴ Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Organisatorische Abgrenzung (Scope der Umweltkennzahlen)

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

Für Swiss Prime Site Solutions werden im Bericht nur diejenigen Immobilienprodukte genannt, für welche Swiss Prime Site Solutions über die direkte operative Kontrolle verfügt (Anlagegefässe, die der FINMA-Lizenz von SPSS unterliegen). Namentlich sind dies aktuell der Akara Swiss Diversity Property Fund PK «Akara» und der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial «IFC». Ausgenommen sind die Swiss Prime Anlagestiftung, welche über einen eigenen und unabhängigen Stiftungsrat verfügt, sowie die Drittmandate aus dem Bereich Asset Management Services.

Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based». Wenn möglich wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (Tenant-/Landlord-Controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

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

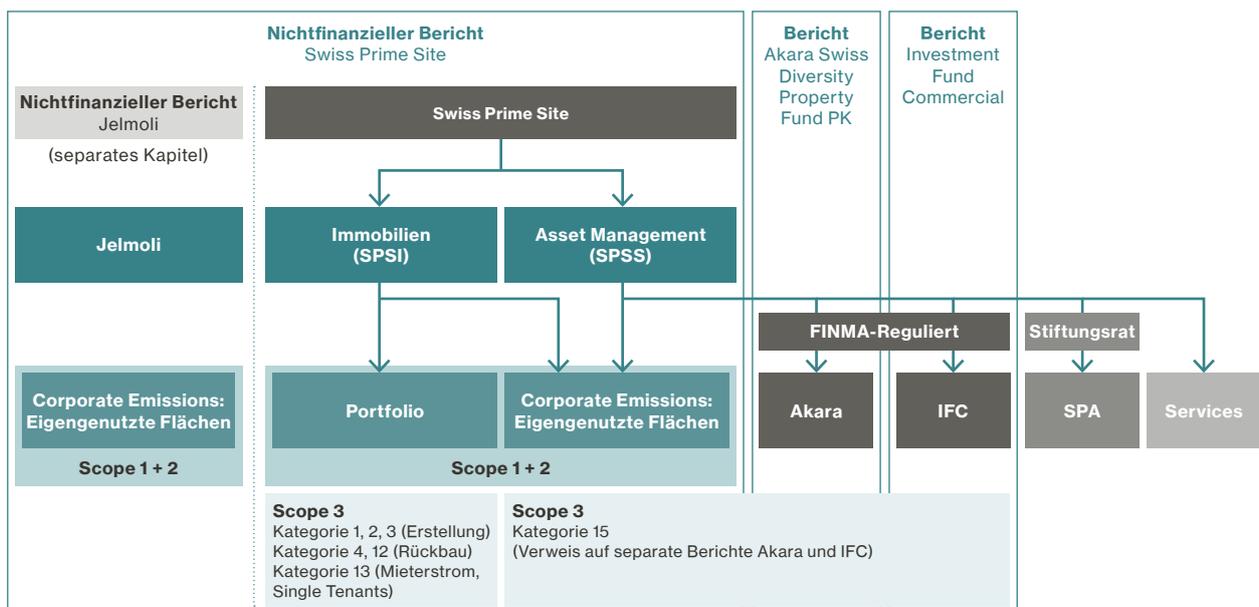
Scope 1 und 2

Gesamtes gehaltenes Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen (inkl. angemietete Flächen) werden für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions berücksichtigt.

Jelmoli wird aufgrund der Geschäftsaufgabe per Ende 2024 als aufgegebenen Geschäftsbereich in Anlehnung an die Finanzberichterstattung separat rapportiert. Jelmoli wird im Immobilienportfolio als Mieter behandelt und ausgewiesen.

Scope 3.13

Kategorie 13, Mieterstrom: vermietete oder verleaste Sachanlagen; bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietende (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fliessen als Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein. Informationen zur Entwicklung weiterer Kategorien innerhalb von Scope 3 finden sich nachfolgend im separaten Kapitel Umgang mit Scope 3-Emissionen.



Methodik Umweltkennzahlen (Offenlegung von Umweltkennzahlen im Berichtsjahr)

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

Liegenschaften/Portfolio

Die Umweltkennzahlen beinhalten alle Liegenschaften, welche sich am Ende des Berichtsjahres im Eigentum von Swiss Prime Site Immobilien befanden oder durch die Swiss Prime Site genutzt wurden (Objektinventar Bestand per 31.12.; vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Sustainability Key Indicators). Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site Immobilien nicht die volle operative Kontrolle hat (z. B. Minderheitsbeteiligungen im Stockwerkeigentum).

Referenzflächen

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

Zuordnung nach Nutzungsarten

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

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

Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten

Die Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten werden auf jährlicher Basis erhoben und, sofern nicht anders vermerkt, pro Kalenderjahr ausgewiesen (z. B. Liegenschaftszugänge im Verlauf des Berichtsjahrs).

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

Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzungen basieren auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten.

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 380/4 auf Grundlage der vermietbaren Fläche.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten (bzw. intern/extern angemieteten) Flächen. Darin enthalten sind sämtliche zugekauften Energieträger wie Strom, Brennstoffe, Fernwärme und Wasser sowie der mittels Photovoltaikanlagen produzierte Strom.

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

Der eigenproduzierte und verbrauchte Solarstrom (Eigenverbrauch) wird auf den jeweiligen Verbraucher (Eigentümer oder Mietender) zugewiesen und ihm angerechnet. Die Zahlen werden nicht anhand von Heizgradtagen (HGT) oder anderen Methoden witterungsbereinigt.

Emissionsfaktoren

Die Treibhausgasemissionsfaktoren entstammen den Ökobilanzdaten im Baubereich KBOB / ecobau / IPB 2009 / 1:2022 (Treibhausgasemissionen CO₂-eq). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemixes ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstofftrifluorid (NF₃).

Schnittstelle Mietender / Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 und 3

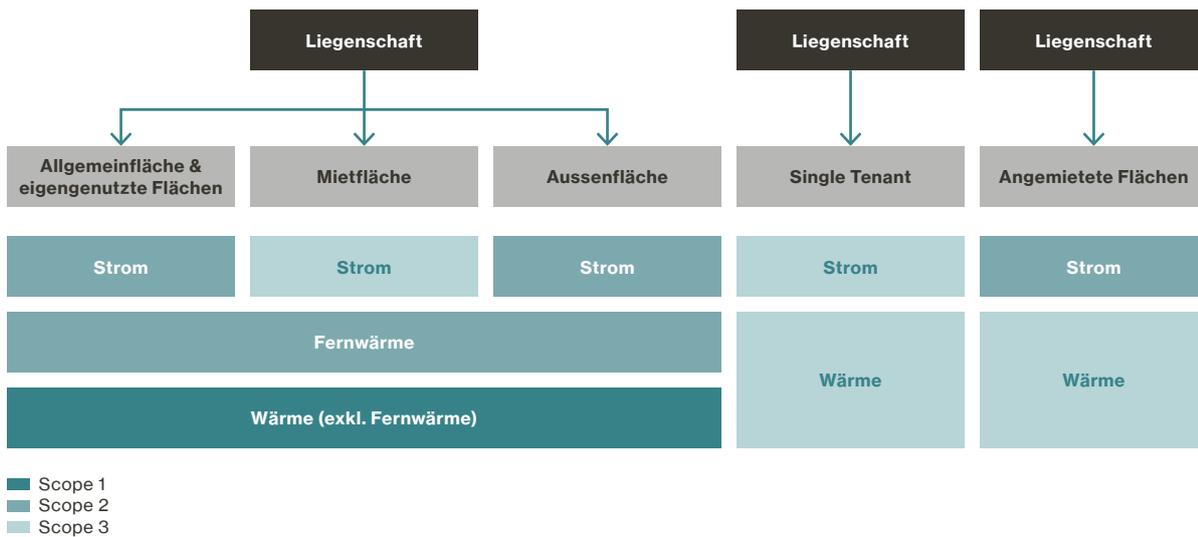
Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem GHG Protocol und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Verbräuchen/Emissionen.

Eigentümerkontrollierte Verbräuche/Emissionen (insbesondere Wärmeerzeugung, Allgemestrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Für mieterkontrollierte Emissionen (ins-

besondere bei Mieterstrom oder Single Tenant), bei welchen die Vertragsbeziehung und die Abrechnung direkt zwischen Energieversorger und Mietendem bestehen, werden die Emissionen dem Scope 3, Kategorie 13 zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der gleichen Logik wird der eingekaufte Strom bei angemieteten Flächen (andere Eigentümer der Liegenschaften) dem Scope 2 zugeordnet und die bezogene Wärme dem Scope 3.

1: Aufteilung der Emissionen nach Flächen und Scopes



Berechnung der spezifischen Kennzahlen

Für die Berechnung der spezifischen Kennzahlen (insbesondere Energie, Wasser und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümer- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften durch die Energiebezugsfläche geteilt.

Abfalldaten

Wir erheben die Abfalldaten in unseren Liegenschaften anhand von Umfragen bei den Abfallentsorgern selbst resp. bei der Hauswartung / beim FM Provider. Es werden dabei folgende Abfallfraktionen jährlich erhoben oder, wo nicht vorhanden, über Volumen und Entleerungsfrequenz abgeschätzt: Hauskehricht, Grüngut, Karton/Papier, Glas, Metalle, PET.

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

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO₂-Absenkpfad und berichtet seither jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung über die Fortschritte und Massnahmen (abrufbar unter: [sps.swiss/berichterstattung](https://www.sps.swiss/berichterstattung)). Bei der Zielsetzung werden die CO₂-Intensität der Scope 1- und 2-Emissionen sowie die Scope 3-Emissionen (Kategorie 13: Mieterstrom) auf Objektebene betrachtet.

Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels

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

Berücksichtigte Liegenschaften

Der CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.).

Referenzflächen (Annahme zur Entwicklung)

Grundlage für den simulierten CO₂-Absenkpfad bilden die Umweltkennzahlen des Berichtsjahrs und die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebene Systemgrenze (Umgang mit An- und Verkauf). Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden bzw. über ein volles Kalenderjahr in Betrieb sind (Verfügbarkeit Verbrauchsdaten). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12.

Referenzjahr

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für unsere Klimaziele verwendet.

Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)

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

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

Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen

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

Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)

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

Like-for-like-Werte (LfL)

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

Umgang mit Scope 3-Emissionen

Im Bereich der Scope 3-Emissionen sind für Swiss Prime Site (exkl. Jelvoli) nachfolgende Kategorien als besonders wesentlich identifiziert:

Erstellung von Gebäuden «embodied carbon»

- Kategorie 1 und 2, Einge kaufte Güter und Dienstleistungen sowie Investitionsgüter: beziehen sich insbesondere auf unsere Bautätigkeit (Ressourcen, Material, Bauteile etc.) sowie die damit verbundenen Upstream-Emissionen aus eingekauften Materialien und Gütern
- Kategorie 3, Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten): beziehen sich auf vor- und nachgelagerte Emissionen der Energie- und Brennstoffe aus Scope 1 und 2

Rückbau und Entsorgung

(Scope 3-Kategorien 9 und 12) «embodied carbon»

- Kategorie 9, Transport und Verteilung (nachgelagert); Transport bei Rückbau von Gebäuden
- Kategorie 12, Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende; Rückbau von Gebäuden

Mieterstrom (Scope 3-Kategorie 13)

«operational carbon»

- Kategorie 13, Vermietete oder verleaste Sachanlagen: bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietter (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fliessen als einzige Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein.

Anlagegefässe Geschäftsbereich Asset

Management (Scope 3-Kategorie 15)

- Kategorie 15, Investitionen (auch finanzielle Dienstleistungen): bezieht sich auf die beiden Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions (IFC/Akara), wobei deren Umweltkennzahlen in separaten Berichten offengelegt werden.

Swiss Prime Site hat die GHG-Scope 3-Kategorien 1, 2 und 3 (Erstellung) sowie Kategorie 9 und 12 (Rückbau) im Verlaufe des Geschäftsjahres 2023 evaluiert und die internen Prozesse sowie Datengrundlagen überprüft. Swiss Prime Site hat nach sorgfältiger Prüfung entschieden, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Emissionsdaten über GHG Scope 3, Kategorien 1, 2, 3, 9 und 12 per 31.12.2023 veröffentlicht werden. Der Grund besteht darin, dass die Datengrundlagen teilweise unvollständig sind und noch nicht in der gewünschten Qualität vorliegen. Swiss Prime Site wird im nächsten Jahr alle GHG-Scope 3-Kategorien weiterhin evaluieren mit dem Ziel, die Datenqualität weiter zu erhöhen und weitere GHG-Scope 3-KPIs in zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattungen offenzulegen.

Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2022

Im Berichtsjahr wurde die Gruppengesellschaft Wincasa an Implenia verkauft sowie entschieden, die Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaft Jelmoli per Ende 2024 einzustellen. Die entsprechenden Kennzahlen sind somit nicht mehr Teil der Berichterstattung.

Aufgrund der neuen Struktur sowie zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienportfolios wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen überarbeitet und präzisiert.

Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen (Berichtszeitraum)

- Absenkpfad wird differenziert nach Scope 1 und 2 sowie Scope 3 dargestellt
- Referenzfläche bezieht sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)
- Vereinfachung der Berechnungsmethodik für spezifische Kennzahlen (neu Summe Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen/Energiebezugsfläche)
- Verzicht auf die Ausweisung von Scope 3-Emissionen für Geschäftsreisen, Mobiliar/EDV, Büromaterial etc.) aufgrund des unwesentlichen Anteils an den Gesamtemissionen (vgl. dazu Nachhaltigkeitsberichterstattung der letzten Jahre, abrufbar unter: sps.swiss/berichterstattung)

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (limited assurance) über ausgewählte Indikatoren durchgeführt, einschliesslich des CO₂-Fussabdrucks von Swiss Prime Site (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 103 ff).

TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)

Seit dem Geschäftsjahr 2019 berichten wir nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf unsere Geschäftstätigkeit und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Seitdem sind wir bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Zudem aktualisieren wir regelmässig die Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammensetzt und direkt an den Gesamtverwaltungsrat berichtet, ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (inklusive CO₂-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die Geschäftssegmente in Form von übergeordneten Policies und Zielen verantwortlich.

Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats ist in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der ESG-Berichterstattung inkl. der Key Performance Indicators / des Zahlenteils zuständig und beaufsichtigt auch das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.

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

Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

Physische Risiken

- Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden
- Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen

Übergangsrisiken

- Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels:
- negative Auswirkungen auf die Gesundheit und die Mortalitätsrate von Personen
 - Orientierung der Kunden hin zu Produkten und Dienstleistungen, die verantwortungsbewusst hergestellt werden
- Regulatorische Veränderungen:
- Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz
 - Anforderungen an die Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)
- Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen:
- Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussieren wir uns auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

Strategische Handlungsfelder

Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel Wesentliches Thema Umwelt, 1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, d. h. es wurden CO₂-Absenkpfade mit einem Klimaneutralitätsziel 2050 entwickelt.

Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Dem Thema Klimawandel messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-Management mit unseren Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen.

Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

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

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. So haben wir uns im Berichtsjahr als Erstunterzeichnerin aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta für kreislaforientiertes Bauen beteiligt und Innovationsworkshops zu den Themen «Urban Mining» und «Placemaking» durchgeführt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

Austausch mit Stakeholdern

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Auch der Stakeholderdialog im September 2023 widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 5.2 STAKEHOLDERDIALOG](#)

Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind integraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwenden wir einerseits eventbasierte Szenarioanalysen und andererseits wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilen wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand von qualitativen Szenarien sowie auf Basis von verfügbaren Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risiko- beurteilung berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien ergänzt. Die Analyse der Finanzrisiken zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Steigende Sommer-temperaturen
- Zunahme der Hitzetage
- Langanhaltende Hitzeperioden

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung
- Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete)
- Geringere Vermietbarkeit / Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie)
- Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik
- Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:



Massnahmen

- Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen
- Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)
- Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte
- Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen
- Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)
- Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen

Metriken:

- Energieverbrauch Total
- Energieverbrauch Kühlung

Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen

- Steigende Anforderungen an Standortqualität
- Erhöhte Versicherungskosten
- Schäden an Bausubstanz
- Hohe Anforderungen an die Bauqualität
- Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand
- Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängel an Mietobjekten
- Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden

Handlungshorizont im Eintretensfall:



- Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte
- Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung
- Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden
- Analyse Gebäudestruktur und Beständigkeit
- Überprüfung Versicherungsdeckung

Metriken:

- Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

- Massnahmen lanciert
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</p> <p>Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen) – Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen – Sick-Building-Syndrom <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten ● Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen ● Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
<p>Veränderung der Kundenorientierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen) – Mieter- und investorensseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten ● Umfassende und integrierte Berichterstattung ● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien – Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

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

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

Massnahmen

Regulatorische Veränderungen

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

- Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien
- Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)
- Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer
- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre

- Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen
- Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken
- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien
- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen
- Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten
- Lieferantenmanagement
- Orientierung an und Umsetzung der Charta kreislauforientiertes Bauen

Metriken:

- im Aufbau

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung
- Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig
- Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand
- Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung)
- Relevanz der Berichterstattung steigt
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB)
- Separate Sustainability Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren
- Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche integrierte Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli

Der Bericht über nichtfinanzielle Belange von Swiss Prime Site enthält im Grundsatz Informationen zu allen konsolidierten Gruppengesellschaften und fokussiert derweil auf die Berichterstattung des neu auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells, in dessen Zentrum Immobilien stehen. Bewusst ausgeklammert wurde die Jelmoli AG, da Swiss Prime Site das operative Geschäft nur noch bis Ende 2024 betreiben wird. Entsprechend wurde die zukunftsgerichtete strategische Nachhaltigkeitsarbeit bei Jelmoli im Berichtsjahr nicht mehr weiter vorangetrieben.

Swiss Prime Site sieht ihre Hauptverantwortung darin, bei Jelmoli die Einstellung der Geschäftstätigkeit transparent und mit grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die Belegschaft abzuwickeln. Deshalb wird in diesem Annex-Bericht vor allem auf die zwei zentralen nichtfinanziellen Aspekte in Zusammenhang mit Jelmoli eingegangen: den verantwortungsvollen Umgang mit den Mitarbeitenden im Rahmen der Geschäftsaufgabe sowie die Erfüllung von Sorgfaltspflichten in der Lieferkette.

Immobilie wird weiterentwickelt und neu ausgerichtet

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien haben beschlossen, die traditionsreiche Liegenschaft an der Zürcher Bahnhofstrasse umzubauen und weiterzuentwickeln. Der Gebäudekomplex wird ab Anfang 2025 während voraussichtlich zwei Jahren umgebaut. Danach werden im Erd- und Untergeschoss neu gestaltete, hochwertige Retailflächen mit rund 10 000 m² zur Verfügung stehen, die – ganz im Sinne des fokussierten Geschäftsmodells von Swiss Prime Site – vermietet werden sollen. Dafür kommen sowohl bestehende Mietende als auch neue Marken und Formate in Frage. Die darüberliegenden Geschosse werden zu Büroflächen transformiert und um öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Fitness oder Gastronomie ergänzt. Swiss Prime Site beabsichtigt, rund 130 Millionen Franken in das Entwicklungsprojekt zu investieren. Die Wiedereröffnung des Hauses ist für Mitte 2027 geplant.

Warenhaus neuen Marktbedürfnissen anpassen

Der Entscheid, das Jelmoli-Gebäude umzubauen, wurde nach umfassender Analyse gefällt. Mit der ausserordentlichen Dynamik des Onlinehandels und des sich ändernden Konsumverhaltens geriet der stationäre Handel verstärkt in Bedrängnis. Dieser Strukturwandel schlug sich trotz hoher Investitionen der Eigentümerin und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führte Swiss Prime Site eine gründliche Marktsondierung durch, mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten nicht zum erwünschten Erfolg. Entsprechend hat Swiss Prime Site Anfang 2023 entschieden, das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 an die neuen Marktgegebenheiten anzupassen und ab 2027 mit deutlich reduzierter Retailfläche auf dem Markt neu zu positionieren sowie nicht mehr selbst weiterzubetreiben.

Unterstützung für Jelmoli Mitarbeitende

Der Umgang mit den Mitarbeitenden von Jelmoli steht in Hinsicht auf die Geschäftsaufgabe im Vordergrund. Swiss Prime Site war sich der Tragweite des Entscheids bewusst, hat ihn nach sorgfältiger Prüfung gefällt und kommunizierte diesen frühzeitig. Dadurch erhalten die rund 500 Mitarbeitenden Zeit für eine berufliche Neuorientierung.

Gleich nach Bekanntgabe des Entscheides erstellte Jelmoli in Zusammenarbeit mit der Arbeitnehmerkommission einen Sozialplan mit folgenden Schwerpunkten:

- Alle Mitarbeitenden werden bei ihrer Neuorientierung unterstützt. Dazu wird mit einer externen Firma zusammengearbeitet, welche auf Outplacement spezialisiert ist.
- Kündigungen sind sozialverträglich zu gestalten. Das heisst, abhängig vom Alter und Dienstalter werden zwischen 0.5 Monatslöhnen und 4 Monatslöhnen ausbezahlt, sollte es seitens Jelmoli zu einer Kündigung kommen.
- Mitarbeitenden über 60 Jahre erhalten finanzielle Unterstützung.
- Bei Härtefällen wird eine Entschädigung entrichtet.
- Der Geschäftsbetrieb wird bis Dezember 2024 in Form von Retentionsprämien für Schlüsselpersonen (115 Mitarbeitende) und Durchhalteprämie für alle anderen Mitarbeitenden sichergestellt.

Neben den im Sozialplan vereinbarten Massnahmen hat Jelmoli Kontakte zu Mitbewerbern intensiviert, um Möglichkeiten für Anschlusslösungen für möglichst viele Mitarbeitende anbieten zu können. Als weiteres Zeichen der Anerkennung wird per 1. April 2024 eine letzte Lohnerhöhungsrunde vorgenommen.

Die Fluktuation hat im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent erwartungsgemäss zugenommen. Alle Positionen, welche weiterhin benötigt werden, werden durch Mitarbeitende mit einem befristeten Vertrag bis Ende 2024 besetzt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Fluktuation weiter zunimmt, dürfte die Retentions- und Durchhalteprämie dazu beitragen, den Weggang von Mitarbeitenden zu bremsen und das Warenhaus planmässig bis Ende 2024 zu betreiben.

Trotz des Entscheides, Jelmoli per Ende 2024 zu schliessen, wurde das 190-jährige Jubiläum im Berichtsjahr anlässlich eines Firmenfestes und weiterer Anlässe angemessen gefeiert. Auch erhielten die Mitarbeitenden zusätzliche Rabatte, kleine Geschenke und weitere Zeichen der Wertschätzung.

Minimierung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette

Swiss Prime Site hat gruppenweit gültige Richtlinien in Bezug auf die Umweltpolitik und einen Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien). In den letzten Jahren hat sich Jelmoli deshalb schrittweise darauf vorbereitet, Umwelt- und Sozialaspekte in der Lieferkette zu managen, um damit verbundene Risiken zu minimieren. Voraussetzung für die Zusammenarbeit von Lieferanten mit Jelmoli ist, dass diese den Verhaltenskodex für Lieferanten von Swiss Prime Site akzeptieren. Zusätzlich muss von Markenlieferanten der amfori Code of Conduct unterzeichnet werden. Bei Markenlieferanten setzt Jelmoli darüber hinaus Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Marken- und Produktebene voraus. Jelmoli hatte bereits 2021 für Lieferanten Nachhaltigkeitskriterien und Zertifikate definiert und prüft, ob entsprechende Zertifikate vorliegen.

Im Hinblick auf die Geschäftsaufgabe werden alle Vertragsbeziehungen mit Lieferanten bis Ende 2024 beendet. Deshalb wurde ein weiterer Ausbau des Risiko- und Auswirkungsmanagements in der Lieferkette nicht mehr vorgenommen.

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2022			2023		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1, 2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	48	91	139	56	66	122
Mitarbeitende 25–35 Jahre	48	89	137	42	68	110
Mitarbeitende 36–45 Jahre	43	58	101	35	51	86
Mitarbeitende 46–55 Jahre	38	81	119	27	69	96
Mitarbeitende > 55 Jahre	33	58	91	31	56	87
Total	210	377	587	191	310	501

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des Nichtfinanziellen Berichts 2023 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat diesen Nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2023 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser Nichtfinanzielle Bericht 2023 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

Artikel gemäss OR	Inhaltliche Anforderung	Wesentliche Themen	Kapitel des nicht-finanziellen Berichts
Art. 964b, Absatz 1 (nichtfinanzielle Belange)	Umweltbelange	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette Integriertes Risikomanagement	Umwelt Umwelt Umwelt Governance Governance
	Sozialbelange	Mietende Community-Engagement Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Soziales Soziales Umwelt Umwelt
	Arbeitnehmerbelange	Mitarbeitende	Soziales
	Achtung der Menschenrechte	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
	Bekämpfung der Korruption	Verantwortungsvolle Unternehmensführung	Governance
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Geschäftsmodell	–	Review im Geschäftsbericht
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5	Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	–	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

Zug, 6. Februar 2024



Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Christopher M. Chambers
Mitglied des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walther
Mitglied des Verwaltungsrats



Reto Conrad
Mitglied des Verwaltungsrats

GRI-Index



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2024

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stake-

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

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 8. Februar 2024 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

Verwendeter GRI 1 **GRI 1: Grundlagen 2021**

Anwendbarer GRI-Branchenstandard	Keiner
-----------------------------------------	---------------

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Corporate Governance, S. 4	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeit, S. 89	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 79	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 103	
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 20–23	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 43–46	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 43	

¹ GRI Report Services bestätigen, dass sich die Tabelle auf Seiten 94 und 95 an den veralteten GRI-Standards 2016 orientiert – so wie es die berichtende Organisation benötigt, um die Anforderungen der EPRA für ihr internes Scoring-System zu erfüllen. Solange EPRA ihre Tabelle nicht aktualisiert, wird diese Ausnahme bei den Prüfungen für EPRA-Mitglieder akzeptiert.

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 9–17	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 9–13	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 9	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 16	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 10	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 16	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 51 ff.	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 20	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 13	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 12	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 7–8	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 6–8	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 9	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Review, S. 4–5	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 24 ff.	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtung	Nachhaltigkeit, S. 25, 42, 51, 60, 61	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 9	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 52–53	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 55	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Verband Immobilien Schweiz (VIS), Entwicklung Schweiz, Greater Zurich Area, Avenir Suisse	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeit, S. 20–21	
	2-30 Tarifverträge	Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft.	

Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeit, S. 18	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 19	

Umwelt

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 24–28	
GRI 413: lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 24	
GRI G4: Bau- und Immobiliensektor	CRE8 Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierungs-, Bewertungs-, und Kennzeichnungssysteme für Neubau, Verwaltung, Nutzung und Sanierungsmassnahmen	Nachhaltigkeit, S. 27	

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 28–38	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 30	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 31	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung	Nachhaltigkeit, S. 31	
	303-5 Wasserverbrauch	Nachhaltigkeit, S. 35	

Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 39–40	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 39–40	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 64	
GRI G4: Bau- und Immobiliensektor	CRE5 Sanierte und sanierungsbedürftige Flächen für bestehende oder vorgesehene Bodennutzung gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen	Nachhaltigkeit, S. 64	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Soziales			
Mitarbeitende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 41–47	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeit, S. 46	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	keine	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Nachhaltigkeit, S. 42	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 42	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 46	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 46	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 41	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 41	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 41	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 44	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 95	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Nachhaltigkeit, S. 46	
Mietende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 47–48	
Community Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 49–50	
GRI 203: indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 49	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Governance			
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 51–55	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 52	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 55	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 55	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 55	
Integriertes Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 55–60	
Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 60–61	
Wirtschaft			
Starke Finanzierungsbasis			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 4–7	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 80–85	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 31	
Finanzielle Performance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
Investor Relations			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 22	

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Elec-Abs	Gesamtelektrizitätsverbrauch	302-1	kWh pro Jahr	145 666 886
Elec-LfL	Gesamter Elektrizitätsverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	- 8 175 777
DH&C-Abs	Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte	302-1	kWh pro Jahr	49 525 000
DH&C-LfL	Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	1 137 792
Fuels-Abs	Gesamttreibstoffverbrauch	302-1	kWh pro Jahr	50 547 000
Fuels-LfL	Gesamttreibstoffverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	- 22 236 151
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	CRE1	kWh/angemessener Nenner	142
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen (THG)	305-1	jährliche metrische Tonnen CO ₂ e	9 461
GHG-Dir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen (THG)	305-2	jährliche metrische Tonnen CO ₂ e	16 785
GHG-Int		CRE3	Tonnen CO ₂ e/ angemessener Nenner	15.2
Water-Abs	Gesamtwasserverbrauch	303-1	Kubikmeter pro Jahr (m ³)	699 932
Water-LfL	Gesamtwasserverbrauch auf vergleichbarer Basis	303-1	Kubikmeter pro Jahr (m ³)	- 181 517
Water-Int	Wasserintensität Gebäude	CRE2	m ³ /angemessener Nenner	0.4
Waste-Abs	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg	306-2	metrische Tonnen pro Jahr und Anteil nach Entsorgungsweg	N 2023 S. 64
Waste-LfL	Vergleichbares Gesamtgewicht der Abfälle nach Entsorgungsweg	306-2	metrische Tonnen pro Jahr und Anteil nach Entsorgungsweg	N/A
Cert-Tot	Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets	CRE8	Gesamtzahl nach Zertifizierungs-/Rating-/ Kennzeichnungssystem	126

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Diversity-Emp	Gender Diversity (Geschlechterdiversität) der Mitarbeitenden	405-1	Prozentsatz der Mitarbeitenden	
	VR (SPS AG) inkl. VRP			43%
	VR ohne VRP			50%
	KL (keine Frauen, daher Null)			0%
	Kader (inkl. GL) Mitarbeiter			35%
Diversity-Pay	Geschlechtsspezifisches Lohnverhältnis	405-2	Verhältnis	
	VR (SPS AG) inkl. VRP			139%
	VR ohne VRP			104%
	KL (keine Frauen, daher Null)			0%
	Kader (inkl. GL) Mitarbeiter			108%
Emp-Training	Ausbildung und Weiterbildung der Mitarbeitenden	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl	5.2
	Emp-Dev			Leistungsbeurteilung der Mitarbeitenden
Emp-Turnover	Neueinstellungen und Fluktuation	401-1	Gesamtzahl und Anteil	
	Neuanstellungen			31
	Neuanstellungsrate			3.2%
H&S-Emp	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden	403-2	Verletzungsrate, Abwesenheitsquote Quote und Anzahl der arbeitsbedingten Todesfälle	
	Unfallrate			0.1%
	Absenzzrate			1.8%
H&S-Asset	Todesfälle			0
	Bewertungen der Gesundheit und Sicherheit von Assets	416-1	Prozentsatz der Assets	66
H&S-Comp	Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften für Assets	416-2	Anzahl Zwischenfälle	0
Comty-Eng	Engagement für die Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme	413-1	Prozentsatz der Assets	47

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	2-9 (102-22)	Gesamtzahl	7
Gov-Selec	Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans	2-10 (102-24)	Narrativ zum Prozess	CG 2023 S. 9-13
Gov-Col	Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten	2-15 (102-25)	Narrativ zum Prozess	N 2023 S. 51

Erläuterungen zu den EPRA Kennzahlen

EPRA Übergreifende Empfehlungen

1 Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79). Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based».

2 Umfang

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79).

3 Schätzung des von den Vermietern erfassten Verbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten. 28.8% der rapportierten Energieverbräuche (landlord controlled, Scope 1 und 2) sind in dieser Form hochgerechnet.

4 Externe Prüfung

Siehe Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 79.

5 Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten sowie der Wasserverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiterführende Informationen können dem Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79) entnommen werden.

6 Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Quadratmeter für das gesamte Gebäude berechnet.

7 Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie usw.)

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

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

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die Mehrheit der Liegenschaften (78%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 46% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken mit einem Anteil von 20%.

8 Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermieter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat ausgewiesen (Vgl. S. 38).

ISS ESG

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023
Bodenfläche						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m ²	1 377 921	1 549 743	1 590 270	1 604 846	2 474 405
Retail-Liegenschaften	m ²	284 507	412 232	423 690	428 716	662 813
Büroimmobilien	m ²	717 086	660 190	667 991	677 118	1 158 768
Wohnimmobilien	m ²	27 648	142 576	164 594	163 525	216 749
Sonstige Liegenschaften	m ²	348 680	334 744	333 995	335 487	436 075
Energie						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	52 220	67 772	69 868	74 099	78 965
Büroimmobilien	MWh	87 660	68 120	73 825	81 456	113 887
Wohnimmobilien	MWh	2 640	16 283	18 619	17 387	14 601
Sonstige Liegenschaften	MWh	50 390	41 462	44 030	44 181	38 286
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m ²	183.5	164.4	165	198.5	190.5
Büroimmobilien	kWh/m ²	122.2	103.2	111	168.4	140.8
Wohnimmobilien	kWh/m ²	95.6	114.2	113	136	101
Sonstige Liegenschaften	kWh/m ²	144.5	123.9	132	185.7	106.1
Emissionen						
GHG Emissionen						
Retail-Liegenschaften	tCO ₂ -eq	7 438	8 778	8 730	7 433	8 461
Büroimmobilien	tCO ₂ -eq	15 806	11 682	8 586	7 178	12 132
Wohnimmobilien	tCO ₂ -eq	584	2 642	2 764	2 412	1 950
Sonstige Liegenschaften	tCO ₂ -eq	7 401	7 280	4 984	4 277	3 704
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kgCO ₂ e/m ²	26.1	21.8	20.6	17.6	20.4
Büroimmobilien	kgCO ₂ e/m ²	22	17.3	12.9	15.2	15
Wohnimmobilien	kgCO ₂ e/m ²	21.1	17.6	16.8	16	14
Sonstige Liegenschaften	kgCO ₂ e/m ²	21.2	22.6	14.9	20	10
Wasser						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m ²	540	418	376	400	462
Büroimmobilien	l/m ²	380	285	251	300	307
Wohnimmobilien	l/m ²	1 003	913	840	900	842
Sonstige Liegenschaften	l/m ²	800	382	345	1 400	384

SASB

Mapping

Energiemanagement

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.1	N/A	N 2023 S. 100
(1) Gesamtenergieverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenabdeckung, (2) Anteil Netzelektrizität und (3) Anteil erneuerbare Energien, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.2	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation 302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	N 2023 S. 62–64
Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.3	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation 302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	N 2023 S. 62–64
Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das (1) über eine Energiebewertung verfügt und (2) nach ENERGY STAR zertifiziert ist, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.4	CRE 8	N 2023 S. 62–64
Erläuterung, wie Überlegungen zum Energiemanagement von Gebäuden in die Analyse von Immobilieninvestitionen und in die Betriebsstrategie einbezogen werden	Diskussion und Analyse	IF-RE-130a.5	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	N 2023 S. 28

Wassermanagement

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Erfassungsgrad der Wasserentnahmedaten in Prozent (1) der gesamten Bodenfläche und (2) der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobiliensektor	Quantitativ	IF-RE-140a.1	N/A	Das gesamte Portfolio von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz. Keine der Anlagen/ Assets befindet sich in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress. Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.
(1) Gesamtwasserentnahme nach Portfoliogeieten mit Datenerfassung und (2) Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobilien-Teilsektoren	Quantitativ	IF-RE-140a.2	303-5 Wasserverbrauch	N 2023 S. 62–64
Prozentuale Veränderung des Wasserverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-140a.3	303-5 Wasserverbrauch	N 2023 S. 62–64
Darstellung der wasserwirtschaftlichen Risiken und Erörterung von Strategien und Praktiken zur Abschwächung dieser Risiken	Diskussion und Analyse	IF-RE-140a.4	303-1 Wechselwirkungen mit Wasser als gemeinsame Ressource	Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.

Umgang mit Auswirkungen durch Vermieter

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
(1) Prozentsatz der neuen Pachtverträge, die eine Kostendeckungsklausel für ressourceneffiziente Kapitalverbesserungen und (2) zugehörige gemietete Nutzfläche, nach Immobilien-Teilsektoren	Quantitativ	IF-RE-410a.1	N/A	Da diese Daten derzeit weder wesentlich noch leicht verfügbar sind, verzichtet Swiss Prime Site auf die Offenlegung dieser Daten.
Prozentualer Anteil der Mieter, die einen separaten Zähler oder Unterzähler für (1) Netzelektrizitätsverbrauch und elektrizitätsverbrauch und (2) Wasserentnahme, nach Teilsektor der Immobilie	Quantitativ	IF-RE-410a.2	N/A	Der Berechnungsansatz ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.
Diskussion des Ansatzes zur Messung, Anreizsetzung und Verbesserung der Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Mietern	Diskussion und Analyse	IF-RE-410a.3	N/A	N 2023 S. 20

Anpassung an den Klimawandel

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten, nach Teilsektor der Immobilien	Quantitativ	IF-RE-450a.1	N/A	N 2023 S. 102
Erläuterung der Risikoexpositionsanalyse gegenüber dem Klimawandel, Grad der systematischen Risikoexposition des Portfolios, und Strategien zur Abschwächung der Risiken	Diskussion und Analyse	IF-RE-450a.2	N/A	N 2023 S. 80–85 (TCFD Bericht)

Leistungsmetriken

	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Anzahl Assets, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.A	N/A	N 2023 S. 70–74
Vermietbare Fläche, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.B	N/A	N 2023 S. 70–74
Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets, nach Immobiliensektor	Quantitativ	IF-RE-000.C	N/A	N 2023 S. 102
Durchschnittlicher Vermietungsgrad nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.D	N/A	Die Leerstandsquote ist auf S. 60 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 zu finden.

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen SASB-Anforderungen

	Einheit	2022	2023
Energiemanagement			
Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche			
Retail-Liegenschaften	%	>80	>80
Büroimmobilien	%	>80	>80
Wohnimmobilien	%	>80	>80
Sonstige Liegenschaften	%	>80	>80
Gesamtenergieverbrauch im Portfoliobereich mit Datenabdeckung			
Retail-Liegenschaften	MWh	74 099	78 965
Büroimmobilien	MWh	81 456	113 887
Wohnimmobilien	MWh	17 387	14 601
Sonstige Liegenschaften	MWh	44 181	38 286
Elektrizitätszusammensetzung			
Retail-Liegenschaften			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	3	32.4
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	97	67.6
Büroimmobilien			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	0.9	29.2
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	99.1	70.8
Wohnimmobilien			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	0	16
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	100	84
Sonstige Liegenschaften			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	8.9	27.2
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	91.1	72.8
Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliobereich mit Datenerfassung			
Retail-Liegenschaften	%	1.7	-17.8
Büroimmobilien	%	9.8	-8.9
Wohnimmobilien	%	-0.2	-10.5
Sonstige Liegenschaften	%	-7.9	-4.3
Prozentsatz des qualifizierten Portfolios mit Energiebewertung			
Retail-Liegenschaften	%	48.2	89.1
Büroimmobilien	%	86	95
Wohnimmobilien	%	90.7	99.4
Sonstige Liegenschaften	%	69.8	93.2
Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das nach ENERGY STAR zertifiziert ist (einschliesslich GEAK)			
Retail-Liegenschaften	%	10.2	15.8
Büroimmobilien	%	0.5	3.5
Wohnimmobilien	%	2.3	1.4
Sonstige Liegenschaften	%	3.8	4.3

	Einheit	2022	2023
Wassermanagement			
Daten zur Wasserentnahme in Prozent der Gesamtbodenfläche			
Retail-Liegenschaften	%	>80	>80
Büroimmobilien	%	>80	>80
Wohnimmobilien	%	>80	>80
Sonstige Liegenschaften	%	>80	>80
Erfassungsgrad der Wasserverbrauchsdaten als Prozentsatz der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress			
Retail-Liegenschaften	%	0	0
Büroimmobilien	%	0	0
Wohnimmobilien	%	0	0
Sonstige Liegenschaften	%	0	0
Gesamtwasserverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Retail-Liegenschaften)			
	m ³	180 426	191 399
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Retail-Liegenschaften)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Büroimmobilien)			
	m ³	183 142	248 026
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Büroimmobilien)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Wohnimmobilien)			
	m ³	152 862	122 033
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Wohnimmobilien)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (sonstige Liegenschaften)			
	m ³	153 136	138 474
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (sonstige Liegenschaften)	%	0	0
Prozentuale Veränderung der Wasserentnahme auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren			
Retail-Liegenschaften	%	-47.8	-6.1
Büroimmobilien	%	-18.9	-11.2
Wohnimmobilien	%	-15.6	-4.7
Sonstige Liegenschaften	%	91.6	-59.3

	Einheit	2022	2023
Anpassung an den Klimawandel			
Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten			
Retail-Liegenschaften	m ²	50 190	87 579
Büroimmobilien	m ²	52 398	52 150
Wohnimmobilien	m ²	0	0
Sonstige Liegenschaften	m ²	28 205	58 565
Betriebsmessdaten			
Anzahl Assets			
Retail-Liegenschaften	Anzahl	51	34
Büroimmobilien	Anzahl	56	66
Wohnimmobilien	Anzahl	18	20
Sonstige Liegenschaften	Anzahl	28	19
Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets nach Bodenfläche			
Retail-Liegenschaften	%	19.5	10.0
Büroimmobilien	%	5.4	5.9
Wohnimmobilien	%	85.7	72.4
Sonstige Liegenschaften	%	22.9	12.6

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren
2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 an den Verwaltungsrat der
Swiss Prime Site AG,
Zug

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG und seinen konsolidierten Gesellschaften ("SPS") für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 des Nachhaltigkeitsberichtes 2023 von SPS (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen). Folgende ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site", wie sie auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht sind, sind Gegenstand der Prüfung ("ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren"):

- Energie;
 - Gesamtenergieverbrauch (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
 - Elektrizität (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
 - Wärme (Heizöl, Gas, inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar und Fernwärme inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar); und
 - Energieintensität (Elektrizitätsintensität und Wärmeintensität).
- Emissionen;
 - CO₂-Emissionen Scope 1;
 - CO₂-Emissionen Scope 2;
 - CO₂-Emissionen Scope 3; und
 - CO₂-Intensität.
- Wasser;
 - Wasserverbrauch

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Nachhaltigkeitsindikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Kriterien

Die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurden durch den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG auf Basis der Grundlagen im Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" auf den Seiten 75-79 (integrierter Bestandteil des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von SPS) erstellt, in welcher die Grundsätze, Prozesse sowie die Datensammlung- und Reporting der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschreibt und definiert ("geeigneten Kriterien"). Diese Grundlagen wurden anhand der GRI Sustainability Reporting Standards, veröffentlicht von Global Reporting Initiative (GRI), Version 2021 und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus ist die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen mit einer inhärenten Unsicherheit behaftet, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der Werte, die zur Kombination, z.B. der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien gelesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien, der Berichterstattungsansatz und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Swiss Prime Site AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

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

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.



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

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung des Abschnitts "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" einschließlich der Kriterien für deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern zu den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Verfahren;
- Wiederholung der relevanten Berechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Zusätzliche Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweise, die wir als notwendig erachten (z. B. stichprobenartige Prüfung der Nachweise mittels Belegeinsicht); und
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes 2023, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche fehlerhafte Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht 2023 (sonstige Informationen) zu identifizieren.

Wir haben ausser den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für 2023 und dem oben erwähnten Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" keine weiteren Prüfarbeiten durchgeführt.

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

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 der Swiss Prime Site AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" auf den Seiten 75-79 erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den geeigneten Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber



irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Remo Satta

Zürich, 8 Februar 2024

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrats; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" (geeigneten Kriterien) aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.

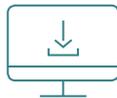




CORPORATE GOVERNANCE



- 4 Governance
- 5 Aktionariat
- 7 Kapitalstruktur
- 9 Verwaltungsrat
- 18 Gruppenleitung
- 21 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 23 Revisionsstelle und Informationspolitik



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Governance

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

1 Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Zug, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803 838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2023 betrug CHF 6 893.2 Mio. [CHF 6 149.0 Mio.].

2 Segmente

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

Immobilien

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

Asset Management

- Swiss Prime Site Solutions AG, Zug
- Akara Property Development AG, Zug

Retail

- Jelmoli AG, Zürich

Corporate & Shared Services

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

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
streamnow ag, Zürich ¹	Immobilienleistungen	100	100.0	n.a.	n.a.
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
Wincasa AG, Winterthur ¹	Immobilienleistungen	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Wincasa AG und streamnow ag per 04.05.2023

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 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

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2023

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	9 895	85.1	2 531 338	3.3
1 001 bis 10 000	1 398	12.0	3 831 868	5.0
10 001 bis 100 000	257	2.2	8 215 597	10.7
100 001 bis 1 000 000	64	0.6	17 997 072	23.5
1 000 001 und mehr	6	0.1	10 755 826	14.0
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 620	100.0	43 331 701	56.5
Dispobestand			33 386 903	43.5
Total ausgegebene Aktien			76 718 604	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	10 775	92.8	34 893 110	80.5
Europa (ohne Schweiz)	724	6.2	5 881 666	13.6
Andere Länder	121	1.0	2 556 925	5.9
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 620	100.0	43 331 701	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 622	91.4	6 822 916	15.7
Juristische Personen	372	3.2	9 033 257	20.8
Pensionskassen	171	1.5	7 721 210	17.8
Versicherungen	30	0.3	1 900 225	4.4
Fonds	246	2.1	16 008 258	37.0
Übrige	179	1.5	1 845 835	4.3
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 620	100.0	43 331 701	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2022 Beteiligungsquote in %	31.12.2023 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	<10.00	>10.00
Credit Suisse Funds AG, Zürich	8.04	6.46
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.51	4.96

1 Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären basieren auf dem Aktionärsregister beziehungsweise auf bei der Swiss Prime Site AG eingegangenen Meldungen. Eine Pflicht zur Offenlegung von Beteiligungen besteht, wenn eine meldepflichtige Person oder Gruppe einen Prozentanteil von 3, 5, 10, 15, 20, 25, $33\frac{1}{3}$, 50 oder $66\frac{2}{3}$ der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 120 ff. Finanzmarktinfrastrukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden (www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html).

2 Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

1 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 76 718 604 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 2.00. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte.

2 Kapitalband

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3a der geltenden Statuten über ein Kapitalband zwischen CHF 145 765 348.00 (untere Grenze) und CHF 168 780 928.00 (obere Grenze). Die obere und untere Grenze des Kapitalbands sind bei 110% bzw. 95% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals festgesetzt. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands das Aktienkapital einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder herabzusetzen oder Aktien direkt oder indirekt zu erwerben oder zu veräussern. Die Kapitalerhöhung oder -herabsetzung kann durch Ausgabe von bis zu 7 671 860 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 bzw. Vernichtung von bis zu 3 835 930 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 oder durch eine Erhöhung bzw. Herabsetzung der Nennwerte der bestehenden Namenaktien im Rahmen des Kapitalbands erfolgen.

3 Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt gemäss Artikel 3b der geltenden Statuten über ein bedingtes Kapital. Das bedingte Kapital besteht aus 6 227 745 Namenaktien im Betrag von CHF 12 455 490.00 oder 8.1% des bestehenden Aktienkapitals.

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

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

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

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

4 Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

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

Kapitalstruktur per 31.12.2023

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	76 718 604	2.00	153 437
Obergrenze Kapitalband und bedingtes Kapital	7 671 860	2.00	15 344

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2020	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion vom 13.06.2022	76 699 051	13.30	-1 020 098
Nennwertreduktion vom 13.06.2022 - Eigene Aktien	19 553	13.30	-260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437
Aktienkapital per 31.12.2023	76 718 604	2.00	153 437

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.130	286.799
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652	0.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.25	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176

Jede einzelne Wandelanleihe im Nennwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 12.455 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 8.1% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

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

Verwaltungsrat

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

1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Ton Büchner, 1965	Präsident	CH/NL	2020
Thomas Studhalter, 1969	Vize-präsident	CH	2018
Christopher M. Chambers, 1961	Mitglied	CH/UK	2009
Barbara A. Knoflach, 1965	Mitglied	AT	2021
Reto Conrad, 1966	Mitglied	CH	2023
Gabrielle Nater-Bass, 1968	Mitglied	CH	2019
Brigitte Walter, 1959	Mitglied	DE	2022

Austritte in der Berichtsperiode

Mario F. Seris per 21. März 2023

Eintritte in der Berichtsperiode

Reto Conrad per 21. März 2023

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

2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

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

Mehrere Mandate innerhalb desselben Konzerns sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

3 Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat an der ordentlichen Generalversammlung desjenigen Jahres zur Verfügung, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen.

4 Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

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

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

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

Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen des bestehenden Organisationsreglements Kompetenzen zuweisen. Von dieser Möglichkeit hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und einen Prüfungs-, einen Anlage-, einen Nominations- und Vergütungsausschuss sowie einen Nachhaltigkeitsausschuss gebildet. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Gruppenleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen. In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat einen nicht ständigen Ausschuss zur Begleitung eines Projektes gebildet.

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

5 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

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

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

Die interne Revision, das Risikomanagement und die externe Revisionsgesellschaft unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Zusätzlich nehmen der Prüfungs-, der Anlage-, der Nominations- und Vergütungsausschuss sowie der Nachhaltigkeitsausschuss Kontroll- und Informationsaufgaben gegenüber der Gruppenleitung wahr. Diese Aufgaben werden mit dem Verwaltungsrat abgestimmt und sind in den entsprechenden Reglementen und Protokollen festgehalten.

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

Der Verwaltungsrat definiert und evaluiert die für die Gruppe wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem gruppenweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System, das mit einer Prozesslandschaft erweitert wurde. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeits-Roadmap bewirtschaftet. Anhand eines Risikoreportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert. Der Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisions-tätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss.

6 Prüfungsausschuss

Vorsitz: Thomas Studhalter

Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad

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

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

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

7 Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Gabrielle Nater-Bass

**Mitglieder: Christopher M. Chambers,
Barbara A. Knoflach**

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

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

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

8 Anlageausschuss

Vorsitz: Barbara A. Knoflach
Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad

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

9 Nachhaltigkeitsausschuss

Vorsitz: Ton Büchner
Mitglied: Barbara A. Knoflach

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

10 Sitzungen und Evaluation

Ausschuss	Sitzungen	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	9	5:27 Stunden	100%
Prüfung	7	2:58 Stunden	100%
Nomination und Vergütung	4	1:45 Stunden	100%
Anlage	5	1:56 Stunden	100%
Nachhaltigkeit	3	2:03 Stunden	100%

Jedes einzelne Mitglied war an allen der vorgesehenen Sitzungen anwesend.

Im Jahr 2023 führte der Verwaltungsrat wiederum die alljährliche Selbstevaluierung durch, bei der die Arbeit des Verwaltungsrats und seiner einzelnen Ausschüsse untersucht wurde. Die Bewertung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung, Ausschüsse, Ausschuss-Briefings an den gesamten Verwaltungsrat, Zuständigkeiten, Prozesse, Governance und Dynamik. Jedes Verwaltungsratsmitglied füllte einen umfangreichen Fragebogen aus und auf der Grundlage der Ergebnisse wurde ein zusammenfassendes Feedback im gesamten Verwaltungsrat erörtert und Verbesserungsmaßnahmen festgelegt.

Zusätzlich zu seiner Selbstevaluierung, lässt der Verwaltungsrat eine regelmässige, unabhängige Evaluierung seiner Kompetenz und Effektivität von einem anerkannten, externen Berater durchführen. Die letzte unabhängige Evaluierung fand im Jahr 2020 durch das Unternehmen Russel Reynolds statt. Der Verwaltungsrat sieht die nächste externe Evaluierung für 2024 vor.

11 Vermeidung von Interessenskonflikten

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

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

12 Nominierung und Kompetenz- übersicht Verwaltungsrat

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

Kompetenzen

	T. Büchner	T. Studhalter	G. Nater-Bass	C. Chambers	B. Knoflach	B. Walter	R. Conrad
Führung	●	●		●	●	●	●
Strategie	●	●	●	●	●	●	●
ESG	●				●		●
Verkauf & Marketing	●						
Betrieb	●						
M&A	●	●	●	●	●		●
Risikomanagement	●	●	●	●	●	●	●
Forschung und Entwicklung	●						
Digitalisierung	●	●					●
Finanzwesen		●		●	●	●	●
Personalwesen		●	●				
Recht		●	●				
IT/Cybersecurity			●				●
Immobilien				●	●	●	●
Asset- und Fonds- management				●	●	●	●
Regulatorik						●	



Ton Büchner

1965, Altendorf

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2020

Ausschüsse

Nachhaltigkeit: Vorsitz

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Novartis AG, Basel; Präsident des Verwaltungsrats der Burckhardt Compression AG, Winterthur

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Berater von Ammega; Mitglied von Adviescommissie Maatwerkafspraken Verduurzaming Industry (AMVI), Ministerium für Wirtschaft und Klima, Niederlande

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Verkauf & Marketing, Betrieb, M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung, Digitalisierung



Thomas Studhalter

1969, Horw

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Delegierter des Verwaltungsrats der BDO AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg; Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranika, Hergiswil), sowie Präsident des Verwaltungsrats der Eisner Holding AG, Hergiswil, und Präsident des Verwaltungsrats deren Tochtergesellschaft Inhag AG, Hergiswil

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, Digitalisierung, Personalwesen



Christopher M. Chambers

1961, London, UK

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2009

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Life Fellow Royal Society of Arts (FRSA), UK

Berufliche Tätigkeit

Christopher M. Chambers begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Gabrielle Nater-Bass

1968, Meilen

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2019

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

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

Kernkompetenzen

Recht, M&A, Risikomanagement, Strategie, IT/Cybersecurity, Personalwesen



Barbara A. Knoflach

1965, Hofheim, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2021

Ausschüsse

Anlage: Vorsitz
Nomination und Vergütung: Mitglied
Nachhaltigkeit: Mitglied

Ausbildung

Betriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

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

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

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, ESG, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Brigitte Walter

1959, Feldkirchen-Westerham, DE

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2022

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied
Anlage: Mitglied

Ausbildung

Dipl.-Sparkassenbetriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

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

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Finanzwesen, Risikomanagement, Regulatorik



Reto Conrad

1966, Binningen (BL)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2023

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Lic. oec., Universität St. Gallen; dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Reto Conrad war ab 2001 Mitglied der Führungsgremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Zuletzt leitete er bei der Coop Gruppe die Direktion Informatik, Produktion und Services (2016–2022) und war davor CFO (2012–2016) des Unternehmens. Während dieser gesamten Zeit war er zudem Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: keine

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, ESG, Digitalisierung, IT/Cybersecurity

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und des Aktienrechts (OR).

Die Mitglieder der Gruppenleitung wohnen in der Regel den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme bei. Sie begeben sich in den Ausstand, wenn der Vorsitzende dies anordnet.

1 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2015
Marcel Kucher, 1971	CFO	CH	2021
Anastasius Tschopp, 1979	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Solutions AG	CH	2021

Austritte in der Berichtsperiode

Oliver Hofmann, CEO Wincasa per 4. Mai 2023

Nina Müller, CEO Jelmoli AG per 30. Juni 2023

Eintritte in der Berichtsperiode

Keine

2 Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe nicht mehr als fünf weitere Mandate wahrnehmen, wovon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Als Mandate gelten Mandate in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck.

3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

4 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Im Vergütungsbericht auf den Seiten 3 bis 11 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, die statutarischen Bestimmungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 14 ausgewiesen.



René Zahnd

1966, Bern

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site
Immobilien AG

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann René Zahnd von 1994 bis 1996 bei Bratschi Emch & Partner Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Danach war er in den folgenden Funktionen tätig: von 1996 bis 1998 im Rechtsdienst der BEKB beziehungsweise der Dezennum AG; von 1998 bis 2009 Leiter Rechtsdienst sowie Direktor Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung beim Generalunternehmer Losinger Marazzi; von 2009 bis 30. Oktober 2015 bei Implenja, zuerst in der Führung der Implenja Real Estate und ab Februar 2014 in der Führung des Bereichs Modernisation & Development, davor ab 2010 Mitglied der Gruppenleitung und ab 2013 Mitglied des Group Executive Boards der Implenja AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Zimmermann Vins AG, Carouge

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Aufsichtsrats der Branicks Group AG, Frankfurt



Marcel Kucher

1971, Zürich

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Financial Officer

Ausbildung

Dr. oec. publ., Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Juli 2021 ist Marcel Kucher Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG. Er hat sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich im Jahr 2000 mit Dissertation abgeschlossen und danach die berufliche Laufbahn bei McKinsey & Company begonnen. Von 2004 bis 2011 war er CFO und Head Corporate Development beim Strategieberater a-connect. Von 2011 bis Mitte 2021 war er bei der börsennotierten Peach Property Group tätig, ab 2012 als CFO und ab 2015 zusätzlich als COO.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Finance AG, Zug; Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich; Swiss Prime Site Management AG, Zug; Swiss Prime Site Solutions AG, Zug; Zimmermann Vins AG, Carouge; Akara Property Development AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Minderheitsbeteiligungen von Swiss Prime Site: Superlab Suisse AG, Zürich; Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich; Urban Connect AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

keine



Anastasius Tschopp

1979, Hünenberg

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung
Chief Executive Officer der Swiss Prime Site
Solutions AG

Ausbildung

Master in Real Estate Management und Master in
Banking and Finance der Hochschule für Wirtschaft in
Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Mai 2018 Chief Executive Officer der Swiss
Prime Site Solutions AG; seit 1. Januar 2021 Mitglied
der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seit 2014
arbeitet Anastasius Tschopp bei der Swiss Prime Site-
Gruppe – zuletzt als Head Portfolio Management und
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site
Immobilien AG, wo er das Portfolio mit einem Wert von
CHF 10 Mrd. prägte. Zuvor führte sein Weg über die
Entwicklungsabteilung des Flughafens Zürich zur
Credit Suisse, wo er als Head Property Marketing Real
Estate Asset Management die Führung- und Fach-
verantwortung für die schweizweite Vermarktung über-
nahm.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

5 Übermittlung kritischer Anliegen

Die Gruppenleitung orientiert den Verwaltungsrat an jeder Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die Abweichungen vom Budget, wichtige Geschäftsvorfälle und wichtige Entwicklungsprojekte.

Nach Abschluss der jeweiligen Berichtsperiode hat die Gruppenleitung den Mitgliedern des Verwaltungsrats ohne Verzug mindestens vierteljährliche Zwischenberichte zu unterbreiten, welche Aussagen zum Geschäftsgang und zur Risikosituation enthalten. Ausserordentliche Vorfälle sind sofort zur Kenntnis zu bringen.

Für alle dem Verwaltungsrat vorzulegenden Geschäfte verfasst die Gruppenleitung in der Regel einen schriftlichen Bericht, der einen Antrag für den Entscheid des Verwaltungsrats enthält. Über den Verlauf dieser Geschäfte orientiert sie mündlich; über wichtige Projekte erstellt sie einen schriftlichen Schlussbericht.

Die Gruppenleitung kann die Berichterstattung ganz oder zum Teil dem Vorsitzenden der Gruppenleitung (Chief Executive Officer, CEO) oder Mitgliedern der Gruppenleitung für ihren Bereich übertragen.

Der CEO und bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied der Gruppenleitung informieren den Verwaltungsratspräsidenten und in dessen Abwesenheit den Vizepräsidenten auch ausserhalb der ordentlichen Berichterstattung umgehend über wichtige Geschäftsvorfälle, die entweder finanziell, von der Reputation her oder aus anderen Gründen wesentlich sind. Der Verwaltungsratspräsident respektive der Vizepräsident entscheidet umgehend, wann und wie der gesamte Verwaltungsrat zu informieren ist.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 27 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

1 Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

- «¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- ² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.
- ⁴ Die Wahlen und die Abstimmungen erfolgen offen oder mittels elektronischen Verfahrens, es sei denn, dass die Generalversammlung schriftliche Abstimmung respektive Wahl beschliesst oder der Vorsitzende diese anordnet. Der Vorsitzende kann eine offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung immer durch eine schriftliche wiederholen lassen, sofern nach seiner Meinung Zweifel am Abstimmungsergebnis bestehen. In diesem Fall gilt die vorausgegangene offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung als nicht erfolgt.
- ⁵ Wird nach dem ersten Wahlgang die Mindestzahl Verwaltungsratsmitglieder nicht erreicht, ordnet der Vorsitzende einen zweiten Wahlgang an, in dem das relative Mehr der abgegebenen Stimmen entscheidet.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2024 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 5. März 2024 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 6. März bis und mit 19. März 2024 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

2 Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszwecks;
- b) die Zusammenlegung von Aktien;
- c) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- d) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien und die Aufhebung einer solchen Beschränkung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder durch Verrechnung mit einer Forderung und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
- g) die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
- h) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
- i) den Wechsel der Währung des Aktienkapitals;
- j) eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
- k) die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
- l) die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
- m) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- n) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- o) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- p) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- q) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- r) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. o, p und q vorstehend.»

3 Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

- «¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- ² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der gemäss Art. 37 dieser Statuten vorgesehenen Form zu erfolgen. In der Einberufung sind bekanntzugeben:
- 1) Datum, Beginn, Art und Ort der Generalversammlung;
 - 2) Verhandlungsgegenstände;
 - 3) Anträge des Verwaltungsrats samt kurzer Begründung;
 - 4) gegebenenfalls Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung;
 - 5) Name und Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters.
- ³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderuntersuchung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.
- ⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.
- ⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Bericht über nichtfinanzielle Belange, der Revisionsbericht sowie der Konzernrevisionsbericht zugänglich zu machen.»

4 Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die zusammen über mindestens 0.25% des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung verlangen. Ein solches Gesuch muss mindestens vierzig Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und des Antrags oder der Anträge angebracht werden.

5 Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

- «¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.
- ² Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, dass sie diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben, dass keine Vereinbarung über die Rücknahme oder die Rückgabe entsprechender Aktien besteht und dass sie das mit den Aktien verbundene wirtschaftliche Risiko tragen. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- ³ Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.
- ⁴ Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.
- ⁵ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen.»

6 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Gemäss Artikel 13 Absatz 1 der Statuten wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Detaillierte Informationen und Instruktionen werden den Aktionären zusammen mit den Einladungsunterlagen zur Teilnahme an der Generalversammlung abgegeben; diese werden ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Revisionsstelle und Informationspolitik

1 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiterer Kadermitglieder der Gesellschaft.

2 Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit 2023 die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in dieser Funktion.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare für gesetzliche Prüfungen im Umfang von CHF 0.416 Mio. [CHF 0.520 Mio.] sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen (insbesondere Dienstleistungen betreffend dem Halbjahres- und Nachhaltigkeitsbericht) von CHF 0.176 Mio. [CHF 0.467 Mio.] durch die Revisionsstelle in Rechnung gestellt. Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht [CHF 0.021 Mio.].

Informationsinstrumente der externen Revision

Zum Jahresabschluss sowie zu dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Gruppenleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren den revidierten Gruppenabschluss und nimmt eine kritische Analyse, insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle, vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der Einzel- und der Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diese genehmigt und publiziert. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den umfassenden Bericht und die Antworten der Gruppenleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik von Swiss Prime Site, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den Verwaltungsrat.

3 Informationspolitik

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die publizierte Rechnungslegung hält sich an die Vorschriften des Aktienrechts, des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und von IFRS. Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und den Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen und ihrer jährlichen Bilanzmedienkonferenz sowie an der jährlichen Generalversammlung. Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website www.sps.swiss unter Medien, Abo-service, abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss.

Kontaktadresse:
Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
Telefon +41 58 317 17 17
E-Mail info@sps.swiss
www.sps.swiss

4 Generelle Handelssperrenzeiten

Generell gilt für alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site sowie von sämtlichen direkt und indirekt kontrollierten Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ein Handelsverbot mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site ab dem 20. Dezember eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Jahresabschlusses bzw. ab dem 25. Juni eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Halbjahresabschlusses. Des Weiteren dürfen alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe im Besitz von Insiderinformationen generell ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Insiderinformation bis 24 Stunden, nachdem die Information – sei es durch Medienmitteilung der Swiss Prime Site oder auf andere Weise – allgemein bekannt geworden ist oder sonst wie den Charakter als Insiderinformation verloren hat, nicht mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site handeln.

5 Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.



VERGÜTUNG



4 Vorwort

5 Governance

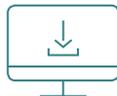
- Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung
- Nominations- und Vergütungsausschuss
- Methode der Festsetzung der Vergütung
- Vergütung des Verwaltungsrats

9 Vergütung der Gruppenleitung

- Vergütungssystem Gruppenleitung
- Neue Gewichtung der Vergütungselemente der maximalen Gesamtvergütung
- Jährliches Basisgehalt
- Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median
- Short-term Incentive
- Long-term Incentive mit ESG-Kennzahlen
- Rückleistung des Bonus (Clawback-Klausel)
- Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)
- Zusammensetzung der Gruppenleitung
- Mitglieder der Gruppenleitung, die das Unternehmen verlassen haben
- Erläuterung zur Vergütungstabelle

14 Weitere vergütungsrelevante Informationen

18 Bericht der Revisionsstelle



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Focusing keeps us moving

Die Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilien und die damit verbundene Straffung der Gruppenleitung standen im Geschäftsjahr 2023 im Mittelpunkt. Damit einhergehend wurde das Kompensationsmodell für die Gruppenleitung erneut geschärft und die strategierelevanten KPIs weiter präzisiert. Da sich die Gruppenleitung neu aus drei Mitgliedern zusammensetzt, kann an der Generalversammlung vom 19. März 2024 die zu beantragende Gesamtvergütung von bisher CHF 8.3 Mio. auf CHF 5.5 Mio. gesenkt werden. Der Anteil der langfristigen Vergütungskomponente (Long-Term Incentive, LTI) wurde von bisher 37.5% auf 47.5% des Basisgehalts deutlich angehoben.

Um die gesamte Unternehmenssteuerung noch mehr mit unseren ESG-Zielen in Einklang zu bringen und unsere diesbezüglichen Ambitionen zu stärken, haben wir überdies Nachhaltigkeitsziele im LTI verankert. Mit dem zu Grunde liegenden Regelwerk von GRESB ist zeitgleich auch ein Peervergleich möglich, an welchem die Gruppenleitung gemessen wird.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat sich der Nominations- und Vergütungsausschuss dazu entschieden, das GRESB-Modell zusätzlich mit dem ökologischen Fussabdruck in Form eines Key Performance Indicators (KPI) zum CO₂-Absenkpfad zu ergänzen. Swiss Prime Site unterschreitet den angewandten Pfad gemäss des CRREM -1.5-Grad-Ziel laufend; das vom Bund angestrebte Netto-Null Ziel bis im Jahr 2050 möchte Swiss Prime Site bereits 2040 erreichen.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss ist der Überzeugung, ein modernes, markt- und leistungsorientiertes Vergütungsmodell zu verfolgen, welches bereits in den vergangenen Jahren mit einer Rückleistungs-Klausel oder Richtlinien zum Mindestbestand an Aktien ergänzt wurde. Die durch das unabhängige Beratungsunternehmen Mercer durchgeführte Benchmarkstudie mit vergleichbaren (börsenkotierten) Unternehmen zeigt, dass wir hinsichtlich der Gewichtung der einzelnen Vergütungselemente marktkonform positioniert sind. Für den Verwaltungsrat von Swiss Prime Site ist ein neues Benchmarking für das Jahr 2024 vorgesehen.

Swiss Prime Site darf sich neu mit der Auszeichnung «Great Place to Work» schmücken. Mit einer sehr hohen Rücklaufquote von 88% attestierten die Mitarbeitenden, dass Swiss Prime Site als Arbeitgeberin sehr viel zu bieten hat. In der Gesamtbewertung der Arbeitskultur (Trust Index) liegen wir bei 81% (CH-Durchschnitt 61%). Bei der allgemeinen Zufriedenheit haben wir den sehr hohen Wert von 87% erreicht (CH-Durchschnitt 67%).

Als Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses freue ich mich über die Agilität und Schaffenskraft von Swiss Prime Site, welche auf einer sehr gesunden Unternehmenskultur gründen.

Gabrielle Nater-Bass

Governance

Der Vergütungsbericht wird nach dem ab 1. Januar 2023 geltenden Aktienrecht (die «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) wurde darin integriert), der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2023 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung prospektiv den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungsgrundsätze beschreiben, und

stimmen konsultativ über den Vergütungsbericht ab. Die vorgeschlagenen Maximalbeträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden. Daher liegt die effektiv ausgerichtete Vergütung wahrscheinlich unter den genehmigten Maximalbeträgen.

Die Zielerreichung und die effektive Vergütung werden im Vergütungsbericht ausgewiesen. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein starkes Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein. Swiss Prime Site wird den Vergütungsbericht auch in Zukunft der Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung vorlegen, um den Aktionären die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zum Vergütungssystem auszudrücken.

1 Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss > Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 27

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge entrichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich in bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.

Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung Artikel 29 und 30

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann in bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.

Genehmigung der Vergütung durch die Aktionäre Artikel 31

Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr. Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.

Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 31 Abs. 3

Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, die nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, die in der letzten ordentlichen Generalversammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.

2 Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA). Die derzeitigen Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses sind Gabrielle Nater-Bass (Vorsitzende), Barbara A. Knoflach und Christopher M. Chambers.

Der Zuständigkeitsbereich des Nominations- und Vergütungsausschusses ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung
- Vorbereitung des Vergütungsberichts
- Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Gruppenleitung, der Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und den Gruppengesellschaften, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten
- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Gruppenleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätze
- Beurteilung von Talent- und Nachfolgemanagement sowie der Themenvielfalt und Integration
- Weitere Tätigkeiten, die ihm durch das Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtet als vorberatendes Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle «Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten» dargestellt.

2023 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss vier Sitzungen ab. Er hat sich im Laufe des Jahres mit der Überprüfung der Angemessenheit der Vergütung des Verwaltungsrats und der Überprüfung der Vergütungsstruktur der Gruppenleitung befasst. Ansonsten ging der Nominations- und Vergütungsausschuss im Jahresverlauf seinen üblichen Tätigkeiten nach, wie zum Beispiel der Festsetzung von Leistungszielen zu Anfang des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der Say-on-Pay-Abstimmung über die Vergütung an der Generalversammlung.

Die Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses erstattet nach jeder Sitzung Bericht an den Verwaltungsrat zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen oder Teilsitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung erörtert wird. Der Nominations- und Vergütungsausschuss kann bei speziellen Vergütungsfragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NVA	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (verbindliche Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

3 Methode der Festsetzung der Vergütung

Der Nominations- und Vergütungsausschuss überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse (in der Regel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse (Marktkapitalisierung, Umsatz, Zahl der Mitarbeitenden).

4 Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen und enthält keine Leistungskomponenten. Ebenso untermauert dies die Aufsichtspflicht gegenüber der Gruppenleitung sowie die Konzentration auf die langfristige, nachhaltige Strategie des Unternehmens. Das Honorar wird hälftig in bar und hälftig in gesperrten Aktien (Sperrfrist von drei Jahren) entrichtet, um eine nachhaltige Ausrichtung an den Aktionärsinteressen zu stärken. Das Honorar wird halbjährlich entrichtet (Juni und Dezember), und der für die Berechnung der Anzahl Aktien massgebende Kurs ist der 60-tägige volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Die Sitzverlegung von Olten nach Zug erforderte ein neues Spesenreglement. Die Pauschalspesen belaufen sich neu auf CHF 2 000 (Vorjahr CHF 6 000). Die dadurch reduzierte Entschädigung wurde durch eine moderate Erhöhung der Honorare ausgeglichen, welche aber immer noch deutlich unterhalb der beantragten Gesamtvergütung von CHF 1.8 Mio. liegt.

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder 2023

Präsident des Verwaltungsrats	CHF 455 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	CHF 195 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 185 000

Zusatzhonorar für Vorsitz des Prüfungsausschusses	CHF 10 000
Spesepauschale	CHF 2 000

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.617 Mio. [2022: CHF 1.575 Mio.] und somit unter der bei der Generalversammlung vom 21. März 2023 beantragten Maximalvergütung. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrats ist ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

01.01.–31.12.2023

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	228	208	6	24	466	2
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	101	93	6	6	206	2
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied ³	22	19	5	2	48	–
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	93	84	6	–	183	2
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	93	84	1	–	178	2
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	93	84	6	6	189	2
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	93	84	–	17	194	2
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied ⁴	72	66	6	9	153	2
Total Vergütungen an die Verwaltungs- ratsmitglieder 2023 (brutto)	795	722	36	64	1617	14
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements oder Vielflieger Status, brutto)

³ Bis 21.03.2023

⁴ Seit 21.03.2023

01.01.–31.12.2022

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	225	203	6	25	460	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	86	5	9	194	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	–	177	6
Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ³	21	19	6	2	47	1
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	–	177	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	90	81	6	5	182	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	95	86	6	5	192	6
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied ⁴	69	62	–	13	144	5
Total Vergütungen an die Verwaltungs- ratsmitglieder 2022 (brutto)	775	700	41	59	1575	42
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 23.03.2022

⁴ Seit 23.03.2022

Vergütung der Gruppenleitung

1 Vergütungssystem Gruppenleitung

Die Gesamtvergütung der Gruppenleitung besteht aus einem jährlichen Basisgehalt sowie einem variablen Anteil, der sich aus einem Short-term Incentive sowie einem Long-term Incentive zusammensetzt. Mitglieder der Gruppenleitung erhalten zudem eine Spesenpauschale sowie, falls erforderlich, ein SBB-Generalabonnement der 1. Klasse.

2 Neue Gewichtung der Vergütungselemente der maximalen Gesamtvergütung

Für das Jahr 2023 hat der Nominations- und Vergütungsausschuss ein überarbeitetes Gehaltsmodell für die Gruppenleitung implementiert. Die prozentuale Gewichtung des LTI wurde im Rahmen der Gesamtvergütung deutlich angehoben. Das Modell präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	Bisher bis 2022	Neu ab 2023
Basisgehalt	100%	100%
Max. STI	62.5%	62.5%
Max. LTI	37.5%	47.5%
Max. Gesamtvergütung	200%	210%

Die vom unabhängigen Beratungsunternehmen Mercer im Oktober 2023 durchgeführte Benchmarkstudie zeigt, dass die Gewichtung der einzelnen Vergütungselemente absolut marktkonform ist. Der Long-term Incentive enthält neben der bisherigen Kennzahl Gewinn pro Aktie (EPS) neu eine ESG-Komponente. Diese berechnet sich anhand des GRESB-Development- und GRESB-Standing Investment-Scores gegenüber der relevanten Peer-Gruppe. Durch die Allokation von ESG-Metriken im LTI unterstreicht Swiss Prime Site die Wichtigkeit der Nachhaltigkeit in ihrem Tun.

3 Jährliches Basisgehalt

Die Höhe des Basisgehalts bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds.

4 Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median

Das Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden (CEO René Zahnd) zum Median der Löhne im Kerngeschäft beläuft sich auf ein Verhältnis von 1:9,75.

5 Short-term Incentive

Der Short-term Incentive ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar, die sich auf maximal 62.5% des Basisgehaltes beläuft. Er misst die Erreichung der jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele mit einer Gewichtung von insgesamt 75% sowie diejenige der individuellen Ziele mit einer Gewichtung von 25%. Eine Zielerreichung von 100% führt zur Auszahlung von 75% des maximalen STI des jeweiligen Zieles und unterstreicht die restriktive Vergütungspolitik. Somit kann der maximale Bonus nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden.

Die individuellen Ziele enthalten typischerweise Messgrößen aus dem eigenen Geschäftsbereich, die kennzeichnend für die Leistung innerhalb der Branche sind. Sie können nebst der bereits im LTI allozierten Messgrösse von GRESB weitere ESG-Ziele enthalten.

Die Profitabilitäts- und Wachstumsziele umfassen unter anderem den EBIT oder EBITDA sowie eine weitere unternehmensspezifisch relevante Kennzahl wie beispielsweise den FFO I oder das Wachstum der Assets under Management die auf nachhaltiges, erfolgreiches Wirtschaften ausgelegt sind.

6 Long-term Incentive mit ESG-Kennzahlen

Der Long-term Incentive ist als Anrecht auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU), ausgestaltet. Er beträgt neu maximal 47.5% (Vorjahr 37.5%) des Basisgehalts. Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen VWAP des Vorjahrs per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Period).

Als Leistungskennzahlen kommen der EPS als umfassendste finanzielle Messgrösse für langfristige Ziele sowie die beiden GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung. Dadurch wird die gemeinschaftliche Leistung des Gremiums für die Gruppe reflektiert und der Unternehmenszweck zur nachhaltigen Wertschaffung auch im Vergütungssystem verankert. Mit den GRESB-Scores hat man ein unabhängiges Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds gewählt. Die beiden GRESB-Kennzahlen, je hälftig gewichtet, ermöglichen einen Peer-Vergleich. Der GRESB-Score entsteht durch die Gewichtung von sieben unterschiedlichen Aspekten (Management, Policy & Disclosure, Risks & Opportunities, Monitoring, Building Certification, Performance Indicators sowie Stakeholder Engagement), was wesentlich zur Transparenz in Nachhaltigkeitsfragen für die Immobilienwirtschaft beiträgt.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die LTI-Leistungskennzahlen durch eine zusätzliche Kennzahl betreffend die Entwicklung des CO₂-Absenkpades ergänzt, was das ambitionierte Netto-Null Ziel im Jahr 2040 von Swiss Prime Site untermauert.

7 Rückleistung des Bonus (Clawback-Klausel)

Das Bonusreglement der Gruppenleitung beinhaltet, dass neben den ohnehin vorgesehenen Schadenersatzansprüchen der Verwaltungsrat das Recht hat, verbindlich und nach eigenem Ermessen Rückleistungen bis zur Höhe des letzten Bonus zu verlangen. Dies kann geltend gemacht werden falls durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller oder Reputations-Schaden entstanden ist oder schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder das Unternehmen eine bedeutende Beeinträchtigung seiner Kapitalbasis oder Ertragslage erfahren hat.

Schematische Darstellung der Gesamtvergütung und des Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)

Maximale Gesamtvergütung 210% des Basisgehaltes		
Basisgehalt 100% Basierend auf Kompetenzen, Erfahrung, Marktwert & Verantwortung	Leistungsbasierte, variable Vergütung maximal 110% des Basisgehalts	
	STI 62.5% des Basisgehalts 25% Individuelle Ziele 75% Profitabilitäts- und Wachstumsziele	LTI 47.5% des Basisgehalts (Erhöhung ggü. Vorjahr) 75% EPS 25% GRESB Kennzahlen

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)



8 Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Gruppenleitung hat, zwecks einer weiteren Angleichung an die Aktionärsinteressen (Alignment of Interests), einen Mindestbestand an Aktien zu halten. Die Bandbreite der zu haltenden Aktien beläuft sich je nach Rolle und Tragweite des jeweiligen Beitrags zur Performance der Gruppe auf 100–200% des jährlichen Basisgehalts. Die Anzahl Aktien errechnet sich basierend auf dem 60-tägigen VWAP per 31. Dezember des vorangehenden Geschäftsjahrs. Diese Regelung trat per 1. Januar 2022 in Kraft. Der jeweilige Mindestbestand ist erstmalig per Stichtag 1. April 2027 zu erfüllen. Die gewährte Frist zum Aufbau beträgt fünf Jahre. Der Aktienbesitz der Gruppenleitung ist ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

9 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2023 aus drei Mitgliedern zusammen. René Zahnd amtet in einer Doppelrolle als Group CEO und CEO von Swiss Prime Site Immobilien, Marcel Kucher ist ebenfalls in einer Doppelrolle als Group CFO und CFO der SPS Immobilien tätig und Anastasius Tschopp ist CEO der SPS Solutions AG.

Oliver Hofmann, CEO Wincasa, gehört seit dem Verkauf von Wincasa (erfolgtes Closing am 4. Mai 2023) nicht mehr zur Gruppenleitung. Nina Müller (CEO Jelmoli) hat sich per Ende Juni 2023 für eine berufliche Neuorientierung entschieden. Reto Brägger, der bis zur Schliessung von Jelmoli als CEO agiert, rapportiert an René Zahnd, ist aber nicht Teil der Gruppenleitung.

10 Mitglieder der Gruppenleitung, die das Unternehmen verlassen haben

Im Berichtsjahr 2023 sind Nina Müller (CEO Jelmoli) und Oliver Hofmann (CEO Wincasa) aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Vergütungsausschuss hat sichergestellt, dass die arbeitsvertraglichen Ansprüche und/oder Change of Control Klauseln korrekt erfüllt wurden und konform sind mit dem neuen Aktienrecht. Es wurden keine Abgangsentschädigungen entrichtet. Beide Mitglieder der Gruppenleitung sind als «good leaver» zu qualifizieren und haben Anspruch auf Vestings von in Vorjahren zugeteilten PSU, sofern die entsprechenden Ziele von Swiss Prime Site erreicht werden.

11 Erläuterung zur Vergütungstabelle

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2023 ausgerichtete Vergütung von CHF 5.526 Mio. [2022: CHF 7.287 Mio.] liegt unterhalb des durch die Generalversammlung am 21. März 2023 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

Aufgrund der verschlankten Gruppenleitung wird an der Generalversammlung vom 19. März 2024 ein tieferer Gesamtbetrag für die Gruppenleitung von maximal CHF 5.5 Mio. beantragt.

01.01.–31.12.2023

in CHF 1000	Total Gruppenleitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	2 842	779
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 119	385
Aktienbezogene variable Vergütung ²	914	369
Übrige Vergütungskomponenten ³	25	6
Altersvorsorgeleistungen	362	89
Übrige Sozialleistungen	264	76
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2023 (brutto)	5 526	1 704
Pauschalspesen	73	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung inkl. Erhöhung ab 1.1.2023

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

01.01.–31.12.2022

in CHF 1000	Total Gruppenleitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 371	750
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 648	351
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 313	281
Übrige Vergütungskomponenten ³	38	6
Altersvorsorgeleistungen	554	89
Übrige Sozialleistungen	363	91
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2022 (brutto)	7 287	1 568
Pauschalspesen	102	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zielgewichtung und Zielerreichung 2023

	Total variable Vergütung, maximal 110% des Basisgehalts				
	62.5% Short-term			47.5% Long-term	
	25% individuelle Ziele ¹	75% geschäftsrelevante KPI		Zielerreichung in % der max. variablen Vergütung für den STI	Anzahl PSU, basierend auf VWAP 2020 ³
CEO	25%	60% EBIT	40% FFO I	79%	100% EPS ²
CFO	25%	60% EBIT	40% FFO I	83%	100% EPS ²
CEO Swiss Prime Site Solutions	25%	50% EBITDA SPSS	50% AuM	88%	100% EPS ²

¹ Typischerweise Kennzahlen aus dem eigenen Geschäftsbereich wie auch ESG-Ziele

² Swiss Prime Site Gruppe vor Neubewertungen und latenten Steuern

³ Vesting LTI 2021

Zielerreichung der Gruppenleitung

Die Zielerreichungsgrade 2023 für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite zwischen 79% und 88%. Die Zielerreichung des 2023 fälligen Long-term Incentive (LTI)-Plans betrug 103.20% (Auszahlungsfaktor: 100%). Die EPS-Zielerreichung belief sich für das Jahr 2023 auf 103.06%.

Weitere vergütungsrelevante Informationen

1 Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge- und Versicherungsplänen, die den Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind gemäss den entsprechenden Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Gesellschaft versichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli verschiedene Vorsorgepläne für alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe. Die Arbeitgeberbeiträge (Risiko- und Sparbeiträge gesamt) bewegen sich, nach Alter abgestuft, im Rahmen von 13% bis 19%. Des Weiteren steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine von den Steuerbehörden genehmigte Spesenpauschale zu. Darüber hinaus werden keine weiteren Leistungen an die Mitglieder der Gruppenleitung entrichtet.

2 Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 22 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

3 Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2023
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	9 305	13 420
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	5 234	6 481
Mario F. Seris ¹	17 265	n.a.
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	45 655	46 793
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	1 789	2 927
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	3 855	4 993
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	818	1 956
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	873
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	17 067	20 308
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	5 150	6 650
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	581	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG ³	3 285	n.a.
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmolli AG ⁴	–	n.a.
Total Aktienbesitz	110 004	104 982

¹ Bis 21.03.2023

² Seit 21.03.2023

³ Bis 04.05.2023

⁴ Bis 30.06.2023

4 Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen

Ton Büchner	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Novartis AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats – Burckhardt Compression AG, Winterthur, Präsident des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tonality Holding AG, Altendorf, Mitglied des Verwaltungsrates und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Bandinnera GmbH & Great Apes Aviation GmbH, Altendorf
Thomas Studhalter	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Datacolor AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – BDO AG, Zürich, CEO & Delegierter des Verwaltungsrates, inklusive Zeichnungsberechtigung bei Wertim, Aktiengesellschaft für Wertschriften- und Immobilienverwaltungen, Altdorf (UR) – Bataillard AG, Rothenburg, Mitglied des Verwaltungsrats – Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaika, Hergiswil), Mitglied des Stiftungsrates – Eisner Holding AG, Hergiswil, Präsident des Verwaltungsrats sowie Präsident des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaft Inhag AG, Hergiswil
Christopher M. Chambers	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Leonteq AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK, Präsident des Verwaltungsrats
Gabrielle Nater-Bass	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Homburger AG, Zürich, Partnerin & Mitglied des Verwaltungsrates – LGT Bank AG, Mitglied des Verwaltungsrates – LGT Bank (Schweiz) AG, Mitglied des Verwaltungsrates – Swiss Arbitration Center AG, Mitglied des Verwaltungsrates
Brigitte Walter	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – TME Associates GmbH, München, Beirat
Reto Conrad	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Conrad Consulting, Binningen, Inhaber
Barbara Knoflach	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – CTP NV, Amsterdam, Chairwoman & Senior Independent Member – Lendlease Group, Sydney, Australien, Independent Non Executive Director of the Board <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aareal Bank AG, Wiesbaden, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats – LifeWorkSpace GmbH und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Hofheim am Taunus, Geschäftsführerin – Landmarken AG, Aachen, Mitglied im Aufsichtsrat – Wöhr + Bauer GmbH, München, Mitglied im Beirat

5 Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen

René Zahnd	Börsenkotierte Unternehmen: – Branicks Group AG, Frankfurt, Mitglied des Aufsichtsrates
Marcel Kucher	Mitglied des Verwaltungsrates der Minderheitsbeteiligungen von Swiss Prime Site AG: Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich, Urban Connect AG, Zürich, Superlab Suisse AG, Zürich
Anastasius Tschopp	– Börsenkotierte Unternehmen: Keine – Nicht börsenkotierte Unternehmen: Keine

6 Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2023 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen oder Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2023 ausstehend.

7 Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen

Es wurden ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder Personen, die Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen, weder Vergütungen bezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2023 waren auch keine solchen ausstehend.

8 Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit der Swiss Prime Site AG oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen. Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2023 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütung des Verwaltungsrats», «Vergütung der Gruppenleitung», «Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung», «Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen», «Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen», «Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung» und «Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen Personen» auf den Seiten 7 bis 17 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 7 bis 17) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil abgegeben hat.

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



3 Swiss Prime Site AG | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



FINANZEN



- 4 Ausgewählte Konzernzahlen
- 5 Konzernrechnung
 - 5 Konzernerfolgsrechnung
 - 6 Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 7 Konzernbilanz
 - 8 Konzerngeldflussrechnung
 - 9 Konzerneigenkapitalnachweis
- 10 Anhang der Konzernrechnung
 - 10 Einleitung
 - 10 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
 - 13 Performance
 - 16 Segmentberichterstattung
 - 21 Immobilien
 - 28 Finanzierung
 - 36 Plattformkosten
 - 39 Finanzielles Risikomanagement
 - 41 Übrige Offenlegungen
 - 56 Definition Alternative Performancekennzahlen
- 58 Bericht des Bewertungsexperten
- 69 Bericht der Revisionsstelle (Konzern)
- 74 EPRA Reporting
- 84 Jahresrechnung Swiss Prime Site AG
- 92 Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)
- 95 Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 97 Objektangaben



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

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

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2022 ¹	01.01.– 31.12.2023
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	432 797	438 265
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	15 702	39 473
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	9 132	–
Ertrag aus Asset Management	4	52 016	49 711
Ertrag aus Retail	4	132 130	126 534
Andere betriebliche Erträge	4	4 806	4 595
Betriebsertrag		646 583	658 578
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	169 739	–250 493
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		2 540	796
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	50 877	13 005
Immobilienaufwand	5.4	–68 836	–64 590
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–13 616	–33 601
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–8 051	–
Warenaufwand		–75 219	–60 497
Personalaufwand	7.1	–82 136	–79 677
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–33 728	–29 997
Abschreibungen und Wertminderungen		–41 625	–5 654
Aktivierete Eigenleistungen		3 127	4 592
Betriebsaufwand		–320 084	–269 424
Betriebsgewinn (EBIT)		549 655	152 462
Finanzaufwand	6.2	–44 815	–77 373
Finanzertrag	6.2	354	1 071
Gewinn vor Ertragssteuern		505 194	76 160
Ertragssteuern	7.3	–108 122	10 534
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen		397 072	86 694
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	9.10	7 357	149 324
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		404 429	236 018
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	5.18	1.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.1	4.88	1.10
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	5.27	3.08
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	4.97	2.95

¹ Die Vergleichswerte wurden nach den Vorgaben von IFRS 5 in fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche aufgeteilt und neu dargestellt. Weitere nach IFRS 5 erforderliche Offenlegungen werden in Anhang 9.10 ausgewiesen

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn		404 429	236 018
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	9 489	–7 571
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–1 870	1 492
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	–74 441	6 488
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		14 888	–1 297
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–51 934	–888
Neubewertung aus Cash Flow Hedge	8	–	–9 265
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung	8	–	–79
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		–	1 869
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–7 475
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–51 934	–8 363
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		352 495	227 655

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		21 201	22 069
Wertschriften		1 130	454
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.1	42 659	28 532
Übrige kurzfristige Forderungen		2 638	78 083
Laufende Ertragssteuerguthaben		3 731	3 323
Vorräte	9.2	28 004	36 725
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	73 959	1 893
Rechnungsabgrenzungen		39 816	19 761
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	109 073	176 634
Total Umlaufvermögen		322 211	367 474
Vorsorgeguthaben	9.7	5 752	16 015
Langfristige Finanzanlagen		9 501	12 016
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 948	52 591
Renditeliegenschaften	5.2	12 587 234	12 595 073
Betriebsliegenschaften	5.2	572 645	551 507
Mobiles Sachanlagevermögen	9.3	3 892	596
Nutzungsrechte	9.4	30 737	4 347
Goodwill	9.5	152 849	152 849
Immaterielle Anlagen	9.3	32 267	17 542
Aktive latente Ertragssteuern	7.3	186	8 255
Total Anlagevermögen		13 449 011	13 410 791
Total Aktiven		13 771 222	13 778 265
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43 641	33 132
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	355 867	506 535
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		110 145	18 223
Anzahlungen		31 080	29 629
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		44 375	42 528
Rechnungsabgrenzungen	9.6	138 940	131 140
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		724 048	761 187
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	5 149 557	5 176 662
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	–	9 345
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.3	1 328 320	1 293 330
Vorsorgeverbindlichkeiten	9.7	–	359
Total langfristige Verbindlichkeiten		6 477 877	6 479 696
Total Verbindlichkeiten		7 201 925	7 240 883
Aktienkapital	6.4	153 437	153 437
Kapitalreserven	6.4	995 605	865 062
Eigene Aktien	6.4	– 1374	– 4
Neubewertungsreserven		19 627	11 412
Gewinnreserven		5 402 002	5 507 475
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 569 297	6 537 382
Total Passiven		13 771 222	13 778 265

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn		404 429	236 018
Abschreibungen und Wertminderungen		59 013	8 910
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	– 169 739	250 493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 50 877	– 13 005
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	9.10	–	– 145 688
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 2 540	– 796
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 544	3 923
Finanzaufwand	6.2	45 217	77 343
Finanzertrag	6.2	– 485	– 1 167
Ertragssteueraufwand	7.3	110 193	– 9 434
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13 696	3 023
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		152	– 8 721
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		– 3 241	3 527
Veränderung Personalvorsorge		– 2 029	– 3 416
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		389	– 11 048
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18 221	27 309
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		– 22 932	45 183
Ertragssteuerzahlungen		– 38 160	– 31 869
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		364 851	430 585
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 378 777	– 433 633
Devestitionen von Renditeliegenschaften		302 974	216 437
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 2 863	– 5 672
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	9.3	– 4 012	– 170
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	9.3	128	–
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	9.10	– 118 732	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	9.10	–	– 67 026
Investitionen in Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		– 9 383	– 3 300
Devestitionen von Finanzanlagen und Anteile an assoziierten Unternehmen		1 795	851
Investitionen in immaterielle Anlagen	9.3	– 7 446	– 2 802
Erhaltene Zinszahlungen		153	347
Erhaltene Dividenden		1 883	2 288
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 214 280	– 292 680
Ausschüttung an Aktionäre		– 256 975	– 260 794
Erwerb eigene Aktien	6.4	– 3 088	– 2 699
Emission Anleihen	6.1	–	149 565
Emission Wandeldarlehen	6.1	–	270 863
Rückzahlung Wandelanleihe	6.1	–	– 247 026
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	6.1	472 000	636 245
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten	6.1	– 412 062	– 624 485
Geleistete Zinszahlungen		– 43 179	– 58 706
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		– 722	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 244 026	– 137 037
Veränderung flüssige Mittel		– 93 455	868
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		114 656	21 201
Flüssige Mittel am Ende der Periode		21 201	22 069

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 01.01.2022		1 162 347	50 016	- 58	12 008	5 185 369	6 409 682
Gewinn		-	-	-	-	404 429	404 429
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	9 489	-	9 489
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 870	-	-1 870
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	-74 441	-74 441
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	14 888	14 888
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	7 619	-59 553	-51 934
Gesamtergebnis		-	-	-	7 619	344 876	352 495
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)		11 448	54 316	-	-	-	65 764
Dividende an Aktionäre		-	-	-	-	-128 504	-128 504
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre		-128 471	-	-	-	-	-128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven		-891 887	891 590	-	-	261	-36
Aktienbezogene Vergütungen		-	-317	3 863	-	-	3 546
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-5 179	-	-	-5 179
Total per 31.12.2022		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297
Total per 01.01.2023		153 437	995 605	-1 374	19 627	5 402 002	6 569 297
Gewinn		-	-	-	-	236 018	236 018
Neubewertung Betriebsliegenschaften, netto	5.2	-	-	-	-7 571	-	-7 571
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	1 492	-	1 492
Neubewertung aus Personalvorsorge	9.7	-	-	-	-	6 488	6 488
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-1 297	-1 297
Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	-9 265	-9 265
Umgliederung Hedging Reserven in die Erfolgsrechnung		-	-	-	-	-79	-79
Latente Steuern auf Neubewertung aus Cash Flow Hedge		-	-	-	-	1 869	1 869
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	-6 079	-2 284	-8 363
Gesamtergebnis		-	-	-	-6 079	233 734	227 655
Ausschüttung an Aktionäre		-	-130 397	-	-	-130 397	-260 794
Aktienbezogene Vergütungen		-	-146	4 069	-	-	3 923
Erwerb eigene Aktien	6.4	-	-	-2 699	-	-	-2 699
Reklassifizierung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-2 136	2 136	-
Total per 31.12.2023		153 437	865 062	-4	11 412	5 507 475	6 537 382

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:

- Verkauf der Wincasa Gruppe an Implenia (siehe Anhang 9.10)
- Ausgabe eines Wandeldarlehens in Höhe von CHF 275 Mio. und eines Green Bonds in Höhe von CHF 150 Mio. (siehe Anhang 6.1)
- Abschluss von zwei Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von je CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.735% bzw. 1.350% und einer Laufzeit bis jeweils Ende 2028 sowie die damit verbundene Einführung von Hedge Accounting (siehe Anhang 8)
- Neustrukturierung unserer Pensionskassenlösung im Zuge des Verkaufs von Wincasa sowie der Neuausrichtung von Jelvoli (siehe Anhang 9.7)

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

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

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

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

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

Standard/Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
IAS 8 rev.	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen
IFRS 17	Versicherungsverträge
IAS 12 rev.	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen
IAS 12 rev.	Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln

Die Einführung der neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen hat zu keinen wesentlichen Änderungen im Abschluss geführt.

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

Standard/Interpretation	Titel	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 1 rev.	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IFRS 16 rev.	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IAS 7 rev./IFRS 7 rev.	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	Geschäftsjahr 2024
IAS 21 rev.	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025	Geschäftsjahr 2025

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.

2.3.3 Latente Steuern

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

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

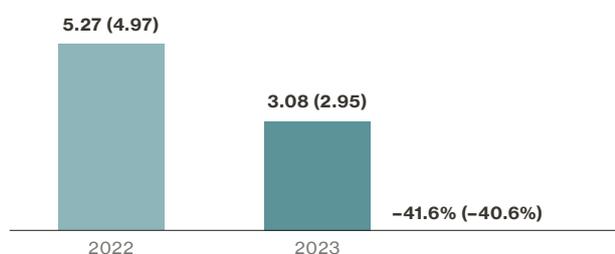
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

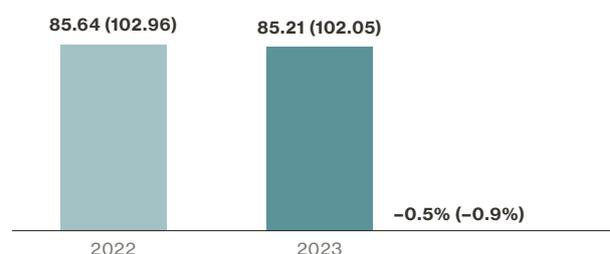
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	5.18	1.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen	4.88	1.10
Gewinn pro Aktie (EPS)	5.27	3.08
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.97	2.95
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	102.96	102.05
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	85.64	85.21

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	397 072	86 694
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	2 199
Relevanter Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	400 168	88 893
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	404 429	236 018
Zinsen Wandelanleihen/-darlehen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 096	2 199
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	407 525	238 217

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

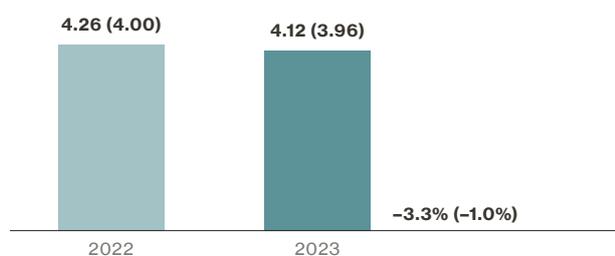
	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	76 718 604
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	739 926	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 13 216	– 4 115
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	76 697 074	76 714 489
Gewichtete Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	4 052 571
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	82 031 234	80 767 060

3.2 Funds From Operations (FFO)

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

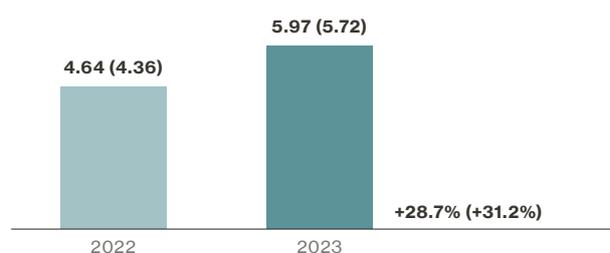
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Betriebsgewinn (EBIT)	549 655	152 462
Abschreibungen und Wertminderungen ¹	48 709	5 654
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	– 169 739	250 493
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	– 50 877	– 13 005
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	– 2 540	– 796
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	– 146	– 3 970
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	– 9 365	– 9 963
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	– 39 921	– 58 448
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	1 904	2 635
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	– 21 164	– 14 032
FFO I aus fortgeführten Geschäftsbereichen	306 516	311 030
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	50 877	13 005
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	– 21 221	– 16 597
FFO II aus fortgeführten Geschäftsbereichen	336 172	307 438
Aus fortgeführten Geschäftsbereichen		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	76 697 074	76 714 489
FFO I pro Aktie in CHF	4.00	4.05
FFO II pro Aktie in CHF	4.38	4.01
Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	82 031 234	80 767 060
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	3.76	3.90
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.12	3.85
Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen		
FFO I pro Aktie in CHF	4.26	4.12
FFO II pro Aktie in CHF	4.64	5.97
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	4.00	3.96
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	4.36	5.72

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

4 Segmentberichterstattung

Unsere Strategie umfasst im Kern das aktive Investieren in Immobilien. Die Segmentierung orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach). Mit dem Verkauf der Wincasa Gruppe, der Neupositionierung von Jelmoli und der Fokussierung der Strategie auf direkte und indirekte Immobilienanlagen haben wir unsere Segmente neu definiert. Die Vergleichswerte wurden ebenfalls an die neue Segmentierung angepasst.

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

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

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2023

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

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

² Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvträge in der Berichtsperiode von CHF –6.129 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2023

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

Bilanzpositionen per 31.12.2023

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2023 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 074 599	–	–	–	13 074 599	–	13 074 599
Nutzungsrechte Leasing	250 508	426	2 580	1 341	254 855	–	254 855
Übrige Aktiven	96 779	218 349	44 304	223 686	583 118	–134 307	448 811
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 Anlagevermögen	485 549	–	125	–	485 674	–	485 674

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2022

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	38.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.7% ¹	30.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.2%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.6% ¹	11.6%	–11.2% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	3.3%
FFO I Rendite	4.8%	30.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.0%
Personalbestand/FTE	39	75	494	42	650	n.a.	650

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2022

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	451 158	–	13 218	–	464 376	–31 579	432 797
davon von Dritten	418 106	–	13 218	–	431 324	–	431 324
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	1 473	–	–	–	1 473	–	1 473
davon von anderen Segmenten	31 579	–	–	–	31 579	–31 579	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	15 702	–	–	–	15 702	–	15 702
Ertrag aus Immobilien- entwicklungen	–	9 132	–	–	9 132	–	9 132
Ertrag aus Asset Management	–	52 016	–	–	52 016	–	52 016
Ertrag aus Retail	–	–	132 149	–	132 149	–19	132 130
Andere betriebliche Erträge	321	134	4 500	17 680	22 635	–17 829	4 806
Betriebsertrag	467 181	61 282	149 867	17 680	696 010	–49 427	646 583
Neubewertung Rendite- liegenschaften, netto	169 739	–	–	–	169 739	–	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	–	–	2 540	2 540	–	2 540
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	50 877	–	–	–	50 877	–	50 877
Immobilienaufwand	–65 001	–1 157	–32 585	–2 717	–101 460	32 624	–68 836
Aufwand aus Immobilien- entwicklungen	–	–8 051	–	–	–8 051	–	–8 051
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–13 616	–	–	–	–13 616	–	–13 616
Warenaufwand	–	–	–75 219	–	–75 219	–	–75 219
Personalaufwand	–11 219	–15 675	–40 794	–14 633	–82 321	185	–82 136
Sonstiger Betriebsaufwand	–24 534	–5 085	–12 161	–8 566	–50 346	16 618	–33 728
Abschreibungen und Wert- minderungen	–12 452	–1 343	–27 490	–340	–41 625	–	–41 625
Aktivierete Eigenleistungen	3 127	–	–	–	3 127	–	3 127
Betriebsaufwand	–123 695	–31 311	–188 249	–26 256	–369 511	49 427	–320 084
Betriebsgewinn (EBIT)	564 102	29 971	–38 382	–6 036	549 655	–	549 655
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	576 554	31 314	–10 892	–5 696	591 280	–	591 280

Bilanzpositionen per 31.12.2022

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	31.12.2022 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 087 715	–	–	–	13 087 715	–	13 087 715
Nutzungsrechte Leasing	255 196	–	5 160	1 509	261 865	–	261 865
Übrige Aktiven	155 561	235 073	47 197	144 779	582 610	–211 001	371 609
Total Aktiven	13 498 472	235 073	52 357	146 288	13 932 190	–211 001	13 721 189
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 094 709	124 676	–	–	5 219 385	–	5 219 385
Leasingverbindlichkeiten	255 196	–	5 184	1 514	261 894	–	261 894
Übrige Verbindlichkeiten	1 703 662	12 493	92 781	98 028	1 906 964	–211 001	1 695 963
Total Verbindlichkeiten	7 053 567	137 169	97 965	99 542	7 388 243	–211 001	7 177 242
Total Eigenkapital	6 444 905	97 904	–45 608	46 746	6 543 947	–	6 543 947
Total Investitionen ins Anlagevermögen	378 955	172 632	4 534	–	556 121	–	556 121

Die Bilanzpositionen des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Wincasa Gruppe) weisen wir in der Segmentbilanz nicht mehr aus. Mehr Informationen zum aufgegebenen Geschäftsbereich befinden sich in Anhang 9.10.

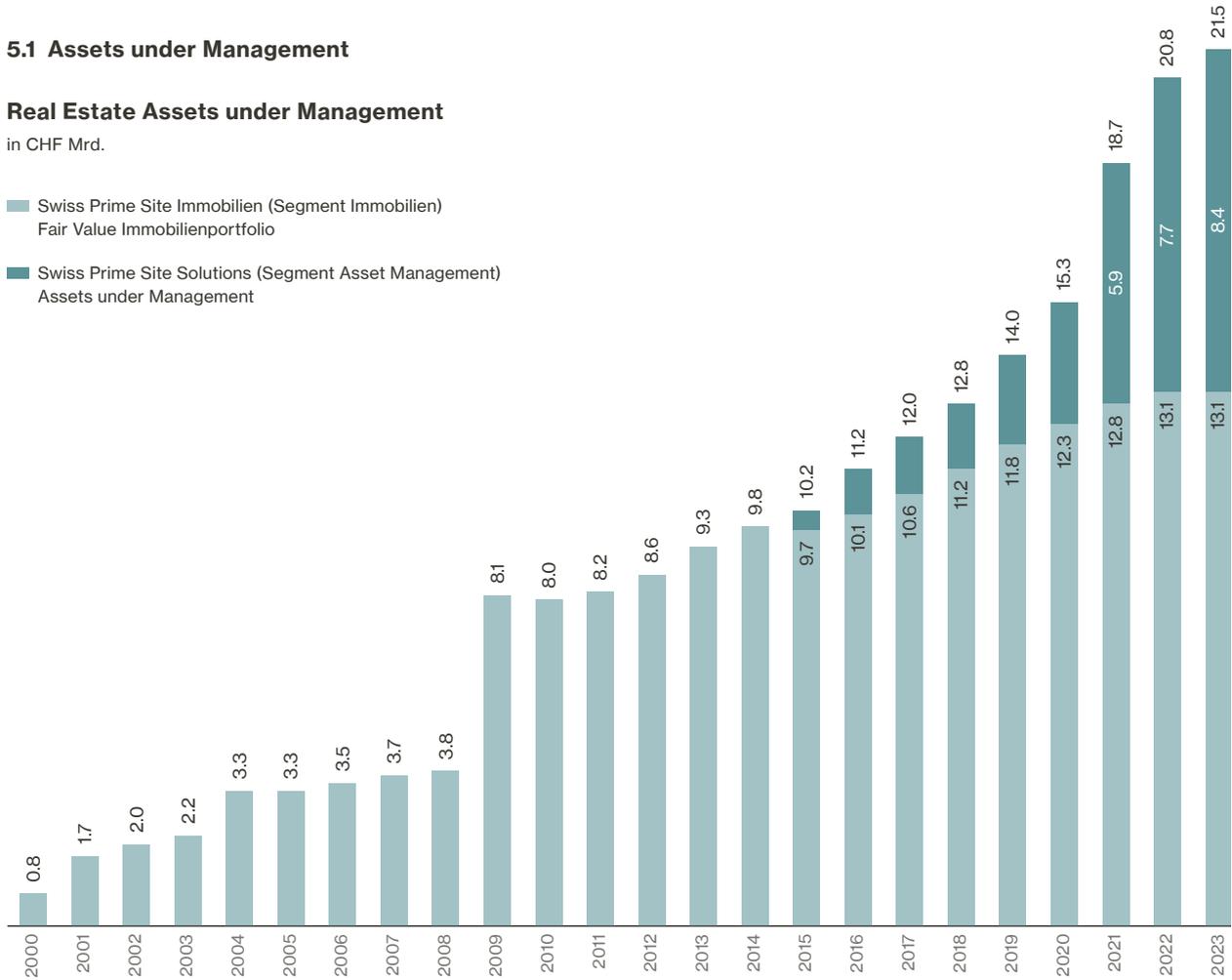
5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)
Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (Segment Asset Management)
Assets under Management



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

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

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

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

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

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

Betriebsliegenschaften

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

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

Immobilienentwicklungen

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

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

Nutzungsrechte aus Leasing

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

Aktivierter Zinsen

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

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/Ent- wicklungs- areale	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 01.01.2022 (gemäss Bewerter)	11 044 259	848 040	11 892 299	597 611	250 124	53 466	12 793 500
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
Total Buchwert per 01.01.2022	11 282 961	848 040	12 131 001	597 611	250 124	53 466	13 032 202
Käufe	19 529	41 695	61 224	–	–	–	61 224
Investitionen	115 120	161 039	276 159	2 863	17 167	16 838	313 027
Aktiviert Bauzinsen	–	4 046	4 046	–	427	–	4 473
Umklassierungen	26 518	–51 280	–24 762	–36 199	43 709	17 252	–
Abgänge aus Verkauf	–50 356	–	–50 356	–	–201 740	–13 597	–265 693
Positive Fair Value-Anpassung	212 990	54 351	267 341	–	140	–	267 481
Negative Fair Value-Anpassung	–79 384	–14 529	–93 913	–	–754	–	–94 667
Fair Value-Anpassung¹	133 606	39 822	173 428	–	–614	–	172 814
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 119			–1 119
Neubewertung Betriebs- liegenschaften, netto				9 489			9 489
Total per 31.12.2022 (gemäss Bewerter)	11 288 676	1 043 362	12 332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 31.12.2022	11 543 872	1 043 362	12 587 234	572 645	109 073	73 959	13 342 911
Käufe	191 014	–	191 014	–	–	–	191 014
Investitionen	70 682	179 940	250 622	5 672	1 050	29 906	287 250
Aktiviert 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 Betriebsliegenschaften				–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

¹ Nicht enthalten ist die Neubewertung der IFRS 16 Nutzungsrechte aus Baurechten von CHF –3.127 Mio. [CHF –3.075 Mio.]

- Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich per 30. Juni sowie 31. Dezember anhand aktueller Sollmieten. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 535.374 Mio. [CHF 545.973 Mio.] betragen.

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

- Wir planen, sieben Bestandsliegenschaften und ein Bauland zu verkaufen und klassifizieren diese von Bestandsliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften um.
- Zwei Bauprojekte sind abgeschlossen und wir klassifizieren diese von Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften um.
- Die Verkaufsaktivitäten für ein Bauprojekt wurden eingestellt und wir klassifizieren dies von zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften in Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale um.
- Die Abnahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in den Liegenschaften Zürich, Albisriederstrasse, YOND, und Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 führten zu Umklassierungen von Wertanteilen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften. Die Zunahme in den selber betrieblich genutzten Flächen in der Liegenschaft Zürich, Seidengasse 1, Jelmoli, führte zu Umklassierungen von Wertanteilen von Bestandsliegenschaften zu Betriebsliegenschaften.

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)

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2022

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	63.191	10 671.805	1 235.398	1 117.321
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher realer/nominaler Diskontierungssatz	%	3.06 / 4.09	2.69 / 3.72	2.67 / 3.70	2.96 / 3.99
Maximaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	4.95 / 6.00	4.95 / 6.00	4.60 / 5.65	4.00 / 5.04
Minimaler realer/nominaler Diskontierungssatz	%	2.20 / 3.22	1.65 / 2.67	2.15 / 3.17	2.35 / 3.37
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	648 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 1 000	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	390 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	50 bis 200	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	50 bis 180	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

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

- Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die den Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.
- Aufgrund von zukünftigem Entwicklungspotenzial weicht bei 17 [12] 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 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%

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2022

Veränderung Fair Value in %	bei veränderten Marktmieten von				
	-4%	-2%	+/-0%	+2%	+4%
Gemittelter realer/nominaler Diskontierungssatz					
2.37% / 3.39%	8.10%	10.70%	13.50%	15.80%	18.40%
2.48% / 3.50%	3.50%	5.90%	8.60%	10.80%	13.20%
2.58% / 3.61%	-0.70%	1.80%	4.10%	6.50%	8.80%
2.69% / 3.72% (Bewertung per 31.12.2022)	-4.40%	-2.20%	-	2.20%	4.50%
2.80% / 3.83%	-8.20%	-5.90%	-3.80%	-1.70%	0.50%
2.90% / 3.93%	-11.60%	-9.30%	-7.30%	-5.30%	-3.20%
3.01% / 4.04%	-14.70%	-12.50%	-10.60%	-8.60%	-6.70%
3.11% / 4.14%	-17.50%	-15.50%	-13.60%	-11.70%	-9.90%

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2022	Anteil	31.12.2023	Anteil
	in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %
Bis 12 Monate	398 700	17.9	419 500	18.1
1-2 Jahre	354 600	15.8	367 100	15.8
2-3 Jahre	294 300	13.1	310 000	13.3
3-4 Jahre	244 600	10.9	238 900	10.3
4-5 Jahre	178 900	8.0	200 800	8.6
Über 5 Jahre	767 700	34.3	788 700	33.9
Total	2 238 800	100.0	2 325 000	100.0

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

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags	31.12.2022	31.12.2023
Tertianum	6.5	5.7
Swisscom	3.5	4.6
Coop	5.1	4.5
Magazine zum Globus	4.6	4.5
Zurich Insurance Group	2.5	2.5
Total	22.2	21.8

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park

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

Basel, Steinenvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und fünf Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2026

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen: ca. CHF 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 Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	Vermietet, letzte Flächen in Vermarktung
Fertigstellung	2024 (Mieterausbau)

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 73 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2024

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

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

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

5.3 Erfolg aus Veräußerung von Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Verkaufsgewinne Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	2 866	11 185
Verkaufsverluste Bestandsliegenschaften (inkl. Bauland)	–	– 6 388
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	48 011	10 208
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	– 2 000
Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	50 877	13 005

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir 18 Liegenschaften verkauft:

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

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2022 verkauft:

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

5.4 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Unterhalt und Reparaturen	– 16 018	– 11 513
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 19 423	– 18 688
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	– 7 839	– 8 262
Reinigung, Energie und Wasser	– 3 439	– 3 318
Aufwand für Dritteleistungen	– 22 117	– 22 809
Total Immobilienaufwand	– 68 836	– 64 590

6 Finanzierung

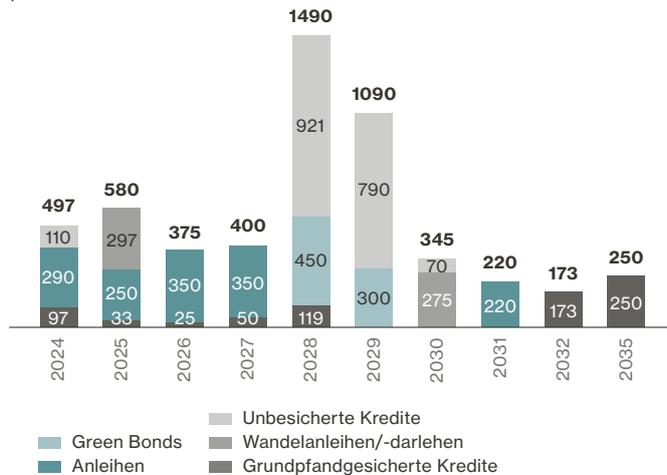
6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

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

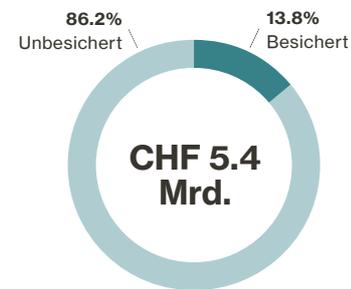
Fälligkeitsprofil

Zu Nominalwerten in CHF Mio. ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2023



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2023



in CHF 1 000

	31.12.2022	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	44 520	96 795
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	50 000	110 000
Anleihen	–	289 908
Wandelanleihen/-darlehen	247 026	–
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	14 321	9 832
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	355 867	506 535
Grundpfandgesicherte Kredite	701 000	648 700
Unbesicherte Kredite	1 822 000	1 781 245
Wandelanleihen/-darlehen	295 652	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	1 918 734
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	271 718	245 054
Derivative Finanzinstrumente	–	9 345
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 149 557	5 186 007
Total Finanzverbindlichkeiten	5 505 424	5 692 542

- Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV, «loan-to-value») 39.8% [38.8%].
- Per 31. Dezember 2023 haben wir zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten (RCF) im Umfang von CHF 818.755 Mio. [CHF 778.000 Mio.]. Bei den Kreditfazilitäten handelt es sich um zwei separat syndizierte Kreditfazilitäten. Die beiden Verträge verfügen über Verlängerungsoptionen. Im 2. 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 Zinsdeckungsfaktor und den Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme; jeweils korrigiert um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus IFRS 16 und IAS 19) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Der Anteil der besicherten Kredite darf höchstens 20% betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Verschuldungsgrad 40.3% [38.7%], der Zinsdeckungsfaktor 7.5 [10.8] und der Anteil an besicherten Krediten 13.7% [14.3%]. Sämtliche Covenants wurden stets eingehalten.
- Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten werden in Anhang 8 offengelegt.

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 31.12.2023	CHF Mio.	189.988	99.921	249.982	350.888	350.929
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	189.964	99.838	249.972	351.263	351.214
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 31.12.2023	CHF Mio.	189.164	100.230	245.625	343.000	345.275
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	186.390	99.900	240.000	331.975	331.450

		Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 150 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	150.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	299.554	149.589	299.517	218.275
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	299.446	0.000	299.437	218.053
Zinssatz	%	0.375	2.268	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	7	5	9	12
Fälligkeit	Datum	11.02.2028	18.09.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		58 194 781 (SPS21)	129 022 233 (SPS23)	58 194 773 (SPS200)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	284.100	151.950	279.900	197.780
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	266.250	0.000	260.100	177.100

- In der Berichtsperiode haben wir eine fünfjährige Anleihe (Green Bond) in Höhe von CHF 150 Mio. mit einem Zinssatz von 2.27% emittiert. Die Kriterien für die Klassierung als Green Bond sind in unserem Green Finance Framework festgelegt und werden jährlich überprüft.

Wandelanleihen/-darlehen

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

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.130	286.799
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.026	295.652	0.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.25	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025	31.05.2030
Valorenummer/ISIN		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176
Fair Value per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	291.587	295.460
Fair Value per 31.12.2022	CHF Mio.	245.619	287.731	0.000

- In der Berichtsperiode haben wir ein Wandeldarlehen in Höhe von CHF 275.000 Mio. emittiert. Die Ausgabe erfolgte an eine niederländische Finanzierungsgesellschaft, die durch eine Stiftung gehalten wird (Repackaging Vehicle). Die Finanzierungsgesellschaft wiederum begab eine siebenjährige Umtauschanleihe, die durch das Wandeldarlehen besichert ist. Das Instrument wird mit einem Zinssatz von 1.625% pro Jahr verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis liegt bei CHF 85.16.
- Die Rückzahlung der Wandelanleihe mit Fälligkeit vom 16. Juni 2023 haben wir in bar getätigt.
- Informationen zu eingebetteten Derivaten im Zusammenhang mit unseren Wandelanleihen/-darlehen werden in Anhang 8 offengelegt. Die obigen Buchwerte enthalten den Fair Value der eingebetteten Derivate.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen/-darlehen	31.12.2022 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Gewichtete Anzahl möglicher Aktien	31.12.2023 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.	104.07	2 378 206	2 378 206	n.a.	–	1 096 617
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.	n.a.	–	–	85.16	3 229 215	–
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160	5 334 160		6 185 169	4 052 571

- 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, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Waneloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.
- Das Wandeldarlehen über CHF 275.000 Mio. verwässert das Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des negativen Bewertungserfolgs des eingebetteten Derivats nicht. Entsprechend fliesst das Wandeldarlehen nicht in die Berechnung des verwässerten EPS ein.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2022 Total Nominal- wert	31.12.2023 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	3 216 450	2 944 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 718 000	546 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	254 700	801 245
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	1 126 200
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	–	795
Total Finanzverbindlichkeiten	5 221 650	5 418 370

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	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 Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	496 703	501 104	965	110 795	3 344	386 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 132	33 132	–	33 132	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuern	125 748	125 748	–	125 748	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 223	18 223	–	18 223	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasing	4 931 608	5 218 522	31 835	–	25 442	–	55 970	579 130	142 018	2 264 945	41 682	2 077 500
Leasingverbindlichkeiten	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

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

- Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.6 Jahre [5.0 Jahre].

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

in CHF 1000	31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	745 520	-	-25	-	745 495
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 872 000	636 245	-617 000	-	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	542 678	270 863	-247 026	16 414	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	149 565	-	-109	2 208 643
Leasingverbindlichkeiten ¹	286 039	-	-7 460	-23 694	254 885
Übrige Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	9 345	9 345
Total Finanzverbindlichkeiten	5 505 424	1 056 673	-871 511	1 956	5 692 542

¹ Die Spalte «nicht geldwirksam» enthält den Abgang von Leasingverbindlichkeiten aus dem Verkauf der Wincasa Gruppe, welche in der Konzerngeldflussrechnung unter Devestitionen von Gruppengesellschaften ausgewiesen wird

in CHF 1000	31.12.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	845 558	-	-100 038	-	745 520
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 702 000	472 000	-302 000	-	1 872 000
Wandelanleihen/-darlehen	541 165	-	-	1 513	542 678
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	-	-	-132	2 059 187
Leasingverbindlichkeiten	281 992	-	-10 024	14 071	286 039
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	472 000	-412 062	15 452	5 505 424

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

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 40 056	– 58 461
Zinsaufwand Leasing	– 3 720	– 3 964
Negative Fair Value Bewertung Finanzinstrumente	–	– 14 300
Zinsaufwand aus designierter Sicherheitsbeziehung	–	– 27
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Wandelanleihen/-darlehen	– 1 381	– 2 479
Aktivierbare Fremdkapitalkosten ¹	4 473	6 309
Anderer Finanzaufwand	– 4 131	– 4 451
Total Finanzaufwand	– 44 815	– 77 373

¹ Für die aktivierten Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz von 1.08% [0.78%] verwendet

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Zinsertrag	25	350
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	95	143
Zinsertrag aus designierter Sicherheitsbeziehung	–	106
Anderer Finanzertrag	234	472
Total Finanzertrag	354	1 071

6.3 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	1 928 011	1 823 213
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	875 134	849 545
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	745 520	745 495

6.4 Eigenkapital

Eigenkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2022	75 970 364	15.30	1 162 347
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)	748 240	15.30	11 448
Nennwertreduktion – Auszahlung an Aktionäre	76 699 051	1.675	–128 471
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	76 699 051	11.625	–891 627
Nennwertreduktion – Eigene Aktien	19 553	13.30	–260
Aktienkapital per 31.12.2022	76 718 604	2.00	153 437
Aktienkapital per 31.12.2023	76 718 604	2.00	153 437

- Die am 31. Dezember 2023 gehaltenen 50 [14 719] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 153.437 Mio. [CHF 153.408 Mio.] aus 76 718 554 [76 703 885] Namenaktien.
- Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 671 860 Aktien bzw. CHF 15.344 Mio. erhöht oder um maximal 3 835 930 Aktien bzw. CHF 7.672 Mio. herabgesetzt werden. Das Kapitalband ersetzt das genehmigte Kapital.
- Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.
- Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe waren im Vorjahr 2 378 206 Aktien bzw. CHF 4.756 Mio. aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandelanleihe haben wir zurückbezahlt und aktuell ist kein bedingtes Kapital mehr reserviert.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2022	50 016
Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	54 316
Nennwertreduktion – Übertrag in die Reserven	891 590
Aktienbezogene Vergütungen	–397
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	80
Kapitalreserven per 31.12.2022	995 605
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–130 397
Aktienbezogene Vergütungen	61
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–207
Kapitalreserven per 31.12.2023	865 062

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

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2022	-58
Erwerb eigene Aktien, 57 949 Namenaktien, CHF 89.37 durchschnittlicher Transaktionspreis ¹	- 5 179
Aktienbezogene Vergütungen, 43 885 Namenaktien, CHF 89.85 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 943
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	- 80
Eigene Aktien per 31.12.2022	-1374
Erwerb eigene Aktien, 33 500 Namenaktien, CHF 80.57 durchschnittlicher Transaktionspreis	- 2 699
Aktienbezogene Vergütungen, 48 169 Namenaktien, CHF 80.18 durchschnittlicher Transaktionspreis	3 862
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	207
Eigene Aktien per 31.12.2023	-4

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

- Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 50 Aktien [14 719 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns keine Aktien [225 946 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Löhne und Gehälter	– 67 645	– 67 423
Sozialversicherungsaufwand	– 4 690	– 4 660
Personalsvorsorge	– 6 335	– 2 768
Diverse Personalaufwände	– 3 466	– 4 826
Total Personalaufwand	– 82 136	– 79 677
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	757	674
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	650	570

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 8 281	– 7 778
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 346	– 758
Kapitalsteuern	– 2 082	– 2 144
Verwaltungsaufwand	– 7 348	– 7 260
Beratungs- und Revisionsaufwand	– 8 150	– 10 527
Marketing	– 5 499	– 3 150
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 022	1 620
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 33 728	– 29 997

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

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

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

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

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

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–39 587	–30 512
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–2 799	–117
Total laufende Ertragssteuern	–42 386	–30 629
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–76 807	17 816
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	13 857	15 071
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	3 947	2 147
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–6 733	6 129
Total latente Steuern	–65 736	41 163
Total Ertragssteuern	–108 122	10 534

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Gewinn vor Ertragssteuern	505 194	76 160
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	–101 039	–15 232
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	6 016	12 874
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	3 947	2 147
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–2 799	–117
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Verwendung)	–	4 733
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen (Aktivierung)	–14 248	6 129
Total Ertragssteuern	–108 122	10 534

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	75 140	48 302
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	15 028	9 491
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	–928	–32 133
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	–186	–6 315
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	14 842	3 176
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	186	6 315
Übrige aktive latente Ertragssteuern	–	1 940
Total aktive latente Ertragssteuern	186	8 255

- Im Vorjahr wurden mit dem IAS 19 Vorsorgeguthaben in Höhe von CHF 5.752 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 0.910 Mio. gebildet (siehe Anhang 7.3). In diesem Zusammenhang wurden latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 0.186 Mio. angesetzt, welche ohne gegenüberstehende latente Steuerverbindlichkeiten nicht aktiviert worden wären. Im Berichtsjahr wurde das Vorsorgeguthaben (siehe Anhang 9.7) auf CHF 15.656 Mio. und die damit verbundenen latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 3.203 Mio. erhöht. Daher wurden ebenfalls die aktivierten Verlustvorträge in diesem Zusammenhang auf CHF 2.384 Mio. erhöht. Zudem wurden weitere Verlustvorträge über CHF 3.931 Mio. aktiviert.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Nach 1 Jahr	7 125	–
Nach 2 Jahren	203	–
Nach 3 Jahren	4 236	–
Nach 4 Jahren	934	–
Nach 5 Jahren	15 871	–
Nach 6 Jahren	8 268	16 169
Nach 7 und mehr Jahren	37 575	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	74 212	16 169

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2022	2023
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 279 736	1 328 320
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	2 428	21
Veränderung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	76 978	– 17 989
Veränderung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	– 13 018	196
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	– 13 857	– 15 071
Steuersatzänderungen	– 3 947	– 2 147
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 328 320	1 293 330

- Für die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio haben wir kantonale Steuersätze von 4.4% bis 14.4% [4.4% bis 14.4%] und Grundstückgewinnsteuersätze von 5.0% bis 40.0% [4.0% bis 26.0%] verwendet.
- Bei der Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären diese rund 4.4% höher gewesen.

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

in CHF 1 000	Guthaben 31.12.2022	Verpflichtungen 31.12.2022	Guthaben 31.12.2023	Verpflichtungen 31.12.2023
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	–	1 323 029	–	1 286 100
Leasing	57 208	57 187	50 977	50 971
Vorsorgeguthaben/-verpflichtungen	–	910	71	3 203
Verlustvorträge	186	–	6 315	–
Fondsvertrag	–	2 654	–	2 514
Derivative Finanzinstrumente	–	–	1 869	–
Sonstige	–	1 748	–	1 519
Total	57 394	1 385 528	59 232	1 344 307
Verrechnung und Umgliederung	– 57 208	– 57 208	– 50 977	– 50 977
Total latente Steuerguthaben/-verpflichtungen	186	1 328 320	8 255	1 293 330

8 Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanzielle Auswirkung von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen belasten unsere Erfolgsrechnung (Marktrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Unser ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ermöglicht uns Zinsschwankungen zu glätten. Zudem achten wir auf einen sicheren Mix zwischen variabel und fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten. – Teilweise Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten mittels Interest Rate Swaps. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Änderung des Zinssatzes um +/- 0.5% der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ändert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand um +/- CHF 3.606 Mio. [CHF 5.610 Mio.]. – Die nach Zinssätzen gegliederten Finanzverbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Fixierung des Zinssatzes bis Ende 2028 für ein Volumen in Höhe von CHF 400 Mio. Weitere Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «Derivative Finanzinstrumente» offen.
– Marktveränderungen erschweren die Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten/ Wir können die Covenants unserer Finanzierungen nicht einhalten (Liquiditätsrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Capital-Management-Prinzipien umfassen Massnahmen zur laufenden Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital. – Wir erhöhen die finanzielle Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte. – Wir planen unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. – Die Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen für die aufgenommenen Finanzierungen (financial covenants) prüfen wir regelmässig und wir berücksichtigen sie in unserer Geschäftsplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> – Wichtige Finanzkennzahlen für unsere Finanzierungen sind der Belehnungsgrad, der Zinsdeckungsfaktor (interest coverage ratio) und der Anteil an besicherten Krediten (permitted security). Informationen hierzu legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen. – Die zukünftigen Geldabflüsse aus den finanziellen Verbindlichkeiten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Kurzfristiger Kapitalbedarf ist nicht gedeckt (Liquiditätsrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Wir haben zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilitäten, auf welche wir jederzeit zurückgreifen können. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die aktuell zugesicherten, nicht beanspruchten Kreditfazilitäten legen wir im Abschnitt «6.1 Finanzverbindlichkeiten» des Finanzberichts offen.
– Unsere Mieter kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Ein ausgeglichener Mietermix, die Vermeidung von Abhängigkeiten zu grossen Mietern, ein aktives Debitorenmanagement sowie hinterlegte Mietzinskautionen vermindern das Ausfallrisiko. 	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Mieter bezahlen uns die Miete durchschnittlich in 5 [5] Tagen.
– Unsere sonstigen Kunden kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Bei den übrigen Forderungen arbeiten wir grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. Weitere Kunden bezahlen unsere Leistung oftmals mit Kreditkarten oder direkt an Kassen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko)	<ul style="list-style-type: none"> – Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Bankguthaben	19 508	20 378
Forderungen	45 297	106 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben	39 816	19 681
Langfristige Finanzanlagen	9 500	12 016
Total Risiko	114 121	158 690

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

- Per 20. Juli 2023 haben wir einen Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.735% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028 abgeschlossen. Per 7. November folgte ein weiterer Interest Rate Swap mit einem über den Zeitverlauf konstanten Kontraktwert von CHF 200 Mio., einer Festzinsbasis von 1.350% und einer Laufzeit bis zum 1. Dezember 2028. Die Sicherungsbeziehungen sind zu 100% effektiv. In der Berichtsperiode ergab sich eine Umgliederung der Hedging Reserven aus den designierten Sicherungsbeziehungen in den Finanzerfolg in Höhe von netto CHF 0.079 Mio. [n.a.]. Der Bestand der in den Gewinnreserven ausgewiesenen Hedging Reserven beträgt per Bilanzstichtag CHF 7.476 Mio. [n.a.]. Die Fair Values der Interest Rate Swaps belaufen sich auf CHF 9.345 Mio. [n.a.].
- Die Waneloptionen unserer Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2025 sowie unseres Wandelarlehens mit Laufzeit bis 2030 stellen eingebettete Derivate dar, welche getrennt vom Basisvertrag zu bewerten sind. Diese eingebetteten Derivate weisen per Bilanzstichtag einen Buchwert von CHF 28.050 Mio. [CHF 0.000 Mio.] auf.
- Die Waneloption der im Berichtsjahr zurückbezahlten Wandelanleihe erfüllte die Definition einer Eigenkapitalkomponente und wurde dementsprechend nicht zum Fair Value folgebewertet.
- Der Fair Value der Interest Rate Swaps wird durch die Summe der zukünftigen, abdiskontierten festen und variablen Cash-Flows ermittelt. Die variablen Cash Flows basieren auf den zum Bewertungstag gültigen SARON Forwards, die Diskontsätze auf der zum Bewertungstag gültigen SARON Swap Kurve. Bei einer Änderung des Zinssatzes um +50 Basispunkte würde sich die Fair Value Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 9.386 Mio. [n.a.] reduzieren. Bei einer Änderung des Zinssatzes um –50 Basispunkte würde sich die Fair Value Verbindlichkeit der Interest Rate Swaps um CHF 9.837 Mio. [n.a.] erhöhen. Die Wertänderung würde vollständig erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.
- Der Fair Value der eingebetteten Derivate wird als Differenz zwischen dem Fair Value der Wandelanleihe bzw. des Wandelarlehens und dem Bond Floor berechnet. Der Bond Floor entspricht dem Barwert aller zukünftigen Cashflows (Coupons und Rückzahlungswert). Bei einer Änderung des Aktienkurses um +CHF 5 würde sich der Fair Value der eingebetteten Derivate um CHF 14.516 Mio. [CHF 1.780 Mio.] erhöhen. Bei einer Änderung des Aktienkurses um –CHF 5 würde sich der Fair Value der eingebetteten Derivate um CHF 9.987 Mio. [CHF 1.189 Mio.] reduzieren. Jede Wertänderung würde vollständig erfolgswirksam erfasst.

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	49 620	33 065
Wertminderungen	- 6 961	- 4 533
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42 659	28 532

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2022 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2023 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	36 612	- 100	21 001	-
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	4 366	- 1 307	3 358	- 129
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 014	- 1 273	2 513	- 202
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	390	- 343	254	- 107
Fällig seit über 120 Tagen	6 238	- 3 938	5 939	- 4 095
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	49 620	- 6 961	33 065	- 4 533

9.2 Vorräte

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

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Handelswaren	36 672	39 570
Übrige Vorräte	70	20
Wertminderungen	- 8 738	- 2 865
Total Vorräte	28 004	36 725

- Die Wertminderungen im Vorjahr enthalten zusätzliche Wertberichtigungen auf dem Warenlager Jelmoli im Umfang von CHF 7.084 Mio. Von den Wertminderungen aus dem Vorjahr wurden CHF 6.501 Mio. aufgeholt und es wurden Wertminderungen auf den Vorräten per Bilanzstichtag über CHF 0.628 Mio. gebildet.

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

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

Immaterielle Anlagen

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

Abschreibungen

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

Wertminderungen

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

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Fondsvertrag	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2023	40 080	52 243	92 323	18 624	78 028	96 652
Zugänge	98	72	170	–	2 802	2 802
Abgänge	–1 008	–3 694	–4 702	–	–20 608	–20 608
Abgänge aus Devestitionen	–6 253	–13 328	–19 581	–	–50 210	–50 210
Anschaffungskosten per 31.12.2023	32 917	35 293	68 210	18 624	10 012	28 636
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2023	37 895	50 536	88 431	931	63 454	64 385
Abschreibungen	371	473	844	931	1 703	2 634
Abgänge	–1 008	–3 694	–4 702	–	–20 608	–20 608
Abgänge aus Devestitionen	–4 811	–12 148	–16 959	–	–35 317	–35 317
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2023	32 447	35 167	67 614	1 862	9 232	11 094
Total per 31.12.2023	470	126	596	16 762	780	17 542

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

- Die Aktivierung des Fondsvertrags im Vorjahr erfolgte im Zusammenhang mit dem Kauf der Akara Gruppe.
- Im Vorjahr hat Wincasa das ERP Projekt neu aufgesetzt. Daraus resultierte eine Wertminderung auf Software im Umfang von CHF 6.238 Mio.
- Der operative Betrieb von Jelmoli wird ab Ende 2024 nicht mehr durch Swiss Prime Site weitergeführt. Dies hatte zur Folge, dass das Anlagevermögen im Vorjahr neu bewertet wurde. Entsprechend haben wir Wertminderungen auf dem mobilen Sachanlagevermögen von CHF 18.066 Mio. und auf Software von CHF 9.152 Mio. vorgenommen.

9.4 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Bürräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2022	238 702	43 132	281 834
Abschreibungen/Neubewertungen	- 725	- 14 121	- 14 846
Zugänge	17 219	1 726	18 945
Total per 31.12.2022	255 196	30 737	285 933
Abschreibungen/Neubewertungen	- 4 688	- 4 312	- 9 000
Zugänge	-	503	503
Abgänge aus Devestitionen	-	- 22 581	- 22 581
Total per 31.12.2023	250 508	4 347	254 855

- Der verbuchte Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt in der Berichtsperiode CHF 3.964 Mio. [CHF 3.719 Mio.].
- Der Geldfluss aus Leasingverträgen aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt CHF 11.490 Mio. [CHF 14.028 Mio.].

9.5 Goodwill

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

in CHF 1000	2022	2023
Anschaffungskosten per 01.01.	-	152 849
Zugänge	152 849	-
Anschaffungskosten per 31.12.	152 849	152 849
Kumulierte Wertminderungen per 01.01.	-	-
Wertminderungen	-	-
Kumulierte Wertminderungen per 31.12.	-	-
Total Goodwill per 31.12.	152 849	152 849

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

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf dem Geschäftsplan für die nächsten fünf Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für die CGU eine konstante Wachstumsrate von 2.5% [2.5%] verwendet. Für die Schätzung der Cashflows wurden Annahmen über die zukünftigen Erträge aus Asset Management wie Management Fees, Kauf- und Verkaufskommissionen, Vertriebskommissionen sowie Baukommissionen getroffen. Die Höhe der Erträge hängt je nach Ertragsart von der Prognose von Faktoren wie den Assets under Management, dem Transaktionsvolumen, dem Emissionsvolumen oder dem Bauvolumen ab.
- Für die CGU kommt ein Vorsteuerrisikozuschlag von 10.5% [10.6%] zur Anwendung. Als Basis für den Vorsteuerrisikozuschlag dienen die gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Diese setzen sich aus dem Zinssatz einer 10-jährigen Bundesobligation, welcher um einen Risikozuschlag adjustiert wird (ermittelt durch einen externen Spezialisten anhand einer repräsentativen Vergleichsgruppe), sowie aus den aktuellen, durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zusammen.

Der Nutzwert der CGU ist deutlich höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Nach Ansicht der Gruppenleitung könnten per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der CGU den Nutzwert übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2023 durchgeführt. Der Goodwill wurde im Rahmen dieses Tests als werthaltig beurteilt.

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Renovations- und Projektierungskosten	103 863	102 644
Warenaufwand	1 064	189
Andere betriebliche Aufwendungen	31 609	21 963
Laufende Kapitalsteuern	2 404	5 392
Zinsen	–	952
Total passive Rechnungsabgrenzungen	138 940	131 140

9.7 Personalvorsorge

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

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

Planänderungen

Als Konsequenz des Verkaufs der Wincasa Gruppe bzw. der geplanten Schliessung von Jelmoli erfolgte im Geschäftsjahr 2023 der Wechsel von den autonom geführten Vorsorgeeinrichtungen zu einer neuen Vorsorgelösung (mit Ausnahme der Mitarbeitenden der Jelmoli AG, welche bis zur Schliessung des Retailgeschäfts bei der alten Lösung verbleiben). Die Effekte des Verkaufs im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Tabellen unter «Änderung Konsolidierungskreis» dargestellt. Die Werte in der Vergleichsperiode beziehen sich auf die Akquisition der Akara Gruppe im Vorjahr.

Die neue Vorsorgelösung besteht aus einer Grundversicherung sowie einer flexiblen 1e-Zusatzversicherung. Der Effekt aus der Planänderung wurde im Geschäftsjahr 2023 erfolgswirksam als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand erfasst. Die Grundversicherung klassifiziert als leistungsorientierter Plan. Die 1e-Zusatzversicherung wird hingegen aus Wesentlichkeitsgründen als beitragsorientierter Plan gehandhabt.

Berechnungsannahmen

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

Annahmen

	Angaben in	31.12.2022	31.12.2023
Diskontierungsfaktor	%	2.20	1.45
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.50	1.50
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	30.0	30.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Frauen)	Jahre	45.7	45.8
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45 (Männer)	Jahre	43.9	44.0
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Frauen)	Jahre	24.6	24.7
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65 (Männer)	Jahre	22.8	23.0

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2022	2023
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	541 013	461 683
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	1 646	6 550
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	16 797	8 915
Arbeitnehmerbeiträge	11 553	6 990
Ausbezahlte Leistungen	– 23 400	– 25 433
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	– 858	– 3 437
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	–	– 21 022
Änderung Konsolidierungskreis	10 762	– 242 172
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	273	151
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	– 96 103	33 350
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	461 683	225 575

- Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 103.533 Mio. [CHF 261.060 Mio.] und für die Rentner CHF 122.042 Mio. [CHF 200.623 Mio.].

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	2022	2023
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	659 527	617 947
Zinsertrag auf Planvermögen	2 001	8 912
Arbeitgeberbeiträge	18 001	9 598
Arbeitnehmerbeiträge	11 553	6 990
Ausbezahlte Leistungen	– 23 400	– 25 433
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	–	– 22 291
Änderung Konsolidierungskreis	8 687	– 319 789
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	– 58 422	– 2 184
Anderes	–	– 1 462
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	617 947	272 288

- Wir erwarten, dass wir im Geschäftsjahr 2024 CHF 5.471 Mio. [CHF 15.550 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten werden.

Nettovorsorgeguthaben

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	– 461 683	– 225 575
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	617 947	272 288
Überdeckung per 31.12.	156 264	46 713
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	– 150 512	– 31 057
Total Nettovorsorgeguthaben	5 752	15 656

Das Nettovorsorgeguthaben von CHF 15.656 Mio. [CHF 5.752 Mio.] teilt sich auf in CHF 16.015 Mio. [CHF 5.752 Mio.] Guthaben und CHF 0.359 Mio. [CHF 0.000 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2022 sowie per 31.12.2023 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset-Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	2022	2023
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	38 275	150 512
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	115	2 230
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	112 122	- 44 068
Änderung Konsolidierungskreis	-	- 77 617
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	150 512	31 057

Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	- 7 261	- 6 223
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	858	3 437
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	- 801	- 4 799
Zinsertrag auf Planvermögen	1 006	6 619
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-	- 1 690
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	- 137	- 112
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	- 6 335	- 2 768

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	96 103	- 33 350
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	- 58 422	- 2 184
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	- 112 122	44 068
Effekt aus Wechsel zu beitragsorientierter Vorsorgelösung	-	- 1 269
Anderes	-	- 777
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	- 74 441	6 488

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	91 279	- 15 225
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderung der demografischen Annahmen	-	65
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	4 824	- 18 190
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	96 103	- 33 350

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

in CHF 1 000	2022	2023
Nettovorsorgeguthaben per 01.01.	80 239	5 752
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	-6 335	-2 768
Vorsorgeaufwand aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-9 637	-3 414
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	-74 441	6 488
Arbeitgeberbeiträge	18 001	9 598
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen	-2 075	-
Total Nettovorsorgeguthaben per 31.12.	5 752	15 656

- Der Diskontsatz per 31.12.2023 sank im Vergleich zum Vorjahr signifikant von 2.20% auf 1.45%. Nebst einer Erhöhung der Verpflichtungen erhöht sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19 Bilanz per 31.12.2023 aufgrund der gestiegenen Vermögensobergrenze im Gegensatz zum Vorjahr grösstenteils aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2022 ein deutlich höheres Aktivum ausgewiesen wird. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	15 846	176 461
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	235 261	31 672
Eigenkapitalinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	-	183
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	61 746	22 040
Schuldinstrumente ohne Marktpreisnotierungen	-	975
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	210 846	15 089
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	-	14 256
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	94 248	3 875
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	-	7 737
Total Planvermögen zum Fair Value	617 947	272 288

Sensitivitätsanalyse

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	461 683	225 575
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor -0.25%	475 361	232 214
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	448 792	219 356
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	475 185	235 637
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung -1 Jahr	447 801	215 269
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	13 408	4 661
in Jahren	31.12.2022	31.12.2023
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	11.8	11.7
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für aktiv Versicherte	12.9	14.3
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten für Rentner	10.3	9.4

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
2023	235 575	n.a.
2024	87 914	146 670
2025	9 933	32 748
2026	–	1 045
2027	3 000	319
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	336 422	180 782

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

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

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 146	3 637
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 648	1 119
Aktienbezogene Vergütung	1 754	1 776
Übrige Vergütungskomponenten	79	61
Altersvorsorgeleistungen	554	362
Übrige Sozialleistungen	422	328
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 603	7 283
Pauschalspesen	144	87

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 9 751 Aktien [8 914 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.800 Mio. [CHF 0.772 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 47.5% [37.5%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Periode). Als Leistungskennzahl kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 10 815 [12 353] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 76.05 [CHF 91.25] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.020 Mio. [CHF 1.117 Mio.].

Übrige Nahestehende

in CHF 1000	Art	01.01.–	01.01.–
		31.12.2022 bzw. 31.12.2022	31.12.2023 bzw. 31.12.2023
Akara Property Development 1 KmGK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	27	106
	Ertrag aus Asset Management	105	206
Akara Diversity PK	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	3 791	-
	Ertrag aus Asset Management	22 092	25 046
	Ertrag aus Immobilienentwicklungen (netto)	188	-
Diverse Pensionskassen und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	-1 481	-905
Swiss Prime Anlagestiftung	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	426	-
	Ertrag aus Asset Management	17 703	16 431
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	4 993	-
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	Forderungen (+)/Verbindlichkeiten (-)	101	-
	Ertrag aus Asset Management	6 746	3 200
	Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen	895	-

- Im Geschäftsjahr 2023 haben wir zwei Liegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund CHF 29 Mio. an den Akara Swiss Diversity Property Fund PK verkauft.
- Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Verkauf von sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Die Transaktion belief sich auf einen Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio.
- Sämtliche Verkäufe an die Nahestehenden in der Berichts- und Vorperiode erfolgten zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurden von der FINMA bewilligt.

9.10 Konsolidierungskreis

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

Aufgegebene Geschäftsbereiche

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

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

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

Folgende Erträge und Geldflüsse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen wurden erwirtschaftet:

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 04.05.2023
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	152 637	51 457
Andere betriebliche Erträge	5 055	2 055
Betriebsertrag	157 692	53 512
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	– 6 915	– 3 472
Personalaufwand	– 107 421	– 37 197
Sonstiger Betriebsaufwand	– 18 408	– 5 746
Abschreibungen	– 17 388	– 3 256
Aktivierte Eigenleistungen	2 139	768
Betriebsaufwand	– 147 993	– 48 903
Betriebsgewinn (EBIT)	9 699	4 609
Finanzaufwand		
Finanzaufwand	– 538	– 8
Finanzertrag	268	135
Gewinn vor Ertragssteuern	9 429	4 736
Ertragssteuern	– 2 072	– 1 100
Gewinn nach Ertragssteuern	7 357	3 636
Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen	–	145 688
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	7 357	149 324
Gewinn pro Aktie (EPS) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.10	1.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	0.09	1.85
Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Nettogeldfluss aus Betriebstätigkeit	23 786	57 261
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	– 109 390	111 068
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 14 710	– 11 523

Akquisitionen Vorjahr

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

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

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

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

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
streamnow ag, Zürich ¹	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur ¹	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Wincasa AG und streamnow ag per 04.05.2023

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 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

9.11 Klassifizierung und Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2023 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	9 345
in CHF 1000					
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					21 201
Forderungen					45 297
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 816
Langfristige Finanzanlagen			1 324	1 324	1 352
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 130			1 130	1 130
Langfristige Finanzanlagen			8 149	8 149	8 149
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					153 786
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					136 536
Grundpfandgesicherte Kredite		671 885		671 885	745 520
Unbesicherte Kredite		1 819 033		1 819 033	1 872 000
Wandelanleihen/-darlehen	533 350			533 350	542 678
Anleihen	1 893 165			1 893 165	2 059 187

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

9.12 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2022 Beteiligungs- quote in %	31.12.2023 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.00	>10.00
Credit Suisse Funds AG, Zürich	8.04	6.46
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.51	4.96

9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 6. Februar 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 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 Nettomietzinsentrags 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 Renditeliegenschaften 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 31.12.2023

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2023.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2023 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 31.12.2023

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 Renditeeigenschaften 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 Renditeeigenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden zwei Liegenschaft erworben und 19 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 werden zudem nach Fertigstellung die Liegenschaften «Schlieren, Zürcherstrasse 39 - JED Umbau» und «Zürich, Müllerstrasse 16/20» aufgeführt.

Weiter werden neu 14 Liegenschaften im Bestand als Erstbewertung Bestand inklusive Entwicklungsprojekte aufgeführt. Diese Liegenschaften befinden sich innerhalb der Entwicklungsplanung auf Stufe Vorprojekt und die Bewertungen berücksichtigen erstmals diesen Stand der Planung.

Weiter wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2022 verkauft:

– Berlingen Seestrasse 83, 88, 101, 154 - «Neuguet»	CHF 41'700'000
– Olten, Solothurnerstrasse 231 – Usego	CHF 28'360'000
– Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois 14 – GBT	CHF 15'950'000
– Gossau, Wilerstrasse 82	CHF 18'640'000
– Oberbüren, Buchental 2	CHF 11'900'000
– Oberbüren, Buchental 3	CHF 2'535'000
– Oberbüren, Buchental 5	CHF 834'000
– Oberbüren, Buchental 3a	CHF 2'943'000
– Oberbüren, Buchental Parkplatz	CHF 801'000
– Olten, Solothurnerstrasse 201 – Aldi	CHF 6'416'000
– Olten, Solothurnerstrasse 221 – «Usego-Park»	CHF 17'252'000
– Wangen, Rickenbacherfeld	CHF 5'339'000
– Wabern bei Bern, Nesslerenweg 30 - «Chly Wabere»	CHF 9'178'000
– Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	CHF 16'730'000
– Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	CHF 8'180'000
– Meyrin, Route de Meyrin 210	CHF 2'091'000
– Frick, Hauptstrasse 132 - Fricktal-Center A3	CHF 19'800'000
– Sursee, Moosgasse 20	CHF 8'694'000
– Conthey, Route Cantonale 2	CHF 6'219'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Gebäude A	CHF 3'797'000

(Verkauf Bauland 2, Bestand 16, Verkauf Projekt 1 & Teilverkauf Projekt 1 (Anteil von 74/1000))

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2022 CHF 227'359'000.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2023 159 Liegenschaften und setzt sich zusammen aus 128 bestehenden Renditeliegenschaften, 8 Baulandparzellen, 14 Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekte, 2 Erstbewertungen Bestand nach Fertigstellung und 7 Entwicklungsliegenschaften in Realisation.

Aktuell stehen die folgenden 7 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich anfangs 2026 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 Anfang 2025 bezugsbereit sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis Anfang 2024 ein Geschäftsgebäude realisiert (Mieterausbau), innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Bei der Riva Paradiso - «Du Lac» in Paradiso wird am Seeufer ein Ersatzneubau realisiert, wobei der Bau 2021 gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll bis anfangs 2024 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED Neubau» wird seit Herbst 2022 ein Büro- / Laborneubau ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2023

Per 31. Dezember 2023 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 159 Liegenschaften) mit CHF 13'074.599 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2022 um CHF -13.116 Mio., respektive um -0.10 % reduziert. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2022		CHF 13'087.715 Mio.
-	Bestand	-CHF 185.054 Mio.
-	Erstbewertung Bestand inkl. Entwicklungsproj.	-CHF 16.462 Mio.
+	Erstbewertung nach Fertigstellung	CHF 30.020 Mio.
+	Käufe Bestand	CHF 192.320 Mio.
-	Verkäufe Bauland	-CHF 6.140 Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 200.170 Mio.
-	Verkäufe Projekt	-CHF 17.252 Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 3.797 Mio.
+	Bauländer	CHF 0.188 Mio.
+	Projekte	CHF 193.288 Mio.
-	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	-CHF 0.057 Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2023		CHF 13'074.599 Mio.
	Delta	-CHF 13.116 Mio.

Die Wertänderung auf den 126 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2023 betrug brutto -2.0 % (ohne Kauf (2), Erstbewertungen nach Fertigstellung (2), Erstbewertungen Bestand inklusive Entwicklungsprojekt (14), Baulandparzellen (8), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), - total 33 Liegenschaften) wurden 19 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 107 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2023.

Die negative Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand, den Erstbewertungen im Bestand inklusive Entwicklungsprojekt und den Verkäufen. Wertvermehrend wirkten insbesondere die Liegenschaften in Planung oder im Bau. Allgemein drückte das gestiegene Zinsumfeld und der schwächer werdende Verkäufermarkt die Renditeerwartungen der Investoren leicht in die Höhe und begründet auch die Abwertung im Bestand. Über das gesamte Portfolio betrachtet fällt dann auch die Nettowertänderung (nach Abzug der getätigten Investitionen) negativ aus.

Zu einer stabileren Wertentwicklung trugen hingegen die erstmalige Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte auf den 12 Liegenschaften im Bestand, abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, Indexanpassungen und Verlängerungen bestehender Mietverträge, leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Marktbericht

Trends

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

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

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wächst moderat. Nach dem starken Wachstum anfangs 2023 kühlte sich die Konjunktur im 2. Quartal ab und stagnierte bisher. Im gesamten 2023 dürfte das BIP gemäss SECO um 1.3 Prozent wachsen. Die zeitweise schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Im Jahr 2024 dürfte sich das Wirtschaftswachstum mit 1.1 Prozent unterdurchschnittlich entwickeln. Besonders eine verhaltene Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, dämpfen die Aussichten. Ausserdem bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die Energiesituation und Geopolitik.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Auslastung der Produktionskapazitäten abnehmen und sich der Arbeitsmarkt – ausgehend von einer sehr guten Ausgangslage – abkühlen. Die Arbeitslosigkeit dürfte ihren graduellen Anstieg von einem sehr tiefen Niveau aus fortsetzen. Für das Jahr 2023 erwartet Wüest Partner ein Beschäftigungswachstum von 1.9 Prozent und im 2024 von 0.6 Prozent.

Von einem tiefen Niveau aus steigt die Arbeitslosigkeit graduell an

Der Inflationsdruck liess über das vergangene Jahr kontinuierlich nach. Von den Höchstwerten zu Beginn des Jahres mit über 3.2 Prozent sank die Inflation auf 1.4 Prozent im November 2023 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat. In diesem Zusammenhang hob die SNB die Leitzinsen zuletzt im Juni 2023 auf 1.75 Prozent an und sah seither von einer weiteren geldpolitischen Straffung ab. Aktuell wird die Teuerung vor allem von inländischen Waren und Dienstleistungen angetrieben, während die gegenüber dem Höchststand gesunkenen Energiepreise und tieferen Preise für Importgüter dem entgegenwirkten. Es ist zu erwarten, dass die Inflation bald wieder steigen dürfte. Ab Anfang 2024 steigen die Strompreise und Mieten, zudem wird die Mehrwertsteuer erhöht. So rechnet die SNB in ihrer Dezember-Prognose mit einer durchschnittlichen Inflation von 1.9 Prozent im 2024.

Die Inflation sank in den letzten Monaten, dürfte aber im 2024 wieder zulegen

Der rückläufigen Inflationsentwicklung folgten auch die Renditen für Bundesobligationen und die Hypothekarzinsen. So lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen der Eidgenossenschaft anfangs Jahr zwischen 1.1 und 1.6 Prozent, nahm im Frühling leicht ab und blieb bis im November 2023 relativ konstant.

Die Renditen für Bundesobligationen waren im 2023 relativ stabil, sanken gegen Ende Jahr aber deutlich

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Seither kam es zu einer weiteren Reduktion der Renditen auf 0.6 Prozent Mitte Dezember 2023. Damit liegen die Renditen der langfristigen Bundesobligationen deutlich unter dem SNB-Leitzins. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Marktteilnehmenden keinen Anstieg der Leitzinsen mehr erwarten.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Während die Ertragsaussichten im Allgemeinen positiv verbleiben, führten die im 2023 gestiegenen Renditeerwartungen im direkten Anlagemarkt zu Abwertungen.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 haben sich die indirekten Immobilienanlagen in den ersten elf Monaten des Jahres 2023 zumindest teilweise von den vergangenen Verlusten erholt. In diesem Zeitraum verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 5.3 Prozent, während der Fonds-Index Ende November 2023 um 0.2 Prozent tiefer als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

Baumarkt

Der Wohnungsbau in der Schweiz kommt nicht in Fahrt, obwohl der Bedarf hoch ist. Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist sehr gross und der Leerstand tief, dennoch hemmen verschiedenste Gründe die Investitionen. Unter anderem wirken sich komplexe Prozesse bei der Siedlungsentwicklung nach innen, gestiegene Baupreise, hohe Zinsen, veränderte Renditeerwartungen, Einsparungen, Regulierungen oder der Fachkräftemangel im Hochbau dämpfend auf die Investitionen aus.

Basierend auf den eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im 2023 ein nominales Wachstum von rund 1.8 Prozent im Segment Neubau und ein Wachstum von 7.5 Prozent im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen Investitionsanstieg für Umbauten wie beispielsweise energetischen Sanierungen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen (Neubau: -0.8%, Umbau: +0.7%), was eine weitere Verschärfung der Wohnungsknappheit zur Folge hätte.

Büroflächenmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zuletzt dynamisch. Allein in den letzten zwei Jahren stieg die Beschäftigung um 220'000 Vollzeitäquivalente an, wovon viele neu geschaffene Stellen zu den typischen Bürobranchen gehören. Gemäss unseren Berechnungen resultierte daraus allein in diesen Branchen eine zusätzliche Nachfrage von 210'000 Quadratmetern Bürofläche. Kurzfristig dürfte die positive Dynamik anhalten, jedoch könnte ein tieferes Wirtschaftswachstum und strukturellen Veränderungen die Vermietung von Büroflächen mittel- bis längerfristig herausfordernder machen.

Der direkte Anlagemarkt ist von der Abkehr der Negativzinsen geprägt.

Der Indirekte Anlagemarkt hat sich hingegen bereits von den Tiefstständen im 2022 erholt.

Trotz Nachfrageüberhang und tiefen Leerständen hemmen unterschiedliche Faktoren die Entwicklung im Hochbau.

Wüest Partner erwartet im 2024 einen realen Rückgang der Hochbauinvestitionen.

Der Arbeitsmarkt stützt die Nachfrage nach Büroflächen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Für eine erfolgreiche Vermietung ist neben der Qualität der Liegenschaft auch die Lage von hoher Bedeutung. Im schweizweiten Vergleich sind die Abschlussmieten im 2. Quartal 2023 seit dem gleichen Vorjahresquartal um 0.1 Prozent gesunken.

Ausserhalb der Toplagen stagnieren die Mieten. Im 2024 dürften die Angebotsmieten nominal leicht zunehmen

Ein relativ knappes Angebot von Büroflächen stützt auch in Zukunft die Preise. Die rückläufige Neubautätigkeit ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei sinkendem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief.

Das Angebot an Büroflächen nimmt aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit ab

Verkaufsflächenmarkt

Das Umfeld im Verkaufsflächenmarkt bleibt herausfordernd. Die Kauflaune hat sich gemäss dem Index der Konsumentenstimmung des SECO im Oktober 2023 gegenüber den letzten Monaten weiter eingetrübt und liegt deutlich unter dem langfristigen Mittel. Obwohl sich der private Konsum trotz eingetrübter Konsumentenstimmung und erhöhter Inflation im 2023 robust entwickelte, verbuchte der Detailhandel ohne Tankstellen einen Umsatzrückgang (-0.4 Prozent im Oktober 2023 ggü. dem Vorjahresmonat, real). Einer der Hauptgründe ist, dass der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnt. Somit ist eine baldige Verbesserung der Detailhandelsumsätze nicht zu erwarten.

Die Detailhandelsumsätze sinken trotz des robusten Konsumwachstums leicht

Die Mieten trotzten noch dem Strukturwandel, doch der Druck wird künftig zunehmen. Ausserdem belasten die steigenden Wohnkosten zusammen mit der hartnäckigen Inflation das Budget vieler Haushalte. Dies dürfte nicht ohne Folgen für die Zahlungsbereitschaft der Mieter von Verkaufsflächen bleiben (ausgenommen Toplagen). Im 2024 rechnet Wüest Partner deshalb mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.4 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten fallen weiter, wobei die guten Lagen davon ausgenommen sind

Aktuell kommen nur wenige neue Verkaufsflächen auf den Markt, wodurch das Angebot im Vorjahresvergleich um 2.6 Prozent zurückgegangen ist. Eine Trendumkehr ist gemessen an den kontinuierlich sinkenden Baubewilligungen nicht in Sicht.

Das Flächenangebot nimmt ab

Alterswohnen

Wie auch im Wohnungsmarkt dürften die Marktmieten für Alterswohnungen im 2024 steigen. Besonders in den Städten wird mit höheren Preisen gerechnet, während die Preise auf dem Land nur leicht steigen oder stabil bleiben dürften.

Die Mieten von Alterswohnungen dürften im 2024 steigen

Mittel- bis langfristig bietet der Markt für Alterswohnungen grosse Wachstumschancen. Der Grund dafür ist die stark wachsende Anzahl an Personen im Pensionsalter. Bis 2030 soll die Zahl der über 65-Jährigen um ein Viertel zunehmen, was rund 420'000 Personen entspricht. Damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Senioren signifikant zunehmen.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird 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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Bedürfnisse abdecken und so einen nahtlosen Übergang vom selbstbestimmten zum betreuten Wohnen anbieten können. Ein weiteres Bedürfnis ist erschwingliches Wohnen im Alter.

Hospitality

Die schwungvolle Erholung der Tourismusbranche setzte sich im Jahr 2023 fort und konnte der weltweiten Konjunkturschwäche sowie der hohen Inflation trotzen. So verbuchte gemäss BFS die Schweizer Hotellerie in den ersten zehn Monaten von 2023 eine Zunahme von 9.2 Prozent bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 3.3 Prozentpunkten bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum. Damit dürfte 2023 ein neues Rekordjahr werden und das Niveau von vor der Pandemie übertreffen. Gemäss der Tourismusprognose der KOF bleiben die Aussichten im nächsten Jahr positiv, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik und regionalen Unterschieden.

Der Schweizer Tourismus entwickelt sich sehr gut. Die positive Dynamik dürfte anhalten

Das Hotellerie-Angebot weitete sich im 2023 ebenfalls aus, wenn auch in einem kleineren Ausmass als die Nachfrage. Auswertungen von Wüest Partner zeigen, dass sich das Zimmerangebot in der Schweiz in der kurzen (+3.2 Prozent vs. 2019) als auch in der langen Frist (+4.8% vs. 2013) vergrössert hat. Die Hotelleriebetriebe werden zudem tendenziell grösser.

Im 2023 gab es mehr Hotelzimmer und leicht mehr geöffnete Hotelbetriebe als im Vorjahr

Im Median konnten höhere Zimmerpreise durchgesetzt werden (+2.4 Prozent auf CHF 288 pro Zimmer und Nacht im zweiten Quartal 2023). Die Preiszunahme ist einerseits auf die starke Nachfrage zurückzuführen, andererseits wurde ein Teil der steigenden Personal- und Betriebskosten (insb. für Energie) an die Kunden weitergegeben.

Die Zimmerpreise sind im Median gestiegen

Trotz der guten betriebswirtschaftlichen Entwicklung hat die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien in der Tendenz abgenommen. Durch den inflationsbedingten Zinsanstieg haben sich auch die Renditeerwartungen von Investoren erhöht.

Die Werthaltigkeit von Hotelimmobilien sinkt nochmals

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2023

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

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

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

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

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 Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (144 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Erstbewertung 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 1.75%, der höchste bei 4.90%.

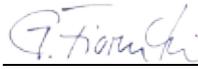
Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2024 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2023

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2023



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Disclaimer

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

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

Zürich, 31. Dezember 2023

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernerfolgsrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr und dem Konzerneigenkapitalnachweis sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 5 bis 55, 97 bis 103) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

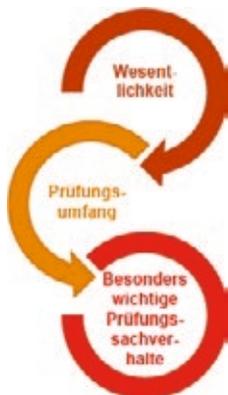
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 65 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung CHF 65 Millionen

Bezugsgrösse Nettoaktiven (Eigenkapital)

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

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

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



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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2023 einen Wert von CHF 12'595 Mio. aus.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz, der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften, relevanten Kontrollen beurteilt.</p>
<p>Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zur Konzernrechnung (ab Seite 21).</p>	<p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p>
<p>Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt infolge der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten.
<p>Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt.
<p>Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2023 bewerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit den Liegenschaftsexperten, der Gruppenleitung und dem Prüfungsausschuss besprochen.
	<p>Wir erachten das von der Gruppenleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.</p>



Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2023 CHF 1'286 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 36).

Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Gruppenleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften sowie den anwendbaren Steuersätzen.

Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Annahmen der Gruppenleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand der internen Projektunterlagen, protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert.
- Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt.
- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten in der Konzernrechnung und den steuerlich massgebenden Werten nachvollzogen.

Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 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.– 31.12.2022 or 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023 or 31.12.2023
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	223 535	289 026
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	2.91	3.77
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 956 893	8 858 011
	EPRA NRV per share	CHF	109.18	106.85
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 424 808	8 416 280
	EPRA NTA per share	CHF	102.69	101.52
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	7 378 078	7 240 456
	EPRA NDV per share	CHF	89.93	87.34
C.	EPRA NIY	%	3.1	3.3
	EPRA topped-up NIY	%	3.2	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	3.6	3.5
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	21.9	19.8
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	19.9	18.3
F.	EPRA LTV	%	39.4	40.0
G.	EPRA like-for-like change relative	%	2.0	4.3
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	378 724	484 573

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Earnings per consolidated income statement	404 429	236 018
Exclude:		
Revaluations of investment properties	-169 739	250 493
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	-2 086	-5 872
Profit on disposal of investment properties	-50 877	-13 005
Profit on disposal of participations, net	-	-145 688
Tax on profits on disposals	7 659	2 559
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	-	14 300
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	365	-
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	33 784	-49 779
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	223 535	289 026
Average number of outstanding shares	76 697 074	76 714 489
EPRA earnings per share in CHF	2.91	3.77
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	2 086	5 872
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	-292	-887
Extraordinary impairment on PPE, software and inventory	41 148	-
Tax on extraordinary impairment	-2 748	-
Adjusted EPRA earnings	263 729	294 011
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.44	3.83

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Equity attributable to shareholders	6 569 297	6 537 382	6 569 297	6 537 382	6 569 297	6 537 382
Include/Exclude:						
i) Hybrid instruments	542 678	582 929	542 678	582 929	542 678	582 929
Diluted NAV	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311
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	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311	7 111 975	7 120 311
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 328 135	1 286 100	1 320 011	1 279 342		
vi) Fair value of financial instruments	–	9 345	–	9 345		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			–32 267	–17 542		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					266 103	120 145
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	387 682	314 912				
xi) Real estate transfer tax	129 101	127 343	25 089	24 824		
EPRA NAV	8 956 893	8 858 011	8 424 808	8 416 280	7 378 078	7 240 456
Fully diluted number of shares	82 038 045	82 903 723	82 038 045	82 903 723	82 038 045	82 903 723
EPRA NAV per share in CHF	109.18	106.85	102.69	101.52	89.93	87.34

¹ If IAS 40 cost option is used² Only related to Real Estate segment³ Include off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Prior year also includes off balance sheet intangibles of Wincasa. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.8% average discount rate [9.5%], 2.5% terminal growth [1.0%]

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

in CHF 1000		31.12.2022	31.12.2023
Investment property – wholly owned		13 013 756	13 072 706
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		73 959	1 893
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1175 173	-910 562
Value of completed property portfolio		11 912 542	12 164 037
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 912 542	12 164 037
Annualised rental income		442 227	460 214
Property outgoings		-67 280	-63 350
Annualised net rental income	A	374 947	396 864
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		7 120	3 733
Topped-up net annualised rental income	C	382 067	400 597
EPRA NIY	A/B	3.1%	3.3%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.2%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1000		31.12.2022	31.12.2023
Estimated rental value of vacant space	A	16 470	16 849
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 616	475 193
EPRA vacancy rate	A/B	3.6%	3.5%

The decrease in the vacancy rate to 3.5% compared to 3.6% in the previous year is due to consistent vacancy management. The current development is also expected for future periods.

E. EPRA cost ratios

in CHF 1000		01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Operating expenses per Real Estate segment income statement ¹		103 183	93 963
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	103 183	93 963
Direct vacancy costs		-9 590	-6 909
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	93 593	87 054
Gross rental income less ground rents per IFRS ²		470 337	475 684
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	470 337	475 684
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	21.9%	19.8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	19.9%	18.3%
Overhead and operating expenses capitalised		3 127	4 592

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

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1000	Proportionate Consolidation				Combined 31.12.2023
	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling 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%

in CHF 1000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2022
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from financial institutions	2 617 520	-	-	-	2 617 520
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	-	-	-	544 130
Bond loans	2 060 000	-	-	-	2 060 000
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net payables ²	180 213	-	-	-	180 213
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-21201	-	-	-	-21201
Net Debt (a)	5 380 662	-	-	-	5 380 662
Include:					
Owner-occupied property	572 645	-	-	-	572 645
Investment properties at fair value	11 288 676	-	-	-	11 288 676
Properties held for sale	183 032	-	-	-	183 032
Properties under development	1 043 362	-	-	-	1 043 362
Intangibles ¹	572 798	-	-	-	572 798
Net receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	1352	-	-	-	1352
Total Property Value (b)	13 661 865	-	-	-	13 661 865
LTV (a/b)	39.4%	-	-	-	39.4%

¹ Include among others off balance sheet intangibles of the Asset management segment. Prior year also includes Wincasa. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.8% average discount rate [9.5%], 2.5% terminal growth [1.0%]

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 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Rental income per Real Estate segment income statement	451 158	456 791
Acquisitions	– 796	– 927
Disposals	– 15 779	– 5 857
Development and new building projects	– 48 936	– 52 878
Property operating expenses	– 25 893	– 21 907
Property leases	– 6 661	– 6 844
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	353 093	368 378
EPRA like-for-like change absolute	7 789	15 285
EPRA like-for-like change relative	2.0%	4.3%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	2.4%	5.0%
Lake Geneva	4.2%	4.1%
Northwestern Switzerland	4.0%	6.6%
Berne	– 1.2%	2.8%
Central Switzerland	3.2%	2.5%
Eastern Switzerland	– 8.1%	1.2%
Southern Switzerland	– 16.4%	– 7.3%
Western Switzerland	– 2.5%	3.2%

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 2023 is based on a portfolio of CHF 10 615.081 million [CHF 10 819.575 million] which shrunk in value by CHF 204.494 million [grew in value by CHF 244.728 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Acquisitions	61 224	191 014
Development (ground-up/green field/brown field)	212 552	228 806
Investment Properties	99 960	58 444
thereof for incremental lettable space	395	–
thereof for no incremental lettable space ¹	88 788	55 863
thereof for tenant incentive	10 777	2 581
thereof for other material non-allocated types of expenditure	–	–
Capitalised interests	4 473	6 309
Other	515	–
Total EPRA capital expenditure	378 724	484 573
Conversion from accrual to cash basis	26 092	– 7 106
Total EPRA capital expenditure on cash basis	404 816	477 467

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

Independent practitioner's limited assurance report

on EPRA reporting containing the EPRA performance measures for the period ended 31 December 2023 to the Management of Swiss Prime Site AG

Zug

We have been engaged by Management to perform assurance procedures to provide limited assurance on the EPRA reporting containing the EPRA performance measures (pages 74 to 80) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2023.

The EPRA reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Management of Swiss Prime Site AG (the 'Company') together with the explanations of the individual EPRA performance measures within the annual report 2023 based on the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the version published in February 2022 (the «suitable Criteria»).

Inherent limitations

The accuracy and completeness of the EPRA reporting containing the EPRA performance measures are subject to inherent limitations given their nature and methods for determining, calculating and estimating such data, e.g. the IFRS figures from the consolidated financial statements 2023. In addition, the quantification of the EPRA performance measures is subject to inherent uncertainty because of incomplete scientific knowledge used to determine factors related to the EPRA reporting containing the EPRA performance measures and the required values needed for the combination. Our assurance report will therefore have to be read in connection with the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in Version published in February 2022 and the explanations of the individual EPRA performance measures of the Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) in the annual report 2023.

Management's responsibility

The Management of Swiss Prime Site AG is responsible for preparing the EPRA reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the suitable Criteria. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the preparation and presentation of the EPRA reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore, the Management is responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations containing the EPRA performance measures and making estimates and adaptations from the underlying IFRS-figures in the consolidated financial statements 2023 that are reasonable under the given circumstances and maintaining appropriate records.

Independence and quality management

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, P.O. Box, 8050 Zurich, Switzerland
Telephone: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Practitioner's responsibility

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

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

We performed the following procedures, among others:

- assessing the suitability of the suitable Criteria in the given circumstances as the basis for preparing the EPRA reporting containing the EPRA performance measures, as mentioned in the chapter «EPRA Reporting» for the individual EPRA performance measures;
- evaluating the appropriateness of quantitative and qualitative methods and reporting policies used, and the reasonableness of estimates made by Swiss Prime Site AG;
- inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures; and
- assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of derivations and calculations from the underlying IFRS-figures according to the audited consolidated financial statements of Swiss Prime Site AG as at 31 December 2023 or if applicable other internal source data.

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

Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA reporting containing the EPRA performance measures (pages 74 to 80) of Swiss Prime Site AG for the period ended 31 December 2023 is not prepared, in all material respects, in accordance with the suitable Criteria.

Intended users and purpose of the report

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



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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zurich, 6 February 2024



Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Dividendenertrag	2.1	246 000	180 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	11 442	11 546
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.3	–	54 634
Übriger betrieblicher Ertrag		1 472	1 411
Total Betriebsertrag		258 914	247 591
Finanzaufwand	2.4	– 5 524	– 8 532
Personalaufwand		– 1 901	– 1 809
Übriger betrieblicher Aufwand	2.5	– 9 376	– 9 316
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		– 4 502	– 1 159
Total Betriebsaufwand		– 21 303	– 20 816
Jahresgewinn vor Steuern		237 611	226 775
Direkte Steuern		6	–
Jahresgewinn	4	237 617	226 775

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2022	31.12.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		148	100
Wertschriften mit Börsenkurs		345	355
Übrige kurzfristige Forderungen	2.6	247 440	252 127
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 427	1 612
Total Umlaufvermögen		249 360	254 194
Finanzanlagen	2.7	82 040	84 944
Beteiligungen	2.8	2 566 073	2 454 928
Aktive Rechnungsabgrenzungen		500	3 220
Total Anlagevermögen		2 648 613	2 543 092
Total Aktiven		2 897 973	2 797 286
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		247 500	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	4 935	4 137
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 049	4 822
Total kurzfristiges Fremdkapital		255 484	8 959
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	657 096	835 584
Total langfristiges Fremdkapital		657 096	835 584
Total Fremdkapital		912 580	844 543
Aktienkapital	2.11	153 437	153 437
Reserven aus Kapitaleinlagen		976 126	845 730
Reserve für eigene Aktien		5	3
Gesetzliche Gewinnreserve		202 249	202 249
Freiwillige Gewinnreserve		161 279	161 281
Eigene Aktien	2.12	–1 369	–1
Gewinnvortrag	4	256 049	363 269
Jahresgewinn	4	237 617	226 775
Total Eigenkapital		1 985 393	1 952 743
Total Passiven		2 897 973	2 797 286

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 180.000 Mio. [CHF 246.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2023. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 420	9 301
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 788	2 153
Übrige Finanzerträge	234	92
Total	11 442	11 546

2.3 Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen

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

2.4 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Darlehenszinsen	- 2 909	- 3 537
Zinsaufwand Wandelanleihen/-darlehen	- 1 583	- 3 854
Amortisation Kosten Wandelanleihen/-darlehen	- 915	- 1 022
Übriger Finanzaufwand	- 117	- 119
Total	- 5 524	- 8 532

2.5 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2023
Verwaltungsaufwand	- 7 356	- 7 496
Kapitalsteuern	- 110	- 108
Übriger betrieblicher Aufwand	- 1 910	- 1 712
Total	- 9 376	- 9 316

2.6 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	240	71 777
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	247 200	180 350
Total	247 440	252 127

2.7 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2022	31.12.2023
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	78 000	78 000
Darlehen gegenüber Dritten	500	800
Beteiligungen unter 20%	3 540	6 144
Total	82 040	84 944

2.8 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2023	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	124	27.2	124	27.2
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur ¹	1 500	100.0	n.a.	n.a.

¹ Verkauf der Wincasa AG per 04.05.2023

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2022	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2023	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Akara Property Development AG, Zug	100	100.0	100	100.0
streamnow ag, Zürich ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der streamnow ag per 04.05.2023

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	2 940	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	313	328
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 682	3 809
Total	4 935	4 137

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Wandelanleihen/-darlehen	296 630	571 630
Grundpfandgesicherte Kredite	100 000	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	260 466	163 954
Total	657 096	835 584

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Bis fünf Jahre	632 096	560 584
Über fünf Jahre	25 000	275 000
Total	657 096	835 584

Wandelanleihen/-darlehen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000	275.000
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	0.000	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2022	CHF Mio.	247.500	296.630	0.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.25	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)	XS2627116176 (SPS23)

2.11 Aktienkapital

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

Die Gesellschaft verfügt seit dem 21. März 2023 über ein Kapitalband zwischen CHF 145.765 Mio. (untere Grenze) und CHF 168.781 Mio. (obere Grenze). Bis zum 21. März 2028 kann das Aktienkapital im Rahmen des Kapitalbands einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen um maximal 7 671 860 Aktien bzw. CHF 15.344 Mio. erhöht oder um maximal 3 835 930 Aktien bzw. CHF 7.672 Mio. herabgesetzt werden. Das Kapitalband ersetzt das genehmigte Kapital. Aus bedingtem Kapital kann das Aktienkapital um 6 227 745 Aktien bzw. CHF 12.455 Mio. erhöht werden, wobei gemäss Art 3c der Statuten bis zum 21. März 2028 oder bis zu einem früheren Dahinfallen des Kapitalbands in Summe maximal 7 671 860 Aktien aus bedingtem Kapital bzw. dem Kapitalband ausgegeben werden dürfen.

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 9 [14 665] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 41 [54] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2022 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2023 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	30	–	14 665
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	88.81	23 549	84.57	9 750
Aktienbezogene Vergütungen	81.31	– 8 914	87.11	– 24 406
Total eigene Aktien per 31.12.	–	14 665	–	9

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Es gibt keine Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können [CHF 0.431 Mio.].

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 746.995 Mio. [CHF 4 577.750 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaften Swiss Prime Site Finance AG in Höhe von CHF 4 745.945 Mio. [CHF 4 576.700 Mio.] und für die Bürgschaftsverpflichtungen der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in Höhe von CHF 1.050 Mio. [CHF 1.050 Mio.].

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. März 2024 eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie. Basierend auf den per 6. Februar 2024 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 260.844 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.70 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.70 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2023
Gewinnvortrag	256 049	363 269
Jahresgewinn	237 617	226 775
Total Bilanzgewinn	493 666	590 044
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	130 397	130 422
Ausschüttung an Aktionäre	-260 794	-260 844
Vortrag auf neue Rechnung	363 269	459 622
Total Ausschüttung	260 794	260 844
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	130 397	130 422
davon aus Bilanzgewinn	130 397	130 422

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 84 bis 91) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 26 Millionen
Bezugsgrösse	Total Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen



Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2024



Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		31.12.2023
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 765.4	12 322.6	12 793.5	13 087.7	13 074.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	486.9	424.7	426.7	431.3	437.8
Leerstandsquote	%	4.7	5.1	4.6	4.3	4.0
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.2	3.2	3.1	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	79.8	50.1	52.0	9.1	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	117.5	115.2	119.4	125.6	42.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	127.8	110.6	119.5	132.1	126.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	423.9	72.4	–	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.5	13.1	18.2	52.0	49.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 258.8	792.9	749.5	774.4	701.9
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	653.4	779.9	730.0	618.4	311.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	628.3	762.3	706.7	559.4	302.8
Gewinn	CHF Mio.	608.5	610.4	498.9	404.4	236.0
Eigenkapital	CHF Mio.	5 459.2	6 085.6	6 409.7	6 569.3	6 537.4
Eigenkapitalquote	%	44.4	47.8	47.5	47.7	47.4
Fremdkapital	CHF Mio.	6 841.7	6 640.6	7 089.7	7 201.9	7 240.9
Fremdkapitalquote	%	55.6	52.2	52.5	52.3	52.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	12 300.9	12 726.2	13 499.3	13 771.2	13 778.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 378.4	5 164.0	5 430.0	5 505.4	5 692.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.7	40.6	40.2	40.0	41.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	44.2	40.7	39.3	38.8	39.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.2	1.1	0.8	0.9	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.8	5.8	5.0	4.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.5	10.6	8.0	6.2	3.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.6	5.4	4.3	3.3	2.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	406.6	298.5	442.4	364.9	430.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–338.6	236.0	–108.7	–214.3	–292.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–79.5	–564.8	–361.8	–244.0	–137.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	424.9	558.9	404.8	389.6	553.3
Gewinn	CHF Mio.	315.7	476.6	293.7	300.6	459.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.3	8.5	4.8	4.7	6.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	4.3	2.8	2.6	3.9

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

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER		IFRS		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Aktienkurs am Periodenende	CHF	111.90	86.90	89.65	80.15	89.85
Aktienkurs Höchst	CHF	113.30	123.70	99.90	98.32	91.10
Aktienkurs Tiefst	CHF	80.20	74.75	85.00	73.70	72.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.00	8.04	6.57	5.27	3.08
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.14	6.27	3.87	3.92	5.99
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	86.34	95.41	101.22	102.96	102.05
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	71.87	80.11	84.37	85.64	85.21
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	%	47.0	-19.2	7.0	-7.3	17.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	15.4	3.3	8.3	-7.1	5.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	14.2	6.6	5.9	1.8	6.7
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	8 498.4	6 601.8	6 810.7	6 149.0	6 893.2
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6 506	1 728	1 667	1 779	674
Vollzeitäquivalente	FTE	5 402	1 505	1 474	1 567	570
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	75 946 349	75 970 364	75 970 364	76 718 604	76 718 604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 114	-3 693	-2 260	-13 216	-4 115
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 235	75 964 863	75 968 104	76 697 074	76 714 489
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 112	-1 844	-655	-14 719	-50
Ausstehende Aktien	Anzahl	75 945 237	75 968 520	75 969 709	76 703 885	76 718 554

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 164 037	468 349	3.9	1 055 980	1 592 278	16.2	44.3	7.2	7.6	21.6	3.1
Total Bauland	57 239	278	-	65 928	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	853 323	7 057	11.9	35 123	66 508	9.3	58.0	-	-	32.6	0.1
Gesamttotal	13 074 599	475 684		1 157 031	1 678 217	15.7	44.2	6.9	7.3	21.8	4.1
Mietausfall aus Leerständen		-18 893									
Total Segment		456 791	4.0								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

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	878	9.2	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Baar , Grabenstrasse 17, 19	1174	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar , Zugerstrasse 57, 63	2 484	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden , Bahnhofstrasse 2	340	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden , Weite Gasse 34, 36	441	-	Alleineigentum	1953	1975	366	1 377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel , Aeschenvorstadt 2-4	2 014	3.5	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel , Barfüsserplatz 3	1 090	-	Alleineigentum	1874	2020	751	3 826	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
				1870/									
Basel , Centralbahnplatz 9/10	948	2.3	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
Basel , Elisabethenstrasse 15	1 416	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 281	13.0	71.7	7.8	-	7.5	-
Basel , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1 300	4.3	Alleineigentum	1854	1980	471	2 877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel , Freie Strasse 36	1 569	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
				2015/									
Basel , Freie Strasse 68	2 392	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 207	19.4	1.2	62.9	-	16.0	0.5
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1 616	2.8	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 695	4.3	76.0	-	-	19.7	-
			Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	-
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	590	0.9	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	162	36.8	Alleineigentum	2008		8 343	37 293	-	80.8	-	-	19.1	0.1
Basel , Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	7 614	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
				2019-									
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	8 863	7.3	Alleineigentum	2009	2021	46 416	44 964	20.4	14.7	56.7	-	7.8	0.4
Basel , Messeplatz 12/Messeturm	9 259	11.5	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	23 655	-	53.6	43.0	-	3.4	-
Basel , Peter Merian-Strasse 80	2 366	8.2	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 061	-	82.7	-	-	15.4	1.9
Basel , Rebgasse 20	3 199	0.7	Alleineigentum	1973	1998	3 713	8 881	47.2	11.8	14.6	-	15.5	10.9
			Alleineigentum Kauf per 01.12.2023	1871		169	858	46.1	32.4	-	-	-	21.5
Basel , Steinvorstadt 11	26	-	Verkauf per 01.07.2023										
Berlingen , Seestrasse 83, 88, 101, 154	1 008	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	-	89.1	-	-	10.9	-
Bern , Genfergasse 14	4 487	-	Alleineigentum	1969/									
Bern , Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	6 252	2.9	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 195	0.2	18.3	-	-	81.5	-
Bern , Schwarztorstrasse 48	1 872	0.3	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
				1970/									
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	6 177	0.8	Alleineigentum	2020	2020	14 036	20 545	8.1	-	35.2	-	1.3	55.4
Bern , Wankdorfallée 4/EspacePost	8 382	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
			Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 357	-	71.5	2.3	-	25.2	1.0
Bern , Weltpoststrasse 5	5 143	8.4	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Biel , Solothurnstrasse 122	514	1.8	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Brugg , Hauptstrasse 2	947	8.3	Alleineigentum	1995		2 192	1 655	-	73.0	-	-	18.8	8.2
Buchs SG , St. Gallerstrasse 5	414	5.8	Alleineigentum	2009/									
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	1 400	-	Alleineigentum	2020		20 197	10 030	-	17.3	-	-	82.7	-
			Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	91.3	0.4
Burgdorf , Industrie Buchmatt	807	-	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 039	22.9	56.6	3.5	-	15.8	1.2
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	9 067	12.9	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3 693	3 515	3.8	0.7	5.0	-	26.1	64.4
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7	314	-	Verkauf per 03.04.2023										
Conthey , Route Cantonale 2	99	-	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 816	79.6	-	3.1	-	16.3	1.0
Conthey , Route Cantonale 4	862	30.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 297	62.1	20.5	0.7	-	14.0	2.7
Conthey , Route Cantonale 11	1 543	18.6	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dietikon , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	560	4.8	Alleineigentum										

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

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 %
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	416	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	289	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	-	-	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	1774	0.8	Alleineigentum	1991		8842	9528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	-		Verkauf per 01.01.2023										
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1		Verkauf per 01.01.2023										
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 083	-	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4 ¹	6 692	0.1	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.2	56.5	0.5	-	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	801	0.4	Alleineigentum	1960/1969	1989	1 321	1 602	-	47.0	11.8	-	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	2 636	18.8	Alleineigentum	1987		9 890	10 234	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	2 262	4.6	Alleineigentum	1985	1994	591	3 482	37.8	24.2	0.5	-	3.9	33.6
Genève, Rue des Alpes 5	955	9.8	Alleineigentum	1860		747	2 704	9.8	39.2	1.4	-	0.6	49.0
Genève, Rue du Rhône 48-50 ²	17 600	1.7	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 279	44.1	33.6	7.2	-	12.9	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1 031		Verkauf per 01.12.2023										
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	15 748	1.8	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 750	51.9	1.0	29.1	-	16.1	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2 549	4.6	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 723	0.2	40.9	44.8	-	14.1	-
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	565	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	-	-	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	340	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 504	96.1	0.6	-	-	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	358	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	-	81.5	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 027	0.5	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	-	-	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	7 292	6.2	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	1 321	-	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 264	69.6	7.6	1.9	-	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 950	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	3 002	5.1	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 433	65.2	10.8	1.9	-	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 561	-	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	-	-	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	773	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gothardgebäude	2 213	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	665	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	528	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 601	19.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 611	33.3	38.3	9.8	-	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	59		Verkauf per 03.04.2023										
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1 021		Verkauf per 31.08.2023										
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	1 315	-	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	-	-	-	100.0	-	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 255	-	Alleineigentum	1795/2003	1995	11 537	3 698	-	-	-	100.0	-	-
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 517	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	-	21.5	-	-	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	374	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	-	1.4	-	-	90.6	8.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2 369	-	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	-	-	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	394		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 3	141		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 3a	124		Verkauf per 01.07.2023										
Oberbüren, Buchental 5	33		Verkauf per 01.07.2023										

11 464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

23 733 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

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 %
Oberwil BL , Mühlemattstrasse 23	325	-	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	-	-	18.6	1.3
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 778	0.2	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 888	78.3	-	0.5	-	20.4	0.8
Olten , Bahnhofquai 18	1 673	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten , Bahnhofquai 20	2 091	0.3	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	-	84.8	-	-	14.4	0.8
Olten , Frohburgstrasse 1	290	-	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten , Frohburgstrasse 15	594	4.3	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	-	78.6	-	-	21.4	-
Olten , Solothurnerstrasse 201	222		Verkauf per 01.12.2023										
Olten , Solothurnerstrasse 231-235/Usego	1 876		Verkauf per 01.12.2023										
Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenzholz	2 107	-	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	-	-	-	100.0	-	-
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	1 808	-	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	7 575	9.3	Alleineigentum	1965	2000	101 933	78 782	-	15.9	-	-	80.8	3.3
Otelfingen , Industriestrasse 31	964	0.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 796	-	31.3	0.4	-	66.3	2.0
Payerne , Route de Bussy 2	1 247	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 052	83.6	4.3	-	-	10.9	1.2
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	7 065	33.0	Alleineigentum	1990		13 052	22 759	-	68.6	6.3	-	23.6	1.5
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	2 902	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-
Regensdorf , Riedthofstrasse 172-184/Iseli-Areal	1 631	9.6	Alleineigentum	2009		25 003	13 603	-	8.3	-	-	70.5	21.2
Richterswil , Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2 147	-	Alleineigentum	2022		6 417	8 167	-	-	-	100.0	-	-
Romanel , Chemin du Marais 8	1 049	-	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	88.1	-	-	-	11.3	0.6
Schlieren , Zürcherstrasse 39/JED ³	7 254	8.6	Alleineigentum	2003	2021	18 845	24 677	-	76.7	8.3	-	8.7	6.3
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	521	-	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach , Müslistrasse 44	236	-	Alleineigentum	2002		2 856	516	-	6.9	30.3	-	11.4	51.4
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	4 586	10.6	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	-	-	7.4	3.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	14 947	1.3	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 362	56.3	9.7	11.3	-	20.2	2.5
Sursee , Moosgasse 20	-		Verkauf per 01.01.2023										
Thônex , Rue de Genève 104-108	4 643	1.1	Alleineigentum	2008		9 224	11 452	54.7	3.1	3.5	-	13.0	25.7
Thun , Bälliz 67	848	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	2 303	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster , Poststrasse 10	393	0.7	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	-	78.4	-	-	21.6	-
Uster , Poststrasse 12	196	10.4	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	-	-	-	57.6
Uster , Poststrasse 14/20	462	1.9	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	3 903	49.5	Alleineigentum	2007		10 170	13 530	-	81.9	-	-	17.3	0.8
Vevey , Rue de la Clergère 1	751	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	-	88.8	-	-	11.2	-
Wabern , Nesslerenweg 30	431		Verkauf per 01.06.2023										
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	-		Verkauf per 01.01.2023										
Winterthur , Theaterstrasse 15a-c, 17	8 469	7.0	Alleineigentum	2004		15 069	37 231	-	71.3	0.5	-	22.0	6.2
Winterthur , Untertor 24	408	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	-	69.9	-	-	30.1	-
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	7 763	-	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	-	87.4	-	-	12.6	-
Zollikofen , Industriestrasse 21	1 639	-	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	-	73.6	3.1	-	23.3	-
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	606	3.5	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	-	70.2	-	-	29.8	-
Zollikon , Forchstrasse 452-456	645	-	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2 283	19.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 277	62.8	1.4	14.5	-	12.2	9.1

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

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2023

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 %
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5 975	0.6	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	-	90.5	-	-	9.5	-
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7 823	0.7	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	9 478	-	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
				1942-									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1 899	12.2	Alleineigentum	2003		13 978	11 623	-	60.8	22.7	-	15.4	1.1
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5 823	0.2	Alleineigentum	2019		9 021	18 506	4.4	89.1	-	-	6.3	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2 562	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1 863	8.2	Alleineigentum	1898	2007	230	1 127	10.8	74.7	-	-	14.2	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1 642	3.1	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	-	-	35.0	-
				1966-	2013-								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3 940	-	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 786	-	85.7	2.1	-	11.3	0.9
					2015-								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	8 250	-	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	-	-	70.6	-	29.4	-
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4 213	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Etzelstrasse 14	1 243	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
				2013-									
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6 469	3.7	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 162	1.7	70.4	4.1	-	23.7	0.1
Zürich, Flurstrasse 89	485	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	88.0	-
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	4 993	0.9	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	-	-	10.7	-
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1 379	0.9	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	-	88.2	-	-	11.8	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11 556	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	24 284	2.2	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	-	6.3	0.1
				1929-									
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1 194	3.5	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	-	21.7	-	-	76.2	2.1
				1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	4 120	0.7	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 188	5.6	77.8	1.4	-	14.7	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	3 283	13.2	Alleineigentum	2021		7 733	17 343	1.3	43.2	-	-	54.7	0.8
				1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	965	-	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	3 121	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Platform	7 195	-	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	-	6.3	-
Zürich, Manessestrasse 85	2 339	16.9	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 285	-	71.2	-	-	24.6	4.2
Zürich, Müllerstrasse 16, 20 ³	2 775	-	Alleineigentum	1980	2023	3 864	15 897	-	86.5	-	-	10.9	2.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2 395	1.2	Alleineigentum	1985		1 740	5 863	39.1	27.0	-	-	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2 289	-	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	-	15.8	3.9
				Alleineigentum Kauf per 01.12.2023									
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	549	-	Alleineigentum	2011		6 195	20 649	-	100.0	-	-	-	-
Zürich, Querstrasse 6	185	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	366	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27 300	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	1 173	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1 712	5.0	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	3 873	0.3	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	-	18.0	1.2
				Alleineigentum mit Konzession									
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	3 003	-	Alleineigentum	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	3 106	2.3	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 903	9.6	64.2	-	-	26.2	-
				1942/ 1972/									
Zürich, Vulkanstrasse 126	250	-	Alleineigentum	1979		4 298	2 273	-	17.1	-	-	82.9	-
Total Bestandsliegenschaften	468 349	3.9				105 980	159 278	16.2	44.3	7.2	7.6	21.6	3.1

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

Bauland

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Solmietrag inkl. Bau- rechtszinseinahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10 958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	23	-	Alleineigentum			13 293	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	-	Alleineigentum			3 740	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	35	-	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	15		Verkauf per 01.07.2023										
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-		Verkauf per 01.01.2023										
Zürich, Oleanderstrasse 1	52	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	278	-				65 928	19 431	-	1.5	-	-	-	98.5

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2023

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	5 874	14.3	Alleineigentum			10 222	30 421	-	42.9	0.1	-	57.0	-
Basel, Steinvorstadt 5	300	-	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	883	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	31 841	11.0	78.8	-	-	10.2	-
Olten, Solothurnerstrasse 201a/USEGO-Park	-	-	Verkauf per 15.12.2023										
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/ Espace Tourbillon Gebäude A ⁴	-	-	Miteigentum mit 14/100			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	-	-	Alleineigentum			7 897	-	-	-	-	-	-	-
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	7 057	11.9				35 123	66 508	9.3	58.0	-	-	32.6	0.1
Gesamttotal	475 684					1157 031	1678 217	15.7	44.2	6.9	7.3	21.8	4.1

⁴ Verkauf 74/1000 von Gebäude A im Jahr 2023, verbleibende 38/1000 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

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

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

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

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



Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Büro Zürich

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

Büro Genf

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

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