



SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

REPORT

2024



Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

Fokussiert Chancen nutzen



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Coverbild

Der Stücki Park in Basel beherbergt neu rund 4000 Arbeitsplätze und bietet eine Labor- und Büronutzung auf einer Fläche von 28 000 m². Die von Blaser Architekten AG entworfenen Neubauten im Stücki Park II werden nach SGNI zertifiziert und erfüllen ihrerseits höchste Nachhaltigkeitsanforderungen.



REVIEW

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

«Wir können mehr Potenziale im eigenen Portfolio nutzen, Flächen intelligenter konzipieren und vermarkten sowie Projekte ambitionierter planen und umsetzen.»

Ton Büchner

Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Das vergangene Jahr hat uns eindrucksvoll gezeigt, dass wir Potenziale nutzen können. Mit der weiteren Fokussierung unseres Portfolios sowie dem Ankauf von Fundamenta haben wir wichtige strategische Schritte unternommen, um unsere Zweisäulenstrategie zu vervollständigen – und dabei gute Ergebnisse erzielt.

Ein Jahr des Wachstums

Im Geschäftsjahr 2024 erzielten wir einen Rekordmietertrag von CHF 464 Mio., was einer Steigerung von 6% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies gelang uns durch die konsequente Fokussierung auf unsere Kernkompetenz: die wertschaffende Entwicklung und Vermietung von Immobilien. Durch Neuentwicklungen und Verkäufe haben wir unser Portfolio dabei auf die wirtschaftlichen Grosszentren konzentriert und unsere Organisation konsequent auf Immobilien ausgerichtet. Dies hat Swiss Prime Site agiler gemacht und sich positiv auf unsere Ergebnisse ausgewirkt. Wir können mehr Potenziale im eigenen Portfolio nutzen, Flächen intelligenter konzipieren und vermarkten, Projekte ambitionierter planen und umsetzen sowie insgesamt unsere wertvollen Ressourcen – Personal und Kapital – noch effektiver einsetzen. Swiss Prime Site konnte entsprechend das Ergebnis pro Aktie – gemessen an der Sektor-typischen Kennzahl FFO («Funds From Operations») – deutlich von CHF 4.05 im Vorjahr auf CHF 4.22 steigern. Die Steigerung sticht noch mehr hervor, wenn man berücksichtigt, dass wir auch für rund CHF 345 Mio. Verkäufe getätigt haben und durch die Refinanzierungen nach dem Negativ-Zinsumfeld der Zinsaufwand wie bei allen Immobilienunternehmen spürbar gestiegen ist. Unsere starke Finanz-

position erlaubt es uns damit, der Generalversammlung vom 13. März 2025 eine höhere Dividende von CHF 3.45 vorzuschlagen (CHF 3.40 im Vorjahr).

Positives makroökonomisches Umfeld

Das Umfeld für Immobilien in der Schweiz hat sich in den letzten Monaten deutlich verbessert: Wir befinden uns in sehr stabilen politischen Verhältnissen, die vielschichtige Wirtschaft wächst stetig mit rund 1% gemessen am BIP und wir sehen weiterhin eine Zuwanderung von hochqualifizierten Fachkräften, welche in den unterschiedlichsten Branchen zum Wachstum beitragen. Und darüber hinaus verbessern sich auch die Finanzierungsbedingungen durch die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank. Parallel dazu werden Investitionen in Immobilien durch die tieferen Renditen alternativer Anlageklassen für unsere Anleger und Kunden, sprich die institutionellen Investoren, wieder deutlich attraktiver. Dies sind alles Faktoren, von denen Swiss Prime Site als Immobilienunternehmen profitieren kann. So nimmt die Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere in den Metropolregionen – und dort vor allem in den Zentren – und für moderne, ressourceneffiziente Gebäude zu. Genau in den Bereichen also, auf die wir unser Portfolio fokussiert haben. Plus: Die Menschen benötigen Raum zum Wohnen, was der klare Anlagefokus in unserem Segment Asset Management darstellt.

«Wir können unser Know-how breit einsetzen, auch für zusätzliche Investoren, die frisches Kapital anlegen wollen.»

Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident
Swiss Prime Site

Asset Management: Komplementäres Wohnprofil

Unsere Zweisäulenstrategie – das eigene Portfolio für Gewerbeliegenschaften und das auf Wohnen ausgerichtete Asset Management – zeigt in diesem wirtschaftlichen Umfeld ihren Plattformcharakter. Wir können unser Know-how breit einsetzen, auch für zusätzliche Investoren, die frisches Kapital anlegen wollen. Im Jahr 2024 konnten wir im Asset Management über CHF 600 Mio. neues Kapital gewinnen und wir investieren dieses in attraktive Immobilienzukäufe und Projektentwicklungen für unsere Kunden. Die Übernahme des spezialisierten Asset Manager Fundamenta im ersten Halbjahr erwies sich vor diesem Hintergrund als besonders wertstiftend, da das Anlegerinteresse aktuell so hoch ist wie seit Jahren nicht mehr. Wir verantworten bei Swiss Prime Site nun über CHF 26 Mrd. an Immobilienvermögen – CHF 13.1 Mrd. im eigenen Portfolio und CHF 13.3 Mrd. im Asset Management – und sind damit das grösste unabhängige Immobilienunternehmen der Schweiz.

Strategische und operative Meilensteine

Im Jahr 2024 haben wir weitere zentrale Meilensteine erreicht. So hat sich das Warenhaus Jelmoli mit dem Motto «Merry Memories» würdig von seinen Kunden verabschiedet und dank der langen Vorlaufzeit haben sich mit wenigen Ausnahmen alle Mitarbeitenden beruflich neu orientiert. Parallel dazu haben wir mit Manor einen langfristig orientierten Mieter gewonnen, der an dieser historischen Stelle auch weiterhin ein Warenhaus betreiben wird. Mit der vorliegenden Baubewilligung können wir im Frühling mit dem Umbau beginnen und das ikonische Gebäude zukunftsfähig für die Zürcher Bevölkerung gestalten. In der nachhaltigen Entwicklung setzen wir laufend Massstäbe für Energieeffizienz im Betrieb und für Ressourcennutzung bei Neubauprojekten. Unser CO₂-Absenkpfad liegt weiterhin unter der Linie, die uns zu unserem Netto-Null-Ziel im Jahr 2040 führt. Beim Neubau «JED Campus» in Zürich-Schlieren, welcher auf die Life Science-Branche ausgerichtet ist, haben wir den Einsatz von Primärrohstoffen um 75% reduziert und ein innovatives Architekturkonzept angewendet, das auf Kühl- und Heizsysteme verzichtet. Es wird als Vorzeige-Projekt für die Kreislaufwirtschaft angesehen.

Unsere konservative Finanzierungsstrategie mit hoher Eigenkapitalbasis haben wir fortgesetzt und durch gewinnbringende Verkäufe in Höhe von CHF 345 Mio. einerseits unsere Investitionen finanziert und andererseits auch die Verschuldung reduziert. Zum Jahresende verzeichnen wir eine Finanzierungsquote (LTV) von 38.3%. Damit liegen wir unter unserer internen Massgabe, was uns strategische Flexibilität für die Zukunft ermöglicht.

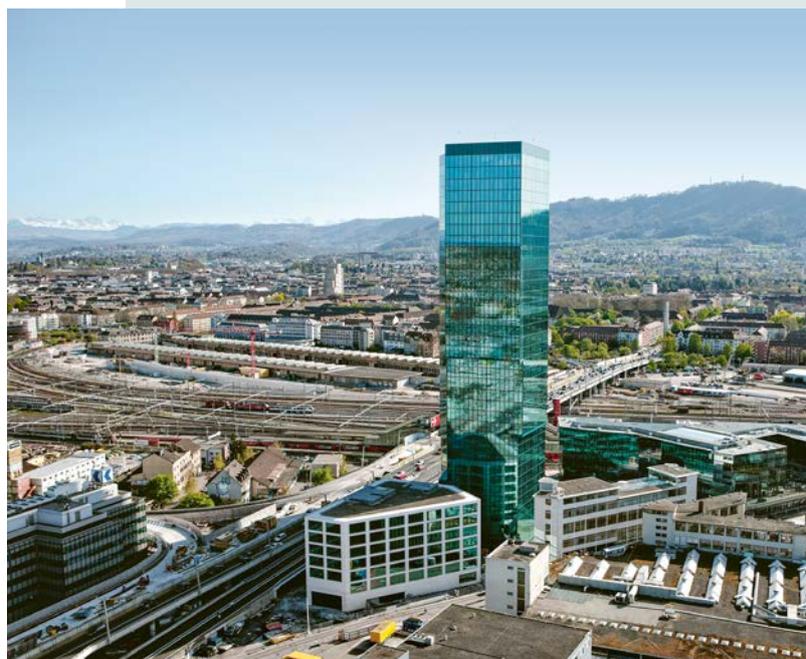
Im Bereich der Corporate Governance konnten wir den Verwaltungsrat in den letzten Jahren sukzessive mit neuen Kompetenzen in den Bereichen Nachhaltigkeit und internationale Führung stärken und das Gremium damit noch breiter aufstellen. Die strategische Transformation von Swiss Prime Site hat gezeigt, wie wichtig ein agiler, gut abgestimmter und unabhängiger Verwaltungsrat für die Erfüllung unseres Aktionärsauftrags ist.





Nach der Unternehmensgründung im Jahr 1999 durften wir letztes Jahr in Anwesenheit von zahlreichen Partnern und Investoren unser 25-Jahr-Jubiläum feiern. Es erfüllt mich mit grossem Stolz, für ein so innovatives und dynamisches Unternehmen mit einem kompetenten und motivierten Team tätig zu sein. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre und Partner, für Ihr Vertrauen und Ihre Zusammenarbeit. Gemeinsam mit unseren Mietenden, Kunden und Mitarbeitenden möchten wir weiterhin nachhaltigen Wert für die Stakeholder schaffen – durch Lebensräume, die den Erwartungen einer modernen Gesellschaft entsprechen.

Ton Büchner
Verwaltungsratspräsident



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

10 «Unsere eingeschlagene Strategie trägt Früchte.»

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



MEHR ZU DEN
PUBLIKATIONEN



32

Celebrating Solid Grounds – eine 25-jährige Erfolgsgeschichte

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



28

Stücki Park II – Ein Stück mehr Labor!

Basel weist eine lange und bedeutende Geschichte in der Pharma-, Biotech- und Medtech-Branche auf. Mit den jüngst fertiggestellten Gebäuden im Stücki Park wird diese Geschichte weitergeschrieben. Die vier Fingerbauten sind speziell auf Labore ausgerichtet, bieten aber auch moderne Büroflächen, die den Bedürfnissen der heutigen Arbeitswelt gerecht werden.

ECKWERTE

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

INTERVIEW

- 10 **mit der Gruppenleitung**

FINANZKOMMENTAR

- 16 **von CFO Marcel Kucher**

WER WIR SIND

- 20 **Verwaltungsrat**
- 21 **Gruppenleitung**
- 22 **Unsere Strategie**

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

- 28 **Stücki Park II – ein Stück mehr Labor!**
- 32 **Celebrating Solid Grounds – eine 25-jährige Erfolgsgeschichte**
- 36 **Die Kreislaufwirtschaft vorantreiben**
- 38 **Übersicht Anlageprodukte Swiss Prime Site Solutions**
- 40 **Einblicke**
- 46 **Informationspolitik**
- 47 **Impressum**

Wichtigste Kennzahlen

#1

**Grösste Schweizer
Immobilien-gesellschaft**

13.1

CHF Mrd.
Immobilien-Portfolio

13.3

CHF Mrd.
Assets under Management

139

Gebäude

464

CHF Mio.
Mietertag

71

CHF Mio.
Gebühren basierte Einnahmen

2040

Ziel Klimaneutralität

97

Prozent
der Mietflächen zertifiziert

76

Prozent
der Mietflächen als Green Leases

2000

Mietende

3.8

Prozent
Leerstandsquote

38.3

Prozent
Finanzierungsquote
des Immobilienportfolios (LTV)

426

CHF Mio.
EBITDA vor Neubewertungen

3.45

CHF
Ausschüttung pro Aktie 2024¹

8

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 2024 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
***** 2024

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

ESG-Ratings

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

MSCI



AAA (Skala: AAA bis CCC)

ISS ESG



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)

Inrate

B+ (Skala: A+ bis D-)

SUSTAINALYTICS

Low Risk

Unternehmenskultur

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



Great Place to Work

«Unsere eingeschlagene Strategie trägt Früchte.»

Das positive Marktumfeld im Jahr 2024, signifikante Mietsteigerungen und Effizienzgewinne im Immobilienbereich sowie hoher Anlegerappetit im Asset Management haben dazu beigetragen, dass Swiss Prime Site das Jahr mit sehr guten Resultaten abschliessen konnte. Die Gruppenleitung mit René Zahnd, CEO, Marcel Kucher, CFO, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, teilt ihre Perspektiven.

René (RZ), wie ist aus Ihrer Sicht das Geschäftsjahr 2024 verlaufen?

RZ: Das Marktumfeld für Immobilien in der Schweiz hat sich von einem soliden Niveau zu Jahresanfang im Verlauf sukzessive verbessert. Wir können sehr gute Resultate präsentieren mit einer deutlichen Ergebnissteigerung: Das Ergebnis pro Aktie (FFO I) stieg um 4.2% auf CHF 4.22. Viele Ebenen haben dazu beigetragen. Die Mieterträge haben wir mit der Erstvermietung mehrerer neuer Gebäude um 6% auf CHF 464 Mio. gesteigert und auch auf vergleichbarer Basis ein Wachstum von 3.3% erreicht. Im eigenen Immobilienportfolio konnten wir Effizienzgewinne mit einem fokussierteren Gebäudepark erzielen und die Portfoliostraffung mit Verkäufen weiter vorantreiben. Der andere strategische Geschäftsbereich – das Asset Management – war geprägt von der Übernahme der Fundamenta-Fondsvermögen im Umfang von CHF 4.2 Mrd. im ersten Halbjahr. Hier kamen dann besonders im zweiten Halbjahr grössere Kapitalerhöhungen für die verschiede-

nen Produkte hinzu. Der erneute Anlageappetit vonseiten der Investoren hat sich 2024 äusserst positiv auf unsere Produktangebote im Asset Management ausgewirkt. Zusammenfassend stelle ich sehr erfreut fest, dass unsere eingeschlagene Zweisäulenstrategie Früchte trägt.

Marcel (MK), wie schätzen Sie generell die Marktbedingungen ein?

MK: Die Schweizerische Nationalbank hat im vergangenen Jahr mehrere Zinssenkungen vorgenommen, was Investitionen in Immobilien nochmals deutlich attraktiver gemacht hat. Wir gehen davon aus, dass die Beliebtheit von Immobilien als Anlagekategorie andauern und sogar noch weiter zunehmen wird. Eidgenössische Obligationen rentieren aktuell nicht viel mehr als 0%. Immobilien rentieren weiter je nach Lage und Kategorie rund 3% oder mehr und bieten Inflationsschutz mit gekoppelten Mietzinsen. Dieses Differenzial lässt die Anlageklasse gleich in zweifacher Hinsicht attraktiv erscheinen: Zum einen zieht es renditeorien-

tiere Investoren eher in die Immobilien als Anlageklasse und zum anderen kann mit einer günstigeren Fremdfinanzierung die Immobilienrendite weiter gesteigert werden. Das zieht sich durch alle Bereiche hindurch: Pensionskassen und Versicherungen kaufen mehr Objekte mit ihren Neugeldern, Private können wieder besser finanzieren und Investoren jeglicher Art kaufen mehr indirekte Anlageprodukte.

Und natürlich immer das Wichtigste für Immobilien: Wir erleben ein solides Wirtschaftswachstum mit einer wachsenden Bevölkerung und nahezu Vollbeschäftigung; das heisst, Büroflächen und Wohnungen sind gefragt.

Ein guter Übergang, was heisst das für die Vermietung?

RZ: Grundsätzlich trifft eine wachsende Nachfrage auf ein Angebot mit sinkendem Trend. Wir beobachten das insbesondere an der Anzahl neuer Baubewilligungen im Land, welche seit längerer Zeit abnimmt. Schauen wir eine Ebene tiefer, beobachten wir, dass besonders sehr gute Lagen und Qualität bzw. moderne Gebäude nachgefragt werden, während Liegenschaften an peripheren, nicht gut erschlossenen Standorten mit weniger Qualität schwieriger vermietet werden. Im Retail-Markt sind wir wieder positiver als bisher gestimmt; es scheint sich ein gewisses Gleichgewicht von Online-Offline-Vertrieb gefunden zu haben und es werden wieder Flächen mit Publikumsverkehr gesucht. Wir sehen das auch mit den steigenden Umsatzmieten an unseren Standorten. Manche sprechen sogar von einer «Retail-Renaissance», wobei ich persönlich nicht ganz so weit gehen würde. In unserem Infrastruktursegment,



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site

in dem wir vor allem an die Life Science-Branche Labors und Produktionsflächen vermieten, waren die fertiggestellten Erweiterungsbauten auf dem Stücki Campus in Basel ein grosser Erfolg. Der Wohnungsmarkt, den wir über unser Asset Management-Geschäft abdecken, entwickelt sich mit der stetig wachsenden Bevölkerung in den Metropolregionen unverändert sehr gut. Hier beobachten wir, dass besonders Pensionskassen wieder vermehrt investieren und Anlageprodukte suchen.

Wie geht es nach der Schliessung bei Jelmoli weiter?

RZ: Jelmoli schliesst Ende Februar 2025 endgültig seine Tore und dem sehen auch wir natürlich mit gemischten Gefühlen entgegen: So findet mit der Schliessung des Jelmoli-Warenhauses nach rund 190 Jahren eine eindrucksvolle Wirtschaftsgeschichte ein Ende, was für Mitarbeitende und treue Kunden emotional herausfordernd ist. Dessen sind wir uns sehr bewusst. Auf der anderen Seite wird der Jelmoli-Geist der langfristig

orientierten und nachhaltigen Neupositionierung dieses traditionsreichen Hauses erhalten bleiben. Wir sind entsprechend sehr froh, dass wir nach den umfangreichen Planungs- und Vorbereitungsarbeiten im November die rechtskräftige Baubewilligung für den Umbau erhalten haben. Und wenn wir noch etwas weiter nach vorne schauen, freuen wir uns sehr, dass die Manor-Gruppe ab 2027 ins neue Jelmoli-Haus ziehen wird; auf insgesamt rund 13 000 m² verteilt über drei Geschosse wird Manor einen Flagship-Store betreiben. Das Jelmoli-Haus wird mit Manor und zusätzlich topmodernen Büroflächen, einem Fitness-Club und neu einer einladenden Dachterrasse für Zürich zu einem Publikumsmagneten und mit neuem Leben gefüllt werden – dies mit Strahlkraft über die Stadtgrenze hinaus. Ich persönlich bin überzeugt, dass wir dadurch die Attraktivität des Stadtkerns spürbar verbessern werden. Und ich bin stolz darauf, dass wir zur weiteren positiven Entwicklung der Innenstadt einen wertvollen Beitrag leisten werden.

«Der erneute Anlageappetit vonseiten der Investoren hat sich 2024 äusserst positiv auf unsere Produktangebote im Asset Management ausgewirkt.»

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

«Wir müssen sagen, dass wir selbst etwas überrascht über das Momentum gegen Ende des vierten Quartals waren.»

Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site



Marcel Kucher, CFO Swiss Prime Site

Jelmoli ist wohl das prominenteste Bauprojekt. Wie laufen die übrigen Projekte?

RZ: Als bedeutende Bauherrin in der Schweiz haben wir derzeit ein Bauvolumen von rund CHF 170 Mio. für das Jahr 2025 geplant. Hinzu kommt eine grosse Projektpipeline von zusätzlich rund CHF 2 Mrd. für die folgenden Jahre, welche viel Potenzial bietet. Im vergangenen Jahr konnten wir den Stückli Park in Basel und den JED-Neubau in Schlieren fertigstellen und den Mietern mit 70 000 m² bzw. 15 000 m² an hochmodernen Flächen übergeben. Das auf Wohnen und Kultur ausgerichtete Bauprojekt «Maaglive» auf dem Prime Tower Areal zieht sich zwar aufgrund von Rekursen etwas hin. Hier sind wir jedoch ebenfalls zuversichtlich, schlussendlich die rechtskräftige Baubewilligung zugesprochen zu erhalten. Auch 2025 stehen bedeutende Entwicklungsprojekte an: In Zürich-Albisrieden wollen wir mit dem «YOND Campus» ein neues Beispiel für eine nachhaltig durchmischte Quartiersentwicklung liefern. Wir schaffen dort zwei Ersatzneubauten insbesondere für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Auf diesem Campus werden sich in

naher Zukunft Unternehmen aus dem sozialen Bereich zusammen mit urbanem Gewerbe und der Lebensmittelindustrie ansiedeln und das Quartier innerhalb von städtischen Wohnbezirken auch wirtschaftlich beleben.

Die Bereiche Büro und Retail sind nach wie vor die grössten Portfolioanteile bei Swiss Prime Site. Bleibt das so oder planen Sie Änderungen?

RZ: Unser mittelfristiges Ziel ist es, dass der Bürobereich rund 50% und Retailflächen 20% unseres Portfolios ausmachen. Zusammen mit Infrastruktur wie insbesondere City-Logistik und Labor sowie Altersresidenzen deckt das ziemlich gut die auf Dienstleistungen basierte Schweizer Wirtschaft ab. Damit haben wir einen diversifizierten Mix, um einerseits das Gesamtrisiko kleinzuhalten, andererseits aber auch um weiteres Wachstum realisieren zu können. Unsere Strategie ist es, moderne Büroflächen an sehr guten Lagen zu vermieten. Das machen wir in den nächsten Jahren besonders wertschöpfend mit Entwicklungen in unserem eigenen Portfolio. Grosse Repositionierungen mit beträchtlichem Büroanteil

sind beispielsweise mit dem Jelmoli-Haus in Zürich und der «Grand Passage» in Genf geplant.

Sprechen wir über den Transaktionsmarkt. Wie beurteilen Sie diesen?

MK: Hier hat sich im vergangenen Jahr die Aktivität kontinuierlich erhöht, was darin resultierte, dass wir 23 Immobilien mit Erlösen von CHF 345 Mio. verkauft haben. Mit Blick auf die Finanzen kann ich zusätzlich berichten, dass dies 3% über dem letzten Schätzwert erfolgte – ein für mich beruhigendes Indiz, dass die Bewerter den Markt fair, aber konservativ einschätzen. Wir müssen sagen, dass wir selbst etwas überrascht über das Momentum gegen Ende des vierten Quartals waren, in welchem wir über CHF 200 Mio. Verkaufsvolumen abgewickelt haben. Wir wussten, dass viele Fonds nach Neuemissionen über ausreichend Kapital verfügten und das Kaufinteresse in den Prozessen grundsätzlich stark ansteigen würde, aber mit dieser Geschwindigkeit hatten wir nicht gerechnet. Aus unserer Sicht werden die angebotenen Objekte und Transaktionen grösser – und damit ändert sich auch der Käufermix

in Richtung institutionelle Investoren. Wir waren auch 2024 ein Nettoverkäufer im Markt und haben nur eine sehr kleine Liegenschaft zur Arrondierung erworben, da wir grundsätzlich Ankäufe mit hoher Anforderung an Rendite und den Portfolio-Fit prüfen. Mit der anhaltenden Aktivität am Transaktionsmarkt sind wir für 2025 aber wieder optimistischer bezüglich Kaufmöglichkeiten, welche wir wie bisher sehr selektiv prüfen werden.

Anastasius (AT), schauen wir auf den Bereich Asset Management: Wie hat sich das Geschäft insgesamt und speziell mit der Fundamenta-Übernahme entwickelt?

AT: Ich bin mit der Entwicklung des Asset Management-Bereichs in den letzten Jahren sehr zufrieden. Mit der Übernahme der Fundamenta sind wir mit deutlichem Abstand zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager in der Schweiz avanciert. Per Jahresende verwalteten wir CHF 13.3 Mrd. Assets under Management. Die Erträge beliefen sich im vergangenen Jahr auf CHF 71 Mio. Ich denke, mit den Zinssenkungen der SNB war der Zeitpunkt der Fundamenta-Übernahme rückblickend besonders gut gewählt. So hat der starke Anlageappetit im vergangenen Jahr dazu geführt, dass wir Kundengelder im Umfang von über CHF 600 Mio. mittels Kapitalerhöhungen für uns gewinnen konnten – mit einer starken Dynamisierung in der zweiten Jahreshälfte. Die Nachfrage nach unserer Expertise und unseren Angeboten hat dies sprichwörtlich beflügelt.

Wie beurteilen Sie den Schweizer Markt für die Immobilien-Asset Manager?

AT: In den letzten Jahren hat man gesehen, dass es Konsolidierungen in der Asset Management-Landschaft gab und dass es anspruchsvoller geworden ist, neue Immobilienprodukte zu lancieren. Gerade bezüglich Nachhaltigkeit und aus regulatorischer Sicht gekoppelt mit und komplexeren Baubewilligungsprozessen haben die Anforderungen deutlich zugenommen. Entsprechend haben unsere Kunden steigende Anforderungen bezüglich Professionalität. Mit den steigenden Zinsen in den Jahren 2022 und 2023 wurden auch einige Anbieter verdrängt, da es schwieriger geworden war, Rendite zu generieren. Es bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Zinssenkungen trotz Hürden wirklich wieder neue Wettbewerber ins Leben rufen.

Von welchen Produkten und Dienstleistungen können die Investoren bei Swiss Prime Site Solutions profitieren?

AT: Im Vergleich zum Vorjahr von einer noch breiteren Produktpalette infolge der Fundamenta-Übernahme; dadurch haben wir unsere Produktpalette um reine Wohnprodukte sowie massgeschneiderte Entwicklungen ergänzt. Ebenso stehen Immobilienfonds in Deutschland im Sortiment und wir ermöglichen so für Schweizer Anleger den Zugang zum deutschen Immobilienmarkt. Wir managen dabei Produkte, reguliert durch die FINMA oder die OAK¹ und ausgerichtet auf Vorsorgeeinrichtungen. Daneben haben private Anleger – nebst sonstigen – die Möglichkeit, in die börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Fundamenta mit fast ausschliesslich Wohnimmobilien liquide zu investieren, und qualifizierte Anleger können in einem Fonds mit Gewerbefokus partizipieren. Wir bieten jedoch nicht nur Anlageprodukte an, sondern auch anlagespezifische Dienstleistungen wie Beratungsmandate für Drittkunden.

Mit der Übernahme der Fundamenta-Gruppe sind Sie jetzt wie erwähnt auch in Deutschland präsent. Was planen Sie in nächster Zeit in diesem Markt?

AT: In Deutschland haben wir zwei Produkte. Eines davon steht auch qualifizierten Schweizer Anlegern offen. Gerade der deutsche Markt ist nach der Zinswende und der stattgefundenen Korrektur sehr interessant für Investoren. Denn auch Deutschland hat zu wenige Wohnungen im Bestand und hat in den letzten Jahren viel zu wenig gebaut. Wir möchten diesen Bereich im Asset Management daher weiter stärken und den Kunden spannende Opportunitäten bieten.

René, wie ergänzen sich die beiden Segmente aus der Konzernsicht nun weiter?

RZ: Wir sind nach der Ausgliederung der nicht strategischen Einheiten Wincasa, Tertianum und des Jelmoli-Retailgeschäftes sowie dem damit einhergehenden Fokus auf die Kernkompetenz Immobilien nun sehr schlank unterwegs. Zusätzlich können wir mit Skaleneffekten aus der Gruppe – Stichwort Plattform – unsere Dienstleistungen effizient anbieten und Synergien noch besser nutzen. Wir wissen, wie der Immobilienmarkt funktioniert, welche Objektstrategie am besten passt und wie Bauprojekte umgesetzt werden. Natürlich wird intern dazu auch das Know-how zwischen beiden Segmenten geteilt, wo es Sinn macht. Mit den neuen Kolleginnen und Kollegen der Fundamenta haben wir weitere Expertise gewonnen und diese auch bereits erfolgreich integriert. Dabei haben wir infrastrukturelle Doppelspurigkeiten vereinheitlicht, indem wir beispielsweise in Zug nur noch einen gemeinsamen Standort führen und die IT bereits vollständig integriert haben.

¹ Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

«Ich bin mit der Entwicklung des Asset Management-Bereichs in den letzten Jahren sehr zufrieden.»

Anastasius Tschopp
CEO Swiss Prime Site Solutions



Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions

Marcel, kommen wir zur Finanzierungslage. Wie schätzen Sie diese ein?

MK: Ich erinnere alle fast täglich daran, wie wichtig es war, unsere Finanzierungsstrategie auf eine unbesicherte Basis umzumünzen und uns mehr am Kapitalmarkt zu orientieren. Bei unseren Portfolioverkäufen können wir mit doppeltem Tempo fahren, da wir keiner komplizierten Pfandabwicklung gegenüberstehen, und bei Neufinanzierungen sehen wir, dass sich Kreditspannen bei den Banken ausgeweitet haben. Swiss Prime Site kann auf eine Vielzahl von Finanzierungsinstrumenten zugreifen – von Green Bonds über privat platzierte Kredite bis hin zum klassischen Kredit. Damit können wir immer die Konditionen optimieren. Übergreifend haben die Zinsschritte der SNB dazu geführt, dass sich die Kosten für neue Finanzierung massiv reduziert haben: Wir sprechen hier über rund einen Prozentpunkt allein durch den Basiszins. Das Thema der Verschuldung ist so bei unseren Investoren und im Markt insgesamt deutlich in der Priorität gesunken. Unabhängig von der Marktlage halten wir

weiter an unseren Zielen fest: Wir haben ein resilientes Immobilienportfolio und spiegeln das auch auf der Passivseite mit einer konservativen Verschuldungsquote (LTV) von unter 40%.

Heute spricht man viel von einer zukünftigen 10-Millionen-Schweiz. Wie sehen Sie diese Entwicklung?

RZ: Das Bevölkerungswachstum ist eine Realität und wir müssen das Beste daraus machen. Vor allem sollten wir jetzt mehr Angebot für die zunehmende Nachfrage schaffen. Die Immobilienbranche versucht dies notabene schon lange, indem sie mit Verdichtung mehr Lebensräume ermöglichen möchte, sei es durch Weiterentwicklungen, Sanierungen, Aufstockung oder Neubauten. Auf der anderen Seite sollten in der Schweiz auch baldmöglichst überfällige Dinge in die Hand genommen werden: Neben einer besseren Raumplanung, in der es eine Durchmischung von Quartieren mit Wohn- und Gewerbeanteil zu fördern gilt, müssen wir beispielsweise auch die Bewilligungsverfahren standardisieren und verkürzen, die

Rekurs-Möglichkeiten radikal überdenken – heute kann ja praktisch jeder zum Nulltarif Einsprache erheben – und den Lärmschutz endlich auf einer einheitlichen Grundordnung regeln, bei der die Rechtsprechung auch einer klaren Logik folgt. Nur durch eine Verbesserung dieser Rahmenbedingungen wird es uns gelingen, dass für eine wachsende Bevölkerung auch genügend Flächen zum Wohnen, Arbeiten und zum Ausgehen zur Verfügung stehen werden. Ganz grundsätzlich muss das ganze Umfeld investorenfreundlich bleiben, denn: Ohne Investitionen wird nicht gebaut – oder zumindest nicht in ausreichendem Umfang.

Welche Nachhaltigkeitsresultate bei den Immobilien kann Swiss Prime Site 2024 vorweisen?

RZ: Wir haben im vergangenen Jahr unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiter konsequent umgesetzt. Diese besteht im Grundsatz aus dem nachhaltigen Entwickeln und Bauen sowie aus der nachhaltigen Nutzung und dem nachhaltigen Betrieb der Immobilien. Dabei sind die Zirkulärwirtschaft im Bau und

die Klimaneutralität im Betrieb die wichtigsten Pfeiler. Mittlerweile sind 97% der relevanten Flächen von externen Prüfern mit einem Umweltzertifikat ausgestattet und es ist uns gelungen, die Emissionsintensität unseres Portfolios weiter um 13% zu vermindern. Somit liegen wir jetzt witterungsbereinigt bei 7.7 kg CO₂/m², was weiter deutlich unter dem linearen Zielpfad zu Netto-Null im Jahr 2040 ist. Zahlreiche Mieter haben sich letztes Jahr für einen «Green Lease» entschieden – also einen Mietvertrag mit gegenseitiger Verpflichtung zu klimafreundlichen Massnahmen –, sodass wir aktuell bei 76% unserer Gesamtfläche liegen. Das Ziel für Ende 2025 bleibt wie gehabt bei 100%. Für 2025 haben wir weitere bedeutende Projekte mit Kreislauf-Charakter in Planung: Auf dem «YOND Campus» in Zürich wird bewusst ein bestehendes Gebäude erhalten; zudem werden die durch den Rückbau verfügbaren Bauteile und Materialien stringent zur Wiederverwendung geprüft – am Standort oder sonst im Portfolio. Das machen wir übrigens bei all unseren Bauprojekten.

Wo sind zusammengefasst die Chancen und Herausforderungen für 2025 bei Swiss Prime Site?

RZ: Ich gehe davon aus, dass sich die Schweizer Wirtschaft auch 2025 weiter entwickeln wird, insbesondere gestützt durch die Binnenwirtschaft mit Dienstleistungen und Konsum. Das bedeutet für unser breit diversifiziertes Portfolio mit über 2 000 Mietern eine rege Nachfrage nach modernen und qualitativ hochwertigen Büroflächen an zentralen Lagen und dass unsere Retailflächen von Konsumenten gut frequentiert werden. Wir sind effizient aufgestellt und bieten Mietflächen und Anlageprodukte in fast allen Bereichen der Immobilienbranche. Für 2025 sind wir entsprechend gut positioniert – wie auch für die Folgejahre.

Mittelfristig betrachten wir bei Swiss Prime Site das anhaltende Bevölkerungswachstum als Chance und nicht als Problem. Wir bieten Flächen zum Wohnen, Arbeiten und Ausgehen und setzen uns dafür ein, die bestehenden Angebote nachhaltiger zu nutzen, indem wir attraktive Lebensräume für möglichst alle schaffen. Das ist unsere Mission und dazu sind wir bestens aufgestellt! —



Der 2024 in Basel fertiggestellte Stüchi Park wurde nach modernsten Nachhaltigkeitsansprüchen errichtet (hier Sicht von oben auf die Photovoltaikanlagen auf den Dächern).

Kontinuierliche Ergebnissteigerung mit starkem Momentum

Swiss Prime Site blickt auf ein äusserst erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück: Dank dem signifikanten Wachstum des Mietertrags ist uns eine deutliche Ergebnissteigerung trotz höherer Finanzierungskosten gelungen. Erfolge bei der Vermietung unserer Neuentwicklungen wie auch deutliche Mietsteigerungen bei den Wiedervermietungen waren die Haupttreiber. Zudem haben wir Effizienzgewinne im Immobilienportfolio und eine weitere Portfoliostraffung durch Immobilienverkäufe realisiert. Damit konnten wir die Kostenquote deutlich senken und das Portfolio nochmals verbessern. Ebenfalls konnten wir im Asset Management direkt vom deutlich erhöhten Anlageappetit für Immobilien bei institutionellen Investoren profitieren und diverse Kapitalerhöhungen im Umfang von über CHF 600 Mio. durchführen. Dieses Segment generiert nun bereits fast 10% des konsolidierten EBITDA – mit stark steigender Tendenz.



Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

Im vergangenen Geschäftsjahr 2024 stand die Umsetzung unserer Strategie der konsequenten Fokussierung auf unsere Kernkompetenz «Immobilien» im Vordergrund. Wir konnten dabei eine deutliche Ergebnissteigerung (gemessen im FFO I – Funds From Operations) gegenüber dem Vorjahr um 4.2% auf CHF 4.22 pro Aktie [4.05 im Vorjahr] erzielen. Dies vor allem basierend auf einer signifikanten Steigerung der Mieterträge um 6% im eigenen Immobilienportfolio sowie der deutlichen Erhöhung der

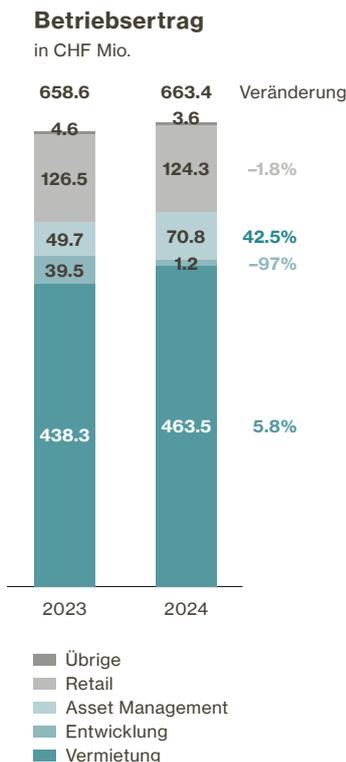
Erträge im Segment Asset Management. Mit dem Ankauf der Fundamenta-Gruppe mit rund CHF 4 Mrd. betreutem Immobilienportfolio sind die gesamten verwalteten Vermögen (AuM) unserer Gruppe auf über CHF 26 Mrd. [Vorjahr CHF 21.5 Mrd.] angestiegen. Wir haben uns damit zum mit Abstand grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz entwickelt und decken mit unseren Anlagegefässen fokussierte Strategien sowohl im kommerziellen Bereich als auch im Wohnsegment ab.

Kontinuierlich hohes Mietwachstum im Immobilienbereich

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr um 5.7% auf CHF 463.5 Mio. [438.3 im Vorjahreszeitraum], was einem Wachstum auf vergleichbarer Basis (EPRA LfL) von 3.3% [4.3% im Vorjahr] entspricht. Bei diesem Wachstum sind rund 1.4 Prozentpunkte auf den real

höheren Mietzins zurückzuführen (d.h. exklusive Indexierung und Leerstandreduktion), was das hohe Mietzinspotenzial im Portfolio verdeutlicht. Zur gesamten Ertragssteigerung trugen insbesondere bei: in Zürich das neu vermiete Bürogebäude an der Müllerstrasse sowie das in 2023 erworbene Bürogebäude «Fifty-One», in Genf das neue Bürogebäude Alto in Genf-Lancy und in Basel der Life-Science-orientierte Stücki Campus mit den vier Erweiterungsbauten. Darüber hinaus konnten die Umsatzmieten in den Bereichen Hotel, Retail und Parking gesteigert werden. Neu- und Wiedervermietungserfolge 2024 mit renommierten Unternehmen wie Swisscom, Prada, Zürcher Kantonalbank oder der Versicherung Vaudoise werden wiederum in den Folgejahren zur Mietsteigerung beitragen. Die Leerstandsquote lag Ende 2024 bei 3.8% und damit 0.2 Prozentpunkte unter dem Vorjahr [4.0%]. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT)

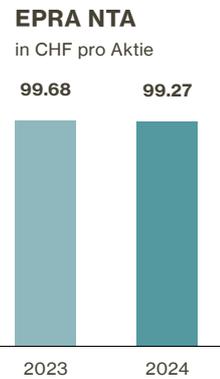
beliebte sich Ende 2024 stabil auf komfortable 4.8 Jahre [5.0]. Durch die Portfoliooptimierungen der letzten Jahre reduzierte sich die Anzahl der Liegenschaften. Neben der durchschnittlich besseren Portfolioqualität lässt sich das Portfolio damit auch deutlich effizienter bewirtschaften. So konnten wir durch das effektivere Management von Instandhaltungsausgaben und einer Zentralisierung von Einkäufen wie Strom oder Beratungsleistungen die Betriebskosten weiter optimieren und die Aufwandquote (gemessen an der EPRA Cost Ratio) auf 17.3% [18.3%] reduzieren. Insgesamt nahm das operative EBITDA des Immobiliensegments (exklusive Neubewertung und Verkäufe) 2024 deutlich auf CHF 389.2 Mio. [370.6] zu.



Attraktives Portfolio mit Aufwertung durch höhere Netto-Erträge

Unser Portfolio wies per Ende 2024 einen stabilen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf Fair Value-Basis auf [13.1 im Vorjahr]; der Anteil der Entwicklungsliegenschaften lag bei CHF 0.2 Mrd. [0.9]. Der Gebäudepark zählte am Ende des Geschäftsjahres 139 Liegenschaften [159] mit einer nach wie vor sehr breit diversifizierten Mieterschaft von rund 2 000 Mietern. Am Ende des Berichtsjahres verzeichneten wir Neubewertungen in unserem Portfolio von CHF +113.7 Mio. [-250.5]; davon entfielen CHF +15.9 Mio. auf die Entwicklungsliegenschaften. Diese positive Entwicklung spiegelt die optimierte Portfolioqualität gekoppelt mit einer Trendwende am Schweizer Immobilienmarkt, in dem wir 2024 wieder deutlich mehr Transaktionen und verstärktes Interesse an Immobilieninvestitionen gesehen haben. Da der durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner durchschnittlich angewandte Diskontsatz unverändert blieb, ist diese Veränderung rein auf operative Verbesserungen zurückzuführen: höhere Neuabschlüsse bei Mietverträgen, tiefere Leerstände sowie Reduktionen in den Objektkosten. Wir werden die Portfoliostraffung weiter vorantreiben und dabei konsequent den Fokus auf neue, zentral gelegene, nachhaltige Objekte an besten Lagen richten. Auch im vergangenen Jahr haben wir diverse Verkäufe realisiert, um damit unsere Entwicklungsprojekte zu finanzieren (sogenanntes Capital Recycling). Dabei haben wir im Jahresverlauf insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 23 Immobilien mit einem Marktwert von CHF 345 Mio. verkauft und dabei einen Gewinn von 3% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt. Mit einer Durchschnittsgrösse von ca. CHF 17 Mio. pro Objekt und einer hauptsächlichen Nutzung im Retail haben wir die Portfoliooptimierung hier konsequent fortgesetzt – d.h. Fokus auf grössere Objekte

und tendenziell weniger Retailflächen. Im vergangenen Jahr haben wir für das eigene Portfolio nur eine kleine Akquisition getätigt – dies aufgrund unzureichender Attraktivität der verfügbaren Liegenschaften.



Asset Management: Wachstum durch Neuemissionen und Fundamenta-Übernahme

Das vergangene Jahr verlief für das Asset Management in zweifacher Hinsicht positiv: Erstens konnten wir die verwalteten Vermögen (AuM) aufgrund der Übernahme des spezialisierten Asset Manager Fundamenta beträchtlich steigern und zweitens sind wir mit diversen Neuemissionen organisch stark gewachsen. Mit dem durch den Fundamenta-Ankauf übergebenen Anlagevolumen im Umfang von CHF 4.2 Mrd. avanciert Swiss Prime Site Solutions zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz; damit sind die verwalteten Vermögen per Ende 2024 auf CHF 13.3 Mrd. angestiegen [8.4 per Ende 2023]. Organisch konnten wir im Berichtsjahr mit rund CHF 1 Mrd. an Zukäufen wachsen. Das wieder positive Marktumfeld für Emissionen mit höherem Anlegerappetit nach mehrerer Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank war ein entscheidender

Wendepunkt in der Entwicklung von Neugeldern. Dies zeigte sich insbesondere bei Kundenneugeldern und Sacheinlagen für unsere Produkte, namentlich für den Akara Swiss Diversity Property Fund PK, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie die Fundamenta Group Investment Foundation. Bei diesen drei Produkten konnten wir sogar je zwei Emissionen durchführen.

Insgesamt beliefen sich die Kapitalerhöhungen auf über CHF 600 Mio., wodurch auch ein deutliches Wachstum der Erträge zu verzeichnen war: Per Ende 2024 beliefen sich diese auf CHF 70.8 Mio. [49.7]. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge war mit 75% [77%] etwas tiefer als im Vorjahr, da es 2024 mehr transaktionsbezogene Erträge gab.

Das EBITDA stieg überproportional mit spürbaren Skaleneffekten um 47% auf CHF 42.0 Mio. [28.6], was in einer EBITDA-Marge von 59% resultierte. Erste Synergieeffekte aus der Fundamenta-Übernahme kamen im 2. Halbjahr zum Tragen: Dabei konnten wir betriebliche Kosten durch die Zusammenlegung der beiden bisherigen Standorte in Zug durch natürliche Fluktuationen im Personalstamm und Zentralisierungen von übergreifenden Funktionen wie z.B. Finanzen, IT und Kommunikation senken.

Operativer Gewinn und FFO I nehmen signifikant zu

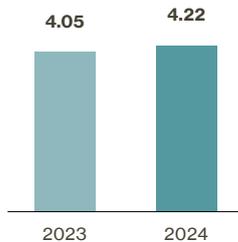
Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA) betrug CHF 415.1 Mio. [389.7 im Vorjahr]; dies ohne Neubewertungen und Verkäufe sowie auf Basis von IFRS 5 (d.h. ohne Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses der im Vorjahr veräusserten Wincasa). Dieser Betriebsgewinn beinhaltet einen Verlust von CHF -6.9 Mio. [+1.5] durch das Retail-Geschäft von Jelmoli. Im letzten Betriebsjahr arbeitete das Haus Jelmoli mit sukzessiv höheren Rabattaktionen und erzielte so einen niedrigeren Deckungsbeitrag, welcher durch die tieferen Lohn- und Sachkosten nicht kompensiert werden konnte. Der konsolidierte Betriebsaufwand war vor allem aufgrund der oben erwähnten Effizienzsteigerungen im Immobilienbereich sowie der tieferen operativen Kosten bei Jelmoli trotz der Integration der Fundamenta gegenüber 2023 niedriger und belief sich auf CHF 257.0 Mio. [269.4].

Der totale Netto-Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund von höheren Refinanzierungskosten im Vergleich zu den auslaufenden Finanzierungen auf CHF 86.6 Mio. [76.3]. Dieser beinhaltet – resultierend aus einem signifikant höheren Jahresendkurs der Aktie – nicht zahlungswirksame Fair-Value-Anpassungen unserer Wandelanleihen von CHF 13.2 Mio., welche den Aufwand in der Berichtsperiode erhöhten. Die effektiven Zinsaufwendungen waren entsprechend niedriger.

Das zahlungswirksame Ergebnis pro Aktie (FFO I, Funds From Operations) erhöhte sich um 4.2% auf CHF 4.22 [4.05] – dies in Kombination mit einem deutlich verbesserten operativen Gewinnbeitrag bei höheren Finanzierungskosten. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie betrug CHF 99.27 [99.68]. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 13. März 2025 aufgrund der Ergebnissteigerung eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.45 pro Aktie vorschlagen, was 82% des erzielten FFO I entspricht. Die damit einhergehende Dividendenrendite würde sich per Jahresende somit auf 3.5% belaufen.

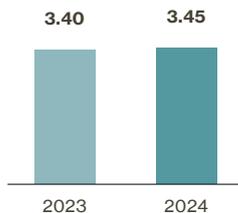
FFO I (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in CHF pro Aktie



Dividendenvorschlag

in CHF pro Aktie



Grüne Refinanzierung mit breitem Zugang

Auch 2024 haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis diszipliniert fortgeführt. Das zinspflichtige Fremdkapital ohne Leasing lag am Stichtag bei CHF 5.3 Mrd. [5.4 per Ende 2023] und setzte sich wie bisher aus breit diversifizierten Quellen am Bank- und Kapitalmarkt zusammen. Die durchschnittliche Laufzeit reduzierte sich leicht auf 4.3 Jahre [4.6]. Der durchschnittliche Zinssatz per Stichtag reduzierte sich auf 1.1% [1.2%]. 87% unseres Finanzierungsvolumens waren zinsseitig fixiert [87% im Vorjahr]. Die Quote unserer unbelasteten Vermögenswerte erhöhte sich leicht auf 87.4% [86.1%], da wir auslaufende Hypotheken mit Liquidität zu-



Begrünte
Aussenflächen
im Stückli Park

«Auch 2024 haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie mit einer starken Eigenkapitalbasis diszipliniert fortgeführt.»

Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

Bond über einen Betrag von CHF 250 Mio. zu 1.8% und mit einer Laufzeit bis 2030 emittiert und im Juni einen weiteren Green Bond in Höhe von CHF 185 Mio. zu 1.65% mit Fünfjahreslaufzeit. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (Loan-to-Value, LTV) konnte per Ende Jahr insbesondere durch die gewinnbringenden Immobilienverkäufe deutlich gesenkt werden auf 38.3% [39.8%]. Wie im Halbjahr avisiert, haben wir damit den Zielwert von 40% planmässig und deutlich unterschritten, was uns für die nächsten Jahre einen erhöhten Handlungsspielraum erlaubt.

Optimistischer Blick ins Jahr 2025

Für 2025 sind wir optimistisch: Der Schweizer Immobilienmarkt erfährt aktuell ein besonderes Momentum. Dies gestützt durch einen verstärkten Anlegerappetit basierend auf den deutlichen Zinsrückgängen der letzten Monate sowie einem anhaltend positiven Wirtschaftswachstum. Mit dem Geschäftsbereich «Immobilien» mit seinem Fokus auf Prime-Gewerbeimmobilien und dem auf Wohnimmobilien fokussierten «Asset Management» können wir maximal und ausgewogen von diesem Schwung profitieren.

Im Segment «Immobilien» wird der Mieterlös 2025 temporär durch den Wegfall des Jelmoli-Mietzinses in der Höhe von netto rund CHF 20 Mio. auf EBITDA-Basis beeinträchtigt – dies unter Berücksichtigung der konzerninternen Mietverrechnung wie auch der operativen Verluste. Demgegenüber werden anhaltende Mietzinssteigerungen und neu vermietete Objekte das Ergebnis positiv beeinflussen. Für 2025 rechnen wir insbesondere mit höheren Mieterlösen aus den Neubauten JED in Schlieren und dem Gebäude Bern 131 sowie der weiteren Vermietung von Alto Pont-Rouge in Genf. Insgesamt rechnen wir 2025 mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote auf unter 3.8%. Allerdings werden die zusätzlichen Mieten den Rückgang aufgrund des Wegfalls von Jelmoli nicht vollständig kompensieren kön-

nen. 2025 legen wir aber mit den Zürcher Bauprojekten im Jelmoli-Haus und «YOND Campus» den Grundstein für weiteres langfristiges Mietwachstum. Entsprechend halten wir an unserem Mittelfristziel von Mieterlösen von CHF 500 Mio. ab dem Jahr 2028 (d.h. nach der Wiedereröffnung des Jelmoli-Hauses) fest. Mit dem höheren Momentum am Transaktionsmarkt rechnen wir 2025 wieder mit mehr Opportunitäten am Transaktionsmarkt für das eigene Portfolio. Wir werden diese wie bisher selektiv prüfen, wo dies aus portfolio-strategischer Sicht sinnvoll ist und zur Ergebnissteigerung beiträgt.

Im Bereich «Asset Management» werden wir unsere führende Position als unabhängiger Immobilienspezialist mit der zusätzlichen Marke Fundamenta weiter ausbauen. Mit unserer Fonds- und Dienstleistungs-Palette können wir umfassend fast alle Investoren- und Immobilientypen abdecken. Wir erwarten 2025 eine Fortsetzung des seit Ende 2024 festgestellten erhöhten Anlegerinteresses und damit weiter ein signifikantes Wachstum mit neuen Kapitalerhöhungen und Transaktionen. Dies in Ergänzung zur starken Basis mit den wiederkehrenden Erträgen aus Gebühren für Management, Bau und Entwicklung. Dabei gehen wir bis Ende 2025 von verwalteten Vermögen von über CHF 14 Mrd., d.h. von einer Erhöhung von rund CHF 1 Mrd., aus.

Auf konsolidierter Ebene werden wir den LTV unter 39% halten. Wir gehen davon aus, dass wir einen Grossteil des wegfallenden Betrags der Jelmoli-Vermietung kompensieren können und rechnen daher mit einem FFO I pro Aktie zwischen CHF 4.10 und 4.15. Mittelfristig – und insbesondere ab der Wiedereröffnung des Jelmoli-Hauses Ende 2027 – sehen wir ein signifikantes Steigerungspotenzial von über 10% im FFO. —

rückgeführt und nicht refinanziert haben. Wir verfügten per Ende 2024 über ungenutzte, vertraglich zugesicherte Finanzierungslinien von CHF 1.1 Mrd., was uns zusammen mit dem unbelasteten Vermögen eine sehr hohe operative wie finanzielle Flexibilität garantiert. Diese Finanzierungslinien von insgesamt CHF 2.6 Mrd. bei nationalen und internationalen Banken konnten wir im Berichtsjahr zu unveränderten Konditionen um ein weiteres Jahr verlängern, was unseren ausserordentlich guten Zugang zum Bankenmarkt unterstreicht. Im vergangenen Jahr konnten wir von einem sehr aufnahmefähigen Kapitalmarkt profitieren und insgesamt CHF 435 Mio. Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug im Rahmen unseres «Green Finance Frameworks» platzieren. So haben wir im März einen Green

Verwaltungsrat

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



Detlef Trefzger

Unabhängiges
Mitglied seit 2024

Thomas Studhalter

Vizepräsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2018

Gabrielle Nater-Bass

Unabhängiges
Mitglied seit 2019

Reto Conrad

Unabhängiges
Mitglied seit 2023

Barbara A. Knoflach

Unabhängiges
Mitglied seit 2021

Ton Büchner

Präsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2020

Brigitte Walter

Unabhängiges
Mitglied seit 2022

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

Gruppenleitung

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



Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site

René Zahnd
CEO 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 hat langjährige Beziehungen zu unseren Mietern und Partnern entstehen lassen. Sie bildet die Grundlage für unser tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse – heute wie morgen – und gibt uns die Fähigkeit, Trends vorzusehen und mitzugestalten.

Unsere Grösse mit rund CHF 26 Mrd. Immobilienvermögen bringt uns entscheidende Vorteile, um unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, können vielseitige Produkte und Lösungen anbieten und

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

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

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

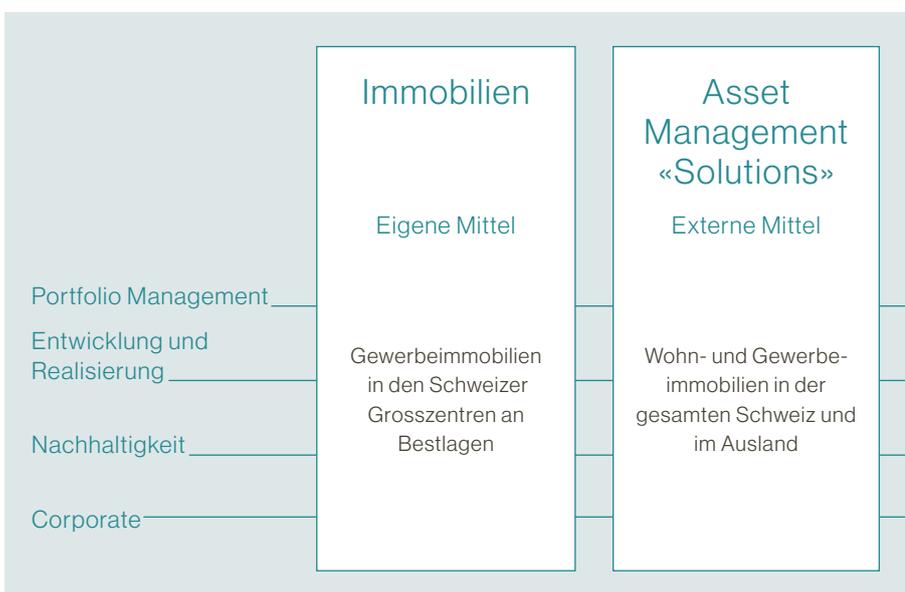
Geschäftsbereich Immobilien

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.

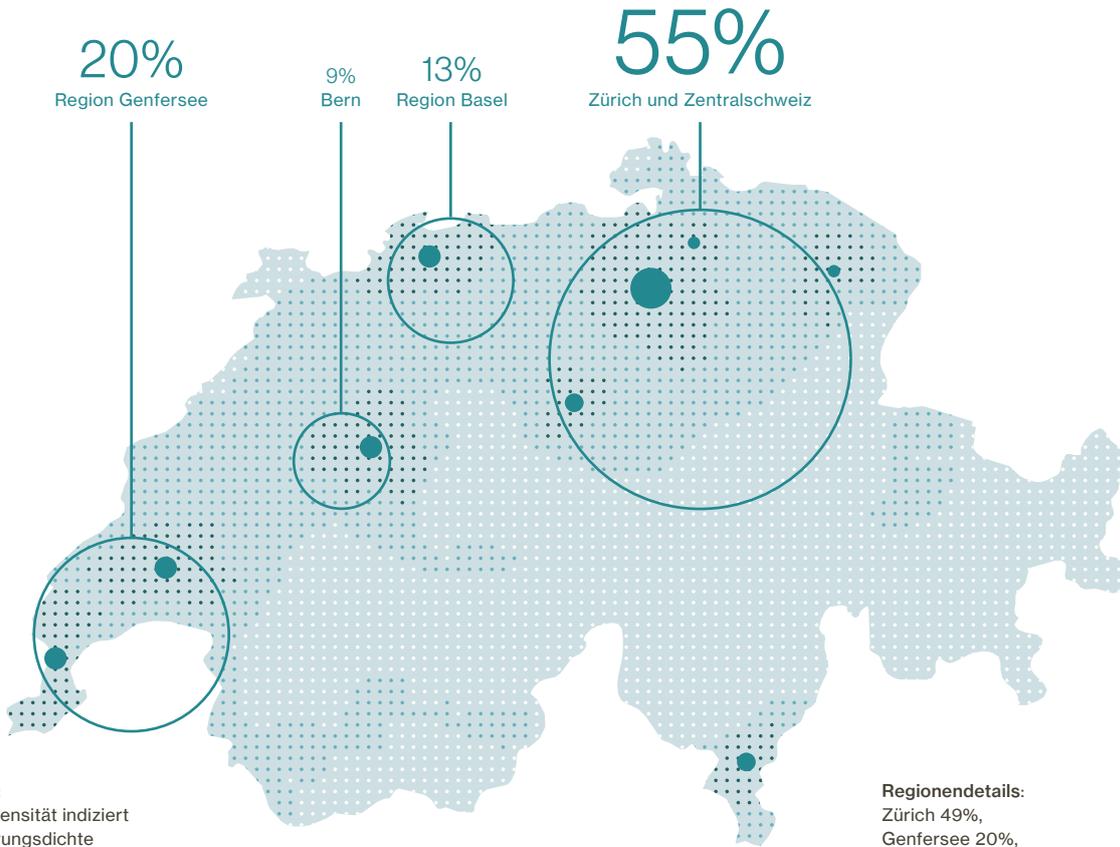
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaffen.

Eine Plattform. Zwei Säulen.



Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2024



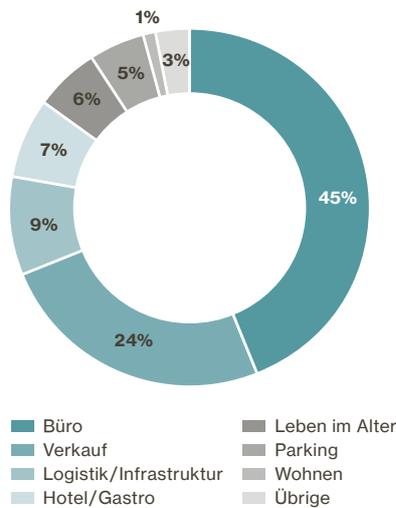
Anmerkung:
Punktfarbtintensität indiziert
die Bevölkerungsdichte

Regionendetails:
Zürich 49%,
Genfersee 20%,
Nordwestschweiz 13%,
Bern 9%,
Zentralschweiz 6%,
Ostschweiz 2%,
Südschweiz 1%

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 31.12.2024

Portfolio in Zahlen

CHF 13.1 Mrd.
Immobilienvermögen

139
Anzahl Immobilien

1.6 Mio. m²
Vermietungsfläche

~ 2000
Mietende

Geschäftsbereich Asset Management



Der Geschäftsbereich Asset Management, zusammengefasst unter Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von CHF 13.3 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 Jahren haben wir die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime

Site auf unser Kerngeschäft Immobilienanlagen fokussiert. Wir haben dabei nicht zum Kerngeschäft passende Bereiche verkauft. So etwa 2020 die auf «Leben im Alter» ausgerichtete Tertianum Gruppe sowie 2023 Wincasa, ausgerichtet auf Gebäudebewirtschaftung. Den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli werden wir im Februar 2025 beenden und das Gebäude für die externe Vermietung von Büro- und Retailflächen repositionieren.

Asset Management in Zahlen

CHF 13.3 Mrd.

Assets under Management (AuM)

9

Anlageprodukte

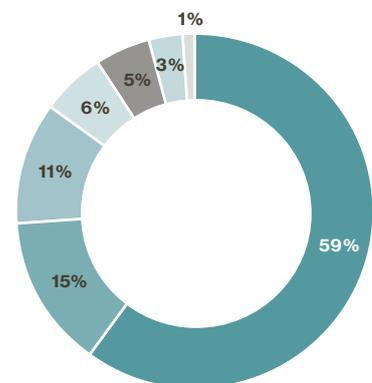
~ 650

Anzahl Immobilien

~ 2800

Investoren

AuMs nach Nutzungsart



■ Wohnen ■ Parking
■ Büro ■ Logistik
■ Verkauf ■ Gastro
■ Industrie

Basis: Mietertrag per 31.12.2024

Nachhaltigkeit

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

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

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

Finanzierungsstrategie

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

Unsere Ansätze sind wie folgt:

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

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

Innenansicht im Stücki Park, Basel



GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN





Stücki Park II – ein Stück mehr Labor!

Basel weist eine lange und bedeutende Geschichte in der Pharma-, Biotech- und Medtech-Branche auf. Mit den jüngst fertiggestellten Gebäuden im Stücki Park wird diese Geschichte weitergeschrieben. Die vier Fingerbauten sind speziell auf Labore ausgerichtet, bieten aber auch moderne Büroflächen, die den Bedürfnissen der heutigen Arbeitswelt gerecht werden.



Der Stücki Park in Basel beherbergt neu rund 4 000 Arbeitsplätze und bietet eine Labor- und Büronutzung auf einer Fläche von fast 30 000 m².



Im Stücki Park sorgen die unterschiedlichen Flächen für eine grosse Vielfalt an Mietenden und Besuchern. Hier treffen sich Menschen aller Altersgruppen, sei es bei der Arbeit im «Business Park» oder in Gehdistanz im «Leisure Park» bei Unterhaltung, Sport oder auch einem sorgfältig kuratierten Food- und Gastronomieangebot. Durch die Transformation des bestehenden Einkaufszentrums und der abgeschlossenen Neubauentwicklung hat sich der Stücki Park in den letzten Jahren zu einem lebendigen Hub entwickelt, der eng mit dem umliegenden Quartier und der Stadt Basel interagiert.

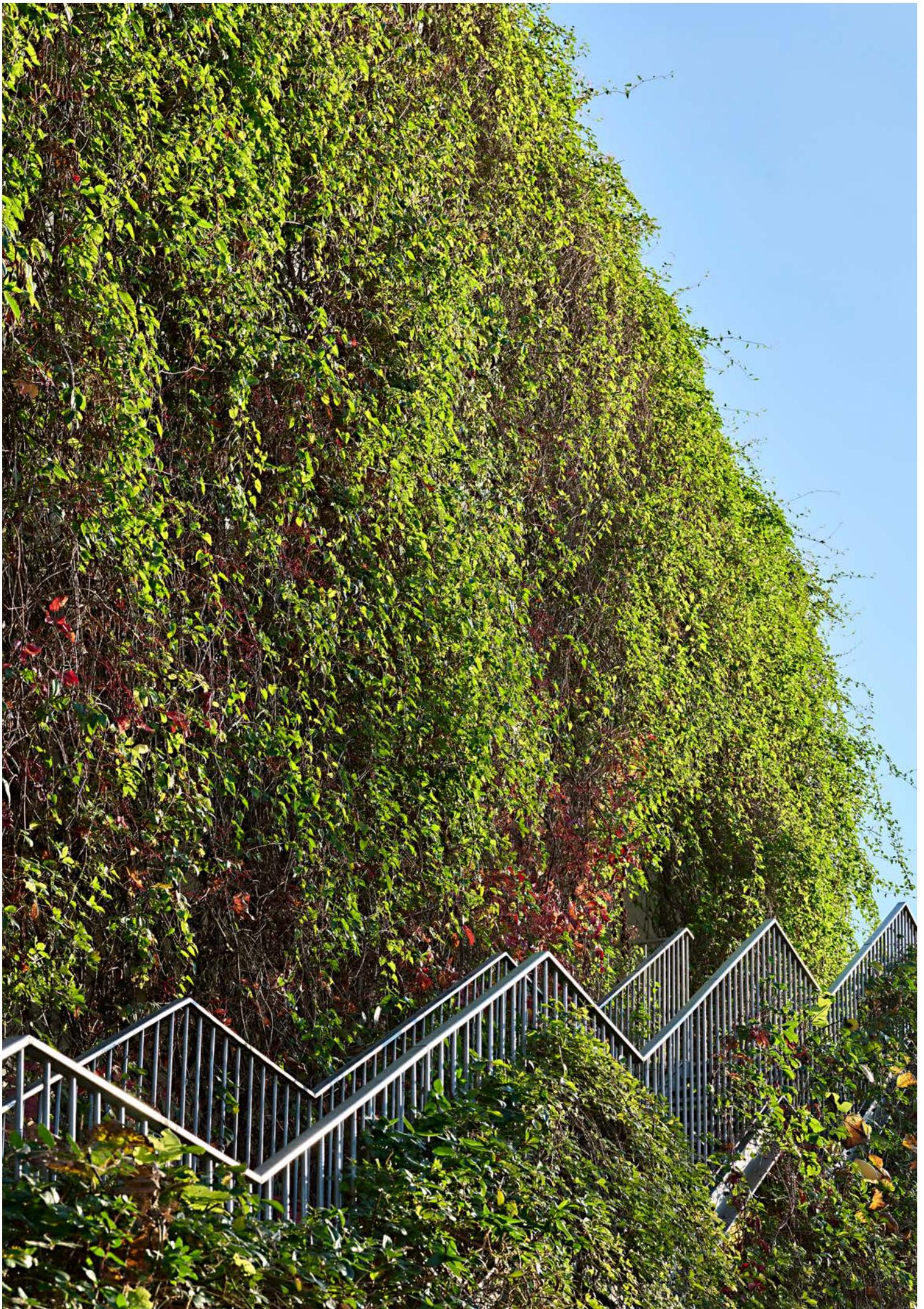
Nachdem 2011 mit dem langen Riegelbau des Technologieparks die erfolgreiche Basis gelegt wurde, komplettieren nun die vier sogenannten «Finger Docks» des Projekts «Stücki Park II» den Life-Science-Bereich im Business Park. Sie umfassen drei Gebäude mit Labor- und Forschungsflächen sowie ein Gebäude mit Büroflächen, die sowohl langfristig als auch mit kurzer Vertragsdauer angemietet werden können. Über die Badenerstrasse wurde eine Fussgänger-Passerelle gebaut, die den Business Park mit dem Dienstleistungs-, Einkaufs- und Unterhal-

«Mit der Fertigstellung wurde im Stücki Park Raum für rund 1700 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.»

tungsbereich im Leisure Park verbindet. Die vier Neubauten sind durch einen gemeinsamen dreigeschossigen Sockelbau im Untergrund verbunden, in dem sich die grosszügige Tiefgarage befindet. Mit der Fertigstellung wurde im Stücki Park Raum für rund 1700 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, wodurch sich die Gesamtzahl der Arbeitsplätze auf total 4 000 erhöht hat. Der Standort besticht durch seine Ausrichtung auf moderne Labor- und Forschungseinrichtungen, welche Forschenden und Wissenschaftlern optimale Bedingungen bieten, um ihre Arbeit zu verrichten. Gleichzeitig besteht ein beträchtliches Büroflächenangebot mit flexiblen Arbeitsumgebungen, die den Austausch und die Zusammenarbeit fördern.

Moderne Forschungseinrichtungen bei der Mieterin Superlab Suisse.





«Begrünte Aussenflächen tragen im gesamten Stücki Park zur Verbesserung des Mikroklimas bei und bieten Mitarbeitenden und Besuchern attraktive Aussenaufenthaltsräume.»

Die Mieterin Superlab Suisse bietet seit Mitte 2024 ein neuartiges «Labor-as-a-Service»-Angebot im Stücki Park an. Dieses beinhaltet schlüsselfertige Laborräume mit modernster Ausstattung und flexibel wählbaren betrieblichen Zusatzdienstleistungen, damit die Forschungsgruppen ihre zeitlichen und finanziellen Ressourcen auf ihre Arbeit statt auf infrastrukturelle Themen konzentrieren können.

Mit der «BREEAM in Use»-Zertifizierung ist der Stücki «Leisure Park» bereits als nachhaltiges Bestandsgebäude ausgezeichnet. Alleine die Photovoltaikanlage produziert rund 1000 MWh Strom pro Jahr. Die Neubauten im Stücki Park II werden nach SGNI zertifiziert und erfüllen ihrerseits höchste Nachhaltigkeitsanforderungen. So

sind beispielsweise die Fingerbauten mit energieeffizienten Systemen ausgestattet, die den betrieblichen Fussabdruck deutlich minimieren. Begrünte Aussenflächen tragen im gesamten Stücki Park zur Verbesserung des Mikroklimas bei und bieten Mitarbeitenden und Besuchern attraktive Aussenaufenthaltsräume.

Nebst dem baulichen Mehrwert wird der gesamte Stücki Park durch eine Vielzahl von Veranstaltungen und Aktivitäten belebt, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und den Austausch zwischen den verschiedenen Nutzern fördern. Ob wissenschaftliche Tagungen und Workshops oder kulturelle Veranstaltungen und Freizeitangebote – der Stücki Park hat sich zu einem pulsierenden Lebens- und Innovationszentrum entwickelt. —

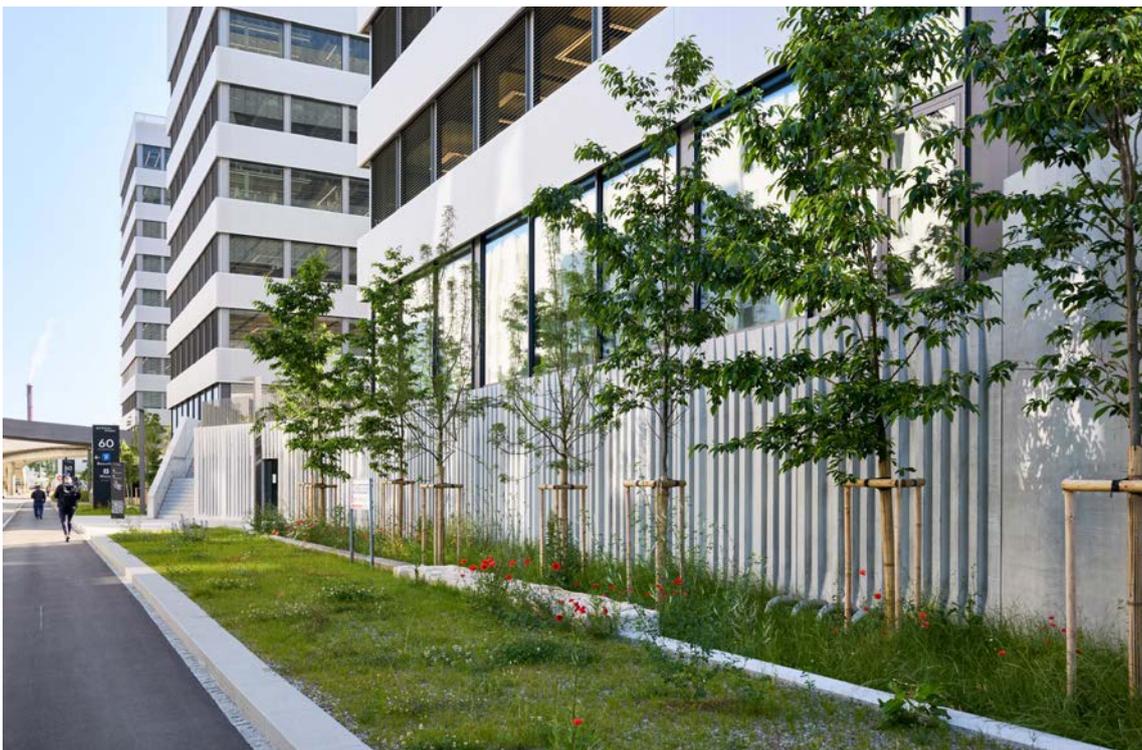


Facts & Figures

- Projekt:** Stücki Park II
- Bauherrin:** Swiss Prime Site
- Architektur:** Blaser Architekten AG
- Nutzung:** Labor, Büro
- Nutzfläche:** 28 000m²
- Fertigstellung:** Ende 2024
- Bauphase:** 2020–2023 (Grundausbau, danach mieterspezifische Ausbauten)
- Zertifizierung:** SGNI (DGNB) Gold



MEHR ZUM
STÜCKI PARK II

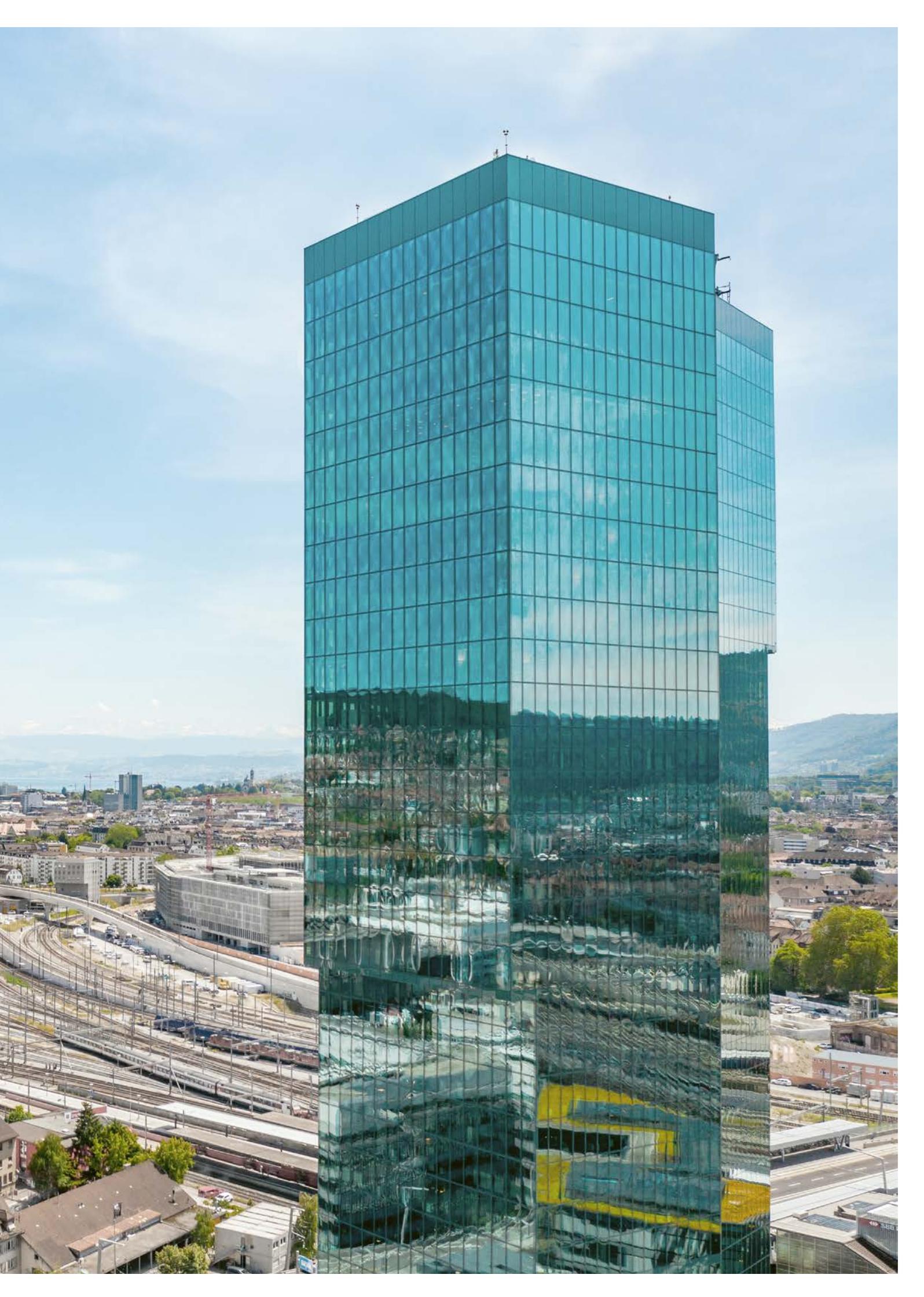


Begrünte Aussenflächen im Business Park

Celebrating Solid Grounds – eine 25-jährige Erfolgsgeschichte

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





«Unsere Grösse bringt uns entscheidende Vorteile, dabei unsere Erfahrung und Expertise weitreichend einzusetzen. Wir können Innovationen im Bau und im Gebäudebetrieb vorantreiben, haben die Stärke, grosse Areale zu entwickeln, und können vielseitige Produkte und Lösungen für eine nachhaltige Immobilienwirtschaft anbieten.»

René Zahnd
CEO von Swiss Prime Site

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

Ein Blick zurück

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

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

Die folgenden Jahre waren sowohl durch organisches wie auch anorganisches Wachstum geprägt und wir haben unser Firmenportfolio fortlaufend ergänzt. Im Jahr 2012 wurde der Bereich der eigenen Liegenschaftsbewirtschaftung durch die Übernahme des Immobiliendienstleisters Wincasa aufgebaut. Mit der Übernahme von Tertianum,

dem Schweizer Spezialisten für betreute Wohnzentren, haben wir zudem unser Portfolio um den Bereich «Senior Living» erweitert. Diese Diversifizierungen waren zu jener Zeit richtig, doch die Welt hat sich inzwischen gewandelt. Heute geht es darum, das Unternehmensprofil zu schärfen.

Folgerichtig haben wir uns in den vergangenen Jahren dazu entschieden, die Unternehmensstrategie zukunftsgerichtet zu fokussieren und in diesem Zuge unsere beiden Gruppengesellschaften Wincasa und Tertianum in neue Hände zu übergeben. Dieser Schritt ermöglicht es uns, uns auf unsere Kernkompetenzen zu konzentrieren, während wir die etablierten Partnerschaften mit diesen beiden Unternehmen weiterhin pflegen. Wincasa bleibt unser Bewirtschaftungspartner und Tertianum einer unserer grössten Mieter. Wir sind dankbar für die wertvollen Partnerschaften, die wir im Laufe der Jahre mit unseren Kunden und Partnern aufbauen konnten, und freuen uns darauf, diese Beziehungen in unserer neuen strategischen Ausrichtung weiter zu stärken.

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

Portfolio und Development

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

Zu den grossen Entwicklungsprojekten, die anschliessend in unseren Bestand aufgenommen wurden, zählen neben dem Prime Tower Areal in Zürich die Gebäude YOND und JED in Zürich, Alto Pont-Rouge in Genf sowie komplexe Re-Development-Projekte wie die Schönburg in Bern und ab 2025 das



Jelmoli-Haus in Zürich. Die Transformation des Objekts an der Müllerstrasse in Zürich gilt als Pionierprojekt der Kreislaufwirtschaft und unterstreicht die Relevanz, den gesamten Immobilienlebenszyklus zu betrachten und mit innovativen Ansätzen die Immobilienwirtschaft der Zukunft zu prägen.

Asset Management

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

Im Asset Management haben wir uns auf das Immobilien-Asset Management von Drittparteien spezialisiert und bieten ein vielfältiges Angebot von Anlagegefässen. Durch die breite Produkt- und Dienstleistungspalette sprechen wir verschiedene Investoren und deren Präferenzen an. Die externen Kapitalgeber sind vor allem institutionelle Investoren und Pensionskassen. Der Asset Management-Bereich generiert ein Wachstum durch gebührenbasierte Erträge, ohne dass wir eigenes Kapital einsetzen. Auch in diesem Bereich sind unsere Immobiliendienstleistungen umfassend und wir decken den gesamten Immobilienlebenszyklus ab, von Portfolio Management, Kauf, Entwicklung und Bautreuhand über Vermietung und Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf.

Seit 2021 sind wir bei Swiss Prime Site Solutions stolze Inhaberin der FINMA Fondslizenz, was unsere Kompetenz und Zuverlässigkeit in der Branche weiter unterstreicht. Die letzten Jahre waren darüber hinaus von wegweisenden Veränderungen geprägt. So konnten wir 2021 die Akara Gruppe übernehmen und 2024 die Immo-

liensparte der Fundamenta Group Schweiz und Deutschland. Dank diesen strategischen Akquisitionen konnten wir unser Portfolio erweitern, unsere Kompetenzen weiter ausbauen sowie unsere Position in der Immobilienbranche stärken.

Wir schaffen nachhaltige Lebensräume

Unsere Immobilienprojekte sind nicht nur wirtschaftlich erfolgreich, sondern setzen auch im Bereich «ESG» Massstäbe. Dies unterstreicht unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft und zeigt unsere Überzeugung, dass langfristiger wirtschaftlicher Erfolg eng mit ebendieser verknüpft ist. Entsprechend arbeiten wir seit einiger Zeit an der nachhaltigen Zertifizierung unseres Immobilienportfolios. Bis Ende 2023 waren bereits rund 95% aller Flächen zertifiziert und im Jubiläumsjahr werden wir nahezu 100% erreichen.

Swiss Prime Site wird von den weltweit führenden unabhängigen Ratinganbietern geprüft. GRESB beispielsweise misst und

bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen. Im Assessment zählen wir mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe.

Finanzierungsstrategie

Über unsere beiden strategischen Standbeine hinweg ermöglicht uns eine solide Finanzierung die nötige Sicherheit und Weitsicht für kommende Projekte. 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. Wir streben danach, unseren Investoren eine attraktive Anlagelösung zu bieten, was wir auch mit einer kontinuierlichen Ausschüttung gewährleisten.

Ausblick

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

«Unsere breit gefächerte Expertise in der Finanzierung von Immobilien und Erfahrung aus den letzten 25 Jahren bildet die Grundlage für unser tiefes Verständnis der Markterfordernisse und gibt uns die Fähigkeit, frühzeitig Trends zu erkennen und mitzugestalten.»

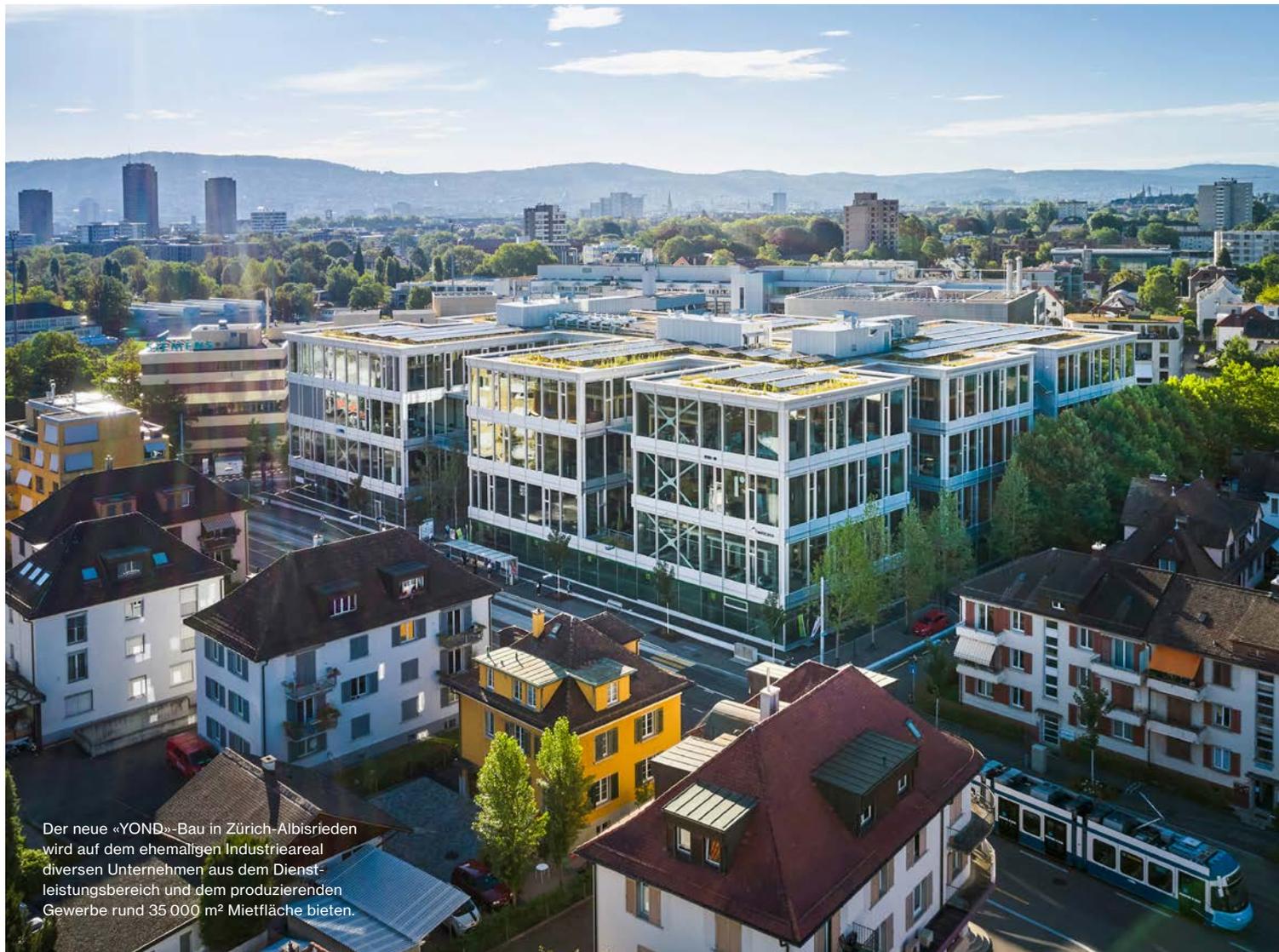
Marcel Kucher
CFO von Swiss Prime Site

«Mit Stolz blicken wir auf unsere Errungenschaften zurück und sind gespannt auf die Fortsetzung unseres qualitativen Wachstumspfad. Unsere Agilität und unser Bestreben, ständig Mehrwert für unsere Kunden zu schaffen, zeichnen uns aus.»

Anastasius Tschopp
CEO von Swiss Prime Site Solutions



ZUM
JUBILÄUMSVIDEO



Der neue «YOND»-Bau in Zürich-Albisrieden wird auf dem ehemaligen Industrieareal diversen Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich und dem produzierenden Gewerbe rund 35 000 m² Mietfläche bieten.

Die Kreislaufwirtschaft vorantreiben

Immobilien machen einen grossen Teil der globalen CO₂-Emissionen aus, sowohl beim Bau bzw. Rückbau als auch im operativen Betrieb. Für Swiss Prime Site ist die Kreislaufwirtschaft, welche diesem Problem im Kontext der Grauen Energie Rechnung trägt, Bestandteil des Geschäftsmodells.



Urs Baumann
Chief Investment Officer
Swiss Prime Site Immobilien

Aktuellen Schätzungen zufolge werden bei den globalen CO₂-Emissionen rund 40% durch Immobilien verursacht, wobei etwa 70% davon im operativen Betrieb entstehen und 30% im Bau. Heute drängt sich auf, die Wirtschaft nicht länger als linearen Prozess zu verstehen – vielmehr muss dieser zirkulär gedacht werden, da Ressourcen nicht unendlich sind. Dies bedeutet, dass man sämtliche Materialien bis zum Ende der Lebensdauer des Produkts bewusst so einsetzen und entsprechend

«Swiss Prime engagiert sich seit geraumer Zeit für «Kreislauforientiertes Bauen» und war zudem Erstunterzeichnerin der entsprechenden Charta.»

Urs Baumann
CIO

dokumentieren sollte, um sie anschliessend möglichst werterhaltend und ressourcenschonend wieder in den Kreislauf zurückzuführen.

Heute folgt die Wirtschaft aber mehrheitlich noch der linearen Ablauflogik: Rohmaterial, Produktion, Produkt, Verbrauch, Abfall. Ein simples Beispiel: Während früher die Telefone mit Wählscheibe gut 40 Jahre hielten, zählt heute bei modernen Smartphones praktisch nur noch die Leistung, die alle zwei bis drei Jahre derart erhöht wird, dass das Gerät, kaum gekauft, schon wieder ersetzt wird. Deshalb braucht es ein Umdenken und es sollten wieder vermehrt Produkte hergestellt werden, die viel länger halten und die der Lieferant nach ihrer Lebensdauer wieder in einzelne Materialien zerlegt, damit die Ressourcen restlos in den Kreislauf zurückgeführt werden können.

Herausforderungen anpacken

«Kreislauforientiertes Wirtschaften» als Maxime von verantwortungsbewusstem Handeln muss auch in den Köpfen der Immobilienbranche stärker verankert werden. Als bedeutendes Immobilienunternehmen engagiert sich Swiss Prime seit geraumer Zeit für «Kreislauforientiertes Bauen» und war zudem Erstunterzeichnerin der entsprechenden Charta.

Diese hat die 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 erheblich zu verbessern.

Konkret heisst das, eine sorgfältige Abwägung zu treffen, inwiefern auf einen Totalrückbau verzichtet werden kann und statt eines Neubaus auch eine Sanierung möglich wäre. Drängt sich dennoch ein Neubau auf, sollte mit möglichst langfristiger Perspektive gebaut werden. Wichtig ist generell, den Materialeinsatz zu reduzieren sowie den CO₂-Ausstoss und den Ressourcenbedarf zu erfassen, um im Falle eines späteren

Rückbaus die komplette Wiederverwendung der Materialien sicherzustellen. Ebenfalls gilt es, bei der Materialwahl die Schadstoffrisiken zu minimieren und bei der Produktion und beim späteren Rückbau den Abfall zu reduzieren.

Mit gutem Beispiel vorangegangen

Bei Swiss Prime Site ist das Re-Development-Projekt an der Müllerstrasse in Zürich ein Meilenstein, da die Rohbaustruktur weitestgehend erhalten und 90% des Betons wiederverwertet und damit 2.600 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart wurden.

Die jüngsten Entwicklungsprojekte von Swiss Prime Site berücksichtigen noch weitere Aspekte der Nachhaltigkeit: Das Neubauprojekt «JED» in Schlieren verfolgt den Ansatz «2226», bei dem auf den Büroflächen weder Heizung noch mechanische Lüftung oder Kühlung zum Einsatz kommen und aufgrund der besonders klimaresilienten Gebäudehülle der Betriebsenergieaufwand auf ein absolutes Minimum reduziert wird.

Auf dem «Campus YOND» in Zürich-Albisrieden wird bewusst ein Gebäude erhalten; zudem werden die durch den Rückbau zur Wiederverwendung geeigneten Bauteile und Materialien geprüft. Insbesondere gilt bei diesem Projekt die Planungsvorgabe, die Neubauten möglichst nutzungsneutral für Gewerbe- oder Büronutzer zu konzipieren und erstmals konsequent mit mindestens 50% erneuerbaren Primärrohstoffen zu erstellen.

Nebst den ambitionierten Zielen bezüglich der Planung und Realisierung wird Swiss Prime Site in diesem Projekt auch in puncto sozialer Nachhaltigkeit ein Ausrufezeichen setzen und die Vermarktung der Mietflächen ganz im Zeichen der «Inklusion» vorantreiben. Nähere Informationen zum Projekt und zu diesem Ansatz sind auf der entsprechenden Website verfügbar. —



MEHR ZUM PROJEKT
«CAMPUS YOND»
ERFAHREN



Übernahme des Immobilien-Asset Managers Fundamenta Group

Im März 2024 haben wir die Übernahme des Immobilien-Asset-Managements der Fundamenta-Gruppe bekannt gegeben. Die Einheit wurde in die Swiss Prime Site Solutions integriert und ergänzt unser Geschäftsmodell ideal. Dazu unser Gruppen-CEO, René Zahnd: «Fundamenta passt perfekt zu uns. Wir verfolgen damit unsere fokussierte Immobilienstrategie weiter und stärken den Asset Management-Arm von Swiss Prime Site Solutions substanziell. Wir verbreitern und vertiefen damit unsere Investorenbasis, erweitern unser Produktangebot insbesondere im Wohnbereich und können unseren Schweizer Kundinnen und Kunden nun auch den direkten Zugang zum deutschen Immobilienmarkt anbieten, den wir für die Zukunft als attraktive Ergänzung zu Schweizer Anlagen erachten.»



MEHR

Asset Management: Anlageprodukte

Swiss Prime Site Solutions, der Asset Management-Bereich von Swiss Prime Site verfügt über diverse Produkte wie Fondslösungen, Anlagestiftungen und Beratungslösungen. Nachfolgend eine Übersicht über die wichtigsten Produkte.

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

¹ Provisorische Zahlen per 31.12.2024

² Aufgerundet auf 100 Mio.

Anlegerkreis	AuM (CHF) ¹	Regionaler Fokus	Nutzungsart: Anteil Wohnen
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen	3.0 Mrd.	Schweiz	 53%
Qualifizierte Anleger	0.4 Mrd.	Deutschschweiz und Tessin	 0%
Qualifizierte Anleger	0.7 Mrd.	Deutschland	 89%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	4.1 Mrd.	Schweiz	 56%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	0.9 Mrd.	Schweiz	 76%
Private, professionelle und institutionelle Anleger	1.3 Mrd.	Deutschschweiz	 94%
Institutionelle Anleger	0.1 Mrd.	Deutschland	 90%
Schweizer Vorsorgeeinrichtungen	0.1 Mrd. ²	Deutschland	 100%
Unternehmen, institutionelle und private Mandatsgeber	1.8 Mrd.	Schweiz	 64%
Qualifizierte Anleger	0.9 Mrd.	Deutschschweiz	 100%



Manor als neuer Mieter im Jelmoli-Haus

Im Juli konnten wir bekanntgeben, dass die etablierte Warenhausgruppe Manor ins Jelmoli-Haus einziehen und das Erd- und Untergeschoss sowie das erste Obergeschoss übernehmen wird. Manor wird auf rund 13 000 m² Retailfläche einen «Flagship Store» mit einem vielseitigen Produktangebot sowie einem grosszügigen Restaurationsbereich im Herzen von Zürich eröffnen. Dazu unser CEO, René Zahnd: «Unser prioritäres Ziel war seit Anbeginn,

das Jelmoli-Gebäude als einzigartige Destination und offenen Begegnungsort zu erhalten. Mit dem geplanten Einzug der Warenhausgruppe Manor und ihrer langjährigen Tradition wird das Jelmoli-Haus für Zürich und die Zürcher Bevölkerung mit neuem Leben gefüllt – mit Strahlkraft über die Stadtgrenze hinaus.» Die Übergabe an Manor ist in 2027 geplant.



MEHR

Jugendförderung mit YES (Young Enterprise Switzerland)

Swiss Prime Site ist Partnerin von YES (Young Enterprise Switzerland), mit René Zahnd als Präsidenten. Gefördert wird insbesondere das Company Programme der Non-Profit-Organisation. Ende Mai fand in den Hallen des Hauptbahnhofs Zürich das nationale Finale des Programms statt. Dabei haben die Top-25-Mini-Unternehmen ihr Können unter Beweis gestellt und wurden in verschiedenen Kategorien bewertet. Eine Jury von Swiss Prime Site hat dem Unternehmen Artémix den Best Marketing & Sales Award verliehen. Überzeugt hat das Team unter anderem durch ein durchdachtes Gesamtkonzept und einen gelungenen Sales-Pitch.



MEHR



Rechtskräftige Baubewilligung Jelmoli und YOND Campus

Für den geplanten Umbau des Jelmoli in Zürich sowie für das Projekt «YOND Campus» in Zürich-Albisrieden haben wir die rechtskräftigen Baubewilligungen erhalten. Damit können die Rückbau- und Sanierungsarbeiten am ikonischen Jelmoli-Gebäude wie von Swiss Prime Site geplant unmittelbar nach der Schliessung des Warenhauses Jelmoli im März 2025 beginnen. Ziel ist es, die Verkaufsflächen den aktuellen Marktbedürfnissen anzupassen und das Gebäudeensemble mit neuen Nutzungen publikumsorientiert für die Zukunft zu gestalten. Im Projekt «YOND Campus» in Zürich-Albisrieden, einem ehemaligen Industrieareal, entstehen zwei Neubauten mit insgesamt rund 35 000 m² Mietfläche. Hier werden sich vor allem Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor und dem produzierenden Gewerbe zentrumsnah ansiedeln.



MEHR

Fertigstellung JED Campus in 2226 Bauweise

Die Fertigstellung unserer nachhaltigen Entwicklung auf dem JED Campus wurde erfolgreich abgeschlossen. Das innovative Labor- und Bürogebäude, direkt am Bahnhof Zürich Schlieren gelegen, zeichnet sich durch das zukunftsweisende Zero-Energy-Gebäudekonzept «2226» von Architekt Dietmar Eberle aus. Dank des dickwandigen Mauerwerks bleiben die Innenräume im 2. bis 4. Obergeschoss ohne zusätzliche Kühlung oder Heizung stets im angenehmen Temperaturbereich von 22 bis 26 Grad. Die knapp vier Meter hohen Räume bieten Behaglichkeit, und gut dimensionierte Fenster sorgen für optimale Helligkeit. Die neu hinzugezogenen Mieter sind nun Teil des vielfältigen Netzwerks auf dem JED Campus. Mehr über das innovative Gebäude erfahren Sie im Video mit Markus Flaiz, Projektleiter Development & Construction. Der Neubau wurde nach den Prin-



zipien der Kreislaufwirtschaft errichtet, wird nach SNBS Gold zertifiziert und bildet den nachhaltigen Abschluss der umfangreichen Arealentwicklung JED Campus.



MEHR ZUM JED CAMPUS

Auszeichnung PRIXFORIX Müllerstrasse

Der PRIXFORIX ist eine renommierte Schweizer Auszeichnung für Architekten und Fassadenbauer. Wir freuen uns, dass unser nachhaltiges Umbauprojekt an der Müllerstrasse 16/20 in Zürich an der PRIXFORIX Preisverleihung vor über 700 Gästen ausgezeichnet wurde. Das Leuchtturmprojekt im Bereich der Kreislaufwirtschaft belegte aus rund 50 eingereichten Grossprojekten den 2. Platz und wurde nach Innovationskraft, technischer Exzellenz, Nachhaltigkeit und ästhetischer Qualität

bewertet. Die Jury überzeugte der Erhalt bestehender Bauteile in Kombination mit dem Einsatz moderner Technik. Für den Umbau wurden vorhandene Bauteile und Materialien demontiert, aufbereitet und vor Ort wiederverwertet. Bemerkenswert ist auch die erstmals in Europa grossflächig eingesetzte Elementfassade aus Flüssigkristallglas.



MEHR ÜBER DAS PROJEKT



Award Nachhaltigkeitsbericht

Wir haben dieses Jahr den «Swiss Sustainability Reporting Excellence Award 2024» von PwC in der Kategorie «Middle Market» erhalten. Unser Nachhaltigkeitsbericht hat in seiner Qualität überzeugt und konnte sich neben anderen Gewinnern wie Roche, ABB und Nestlé herausragend positionieren. In der von der Universität St. Gallen (HSG) durchgeführten unabhängigen Bewertung konnten wir insbesondere durch die klare Tonalität und die ausgewogene Gewichtung der ESG-Themen (Umwelt, Soziales, Governance) überzeugen. Dieser Award bestätigt unser Engagement, klare Nachhaltigkeitsziele konsequent zu verfolgen und dabei grösstmögliche Transparenz zu gewährleisten. Die Immobilienbranche übt einen signifikanten Einfluss auf die Nachhaltigkeit aus. Durch transparentes Reporting setzen wir uns zum Ziel, neue Massstäbe in der Branche zu etablieren.



MEHR

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

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

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen erfolgt unter anderem durch den jährlichen Geschäftsbericht (inkl. Finanz- und Nachhaltigkeitsbericht), den jährlichen Halbjahresbericht und die jährliche Ordentliche Generalversammlung. Des Weiteren pflegt Swiss Prime Site den Austausch mit ihren 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.

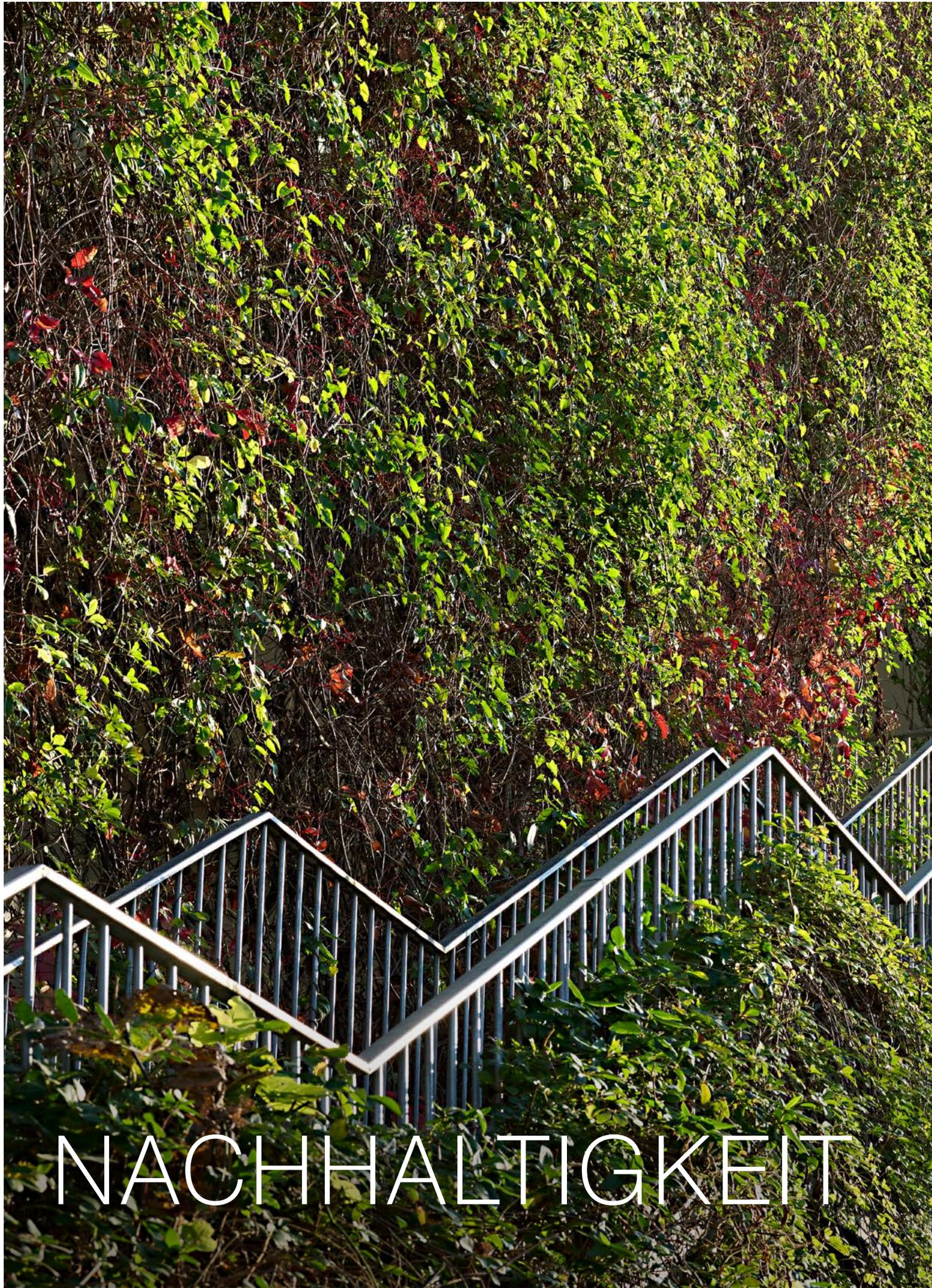
Die wichtigste Quelle für alle Informationsanfragen bildet die Website des Unternehmens, www.sps.swiss. Dort werden unter anderem die Unternehmensstrategie und die Corporate Governance-Struktur des Unternehmens dargestellt, Informationen über die Geschäftsbereiche zur Verfügung gestellt und weitere relevante 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.

13. März 2025

Generalversammlung Geschäftsjahr 2024

21. August 2025

Halbjahresbericht 2025 mit Bilanzmedienkonferenz



NACHHALTIGKEIT



2 Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

4 Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

4 Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

6 Organisation

8 Unsere Anspruchsgruppen

10 Innovation als Nachhaltigkeitstreiber

11 Nachhaltigkeitsstrategie

11 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

15 Wesentlichkeit

17 Ambitionen und konkrete Zielsetzungen

20 Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

20 Umwelt

42 Soziales

54 Governance

66 Klimabericht nach TCFD

74 Nachhaltigkeitskennzahlen

107 Anhang

107 Bericht zu Jelmoli

109 Erklärung des Verwaltungsrats

110 GRI-Index

115 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 2024 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2024». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

AAA

ESG-Rating MSCI

Vorjahr: AA

98

**GRESB-Score
Development**

Vorjahr: 97

91

**GRESB-Score
Standing Investment**

Vorjahr: 89

7.7

**kg CO₂/m² -Emissionsintensität
(Immobilienportfolio, Scope 1/2/3.13)**

Vorjahr: 8.9 kg CO₂/m²

1460

**CHF Mio. alloziert
Green Bond/Finance**

Vorjahr: CHF 993 Mio.

43

**% Frauenanteil
im Verwaltungsrat**

Vorjahr: 43%

163

**kWh/m² Energieintensität
(Immobilienportfolio)**

Vorjahr: 170.2 kWh/m²

177

**Mitarbeitende
im Kerngeschäft**

97

% zertifizierte Flächen

Vorjahr: 97%

77

**% erneuerbare Energie
(Immobilienportfolio)**

Vorjahr: 75%

42

**Objekte mit Energierating
(Immobilienportfolio)**

Vorjahr: 8 Objekte

76

% der Fläche mit Green Leases

Vorjahr: 55%

23

**Objekte mit Photovoltaikanlagen
(Immobilienportfolio)**

Vorjahr: 18

70

% zufriedene Mietende

Vorjahr: 73%

4258

**kWp installierte Leistung
(Photovoltaikanlagen
Immobilienportfolio)**

Vorjahr: 3485 kWp

→ MEHR LESEN: BERICHTERSTATTUNG ZU DEN WESENTLICHEN THEMEN

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Signifikante Fortschritte im Berichtsjahr 2024

«Wir haben den Anspruch, in jedem Jahr besser zu werden, um langfristig erfolgreich zu bleiben.»



G R E S B
★★★★★ 2024

GRESB-Benchmarking

Wir gehören zu den führenden Unternehmen im GRESB-Benchmarking. Auch in diesem Jahr haben wir für unser eigenes Immobilienportfolio das 5-Sterne-Rating erhalten und zählen zu den Sector Leaders 2024.

Zertifizierungen

Wir wollen mit unseren Immobilien langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder schaffen. Glaubwürdig nachweisen können wir dies unter anderem über Zertifizierungen. Auch in diesem Jahr haben wir den Ausbau unserer zertifizierten Immobilien und Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurde die Erstzertifizierung nach BREEAM-Bestand abgeschlossen und 18 Entwicklungsprojekte befanden sich im Zertifizierungsprozess.

Green Finance

Wir wollen den Übergang zu nachhaltigen Immobilieninvestitionen beschleunigen. Entsprechend haben wir in diesem Jahr zusätzliche Mittel im Umfang von CHF 467 Mio. entlang der Kriterien des Green Finance Frameworks investiert.

Kreislaufwirtschaft

Bei unseren Entwicklungsprojekten leisten wir Pionierarbeit, um heute schon die künftigen Kreisläufe bestmöglich zu schliessen. Es gilt bereits heute die Vorgabe, die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der verbauten Gesamtmasse zu reduzieren und für alle Neubauprojekte einen Materialpass zu erstellen.

REIDA CO₂e-Benchmark

Unseren zentralen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir durch die Reduktion von Treibhausgasemissionen in unserem Immobilienbestand «Standing Investment». Unser überdurchschnittliches Engagement widerspiegelt sich unter anderem im CO₂e-Benchmarking von REIDA. Im Vergleich zum Vorjahr haben wir uns um 11.5% verbessert.

9.1

REIDA CO₂e-Emissionsintensität

Vorjahr: 10.3 kgCO₂e/m²EBF

Was wir für die Umwelt tun

Unsere wesentlichen Themen

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

→ MEHR LESEN: AB SEITE 20

Was wir für die soziale Nachhaltigkeit tun

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Community Engagement

→ MEHR LESEN: AB SEITE 42

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

→ MEHR LESEN: AB SEITE 54

Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg ist nur möglich, wenn wir Verantwortung übernehmen. Diese umfasst die ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit und Wertschöpfung. Wertschöpfung verstehen wir als ganzheitliche Aufgabe. Sie vereint finanzielle Ziele mit nichtfinanziellen Aspekten.

Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

«Wir gestalten die Lebensräume von morgen, die in jeder Hinsicht nachhaltig sind.»

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

tive Folgen für die Umwelt und die Gesellschaft sowie für unsere eigenen Geschäftstätigkeiten vermeiden.

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

Themen, in denen wir die grösste Wirkung erzielen können:

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

Ein Nachhaltigkeitsverständnis für unser Geschäftsmodell mit zwei Säulen

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

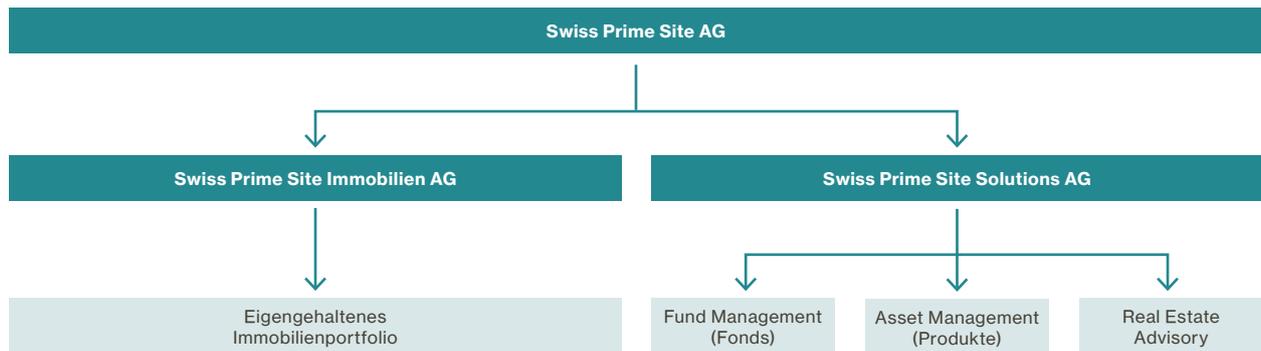
- Der **Swiss Prime Site Immobilien AG (SPSI)** mit dem eigengehaltenen Immobilienportfolio und einer grossen Entwicklungspipeline
- Der **Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS)**, bestehend aus den drei Bereichen Fund Management (diskretionär), Asset Management (treuhänderisch) und Real Estate Advisory

Im September 2024 erfolgte die Integration der Fundamenta Group (Schweiz) AG in die SPSS. Durch die Integration hat sich das Angebot von SPSS und der Organisation erweitert, die SPSS avanciert zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz.

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

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

→ [MEHR LESEN IN SEPARATEN GESCHÄFTSBERICHTEN](#)



Organisation

«Nachhaltigkeit auf allen Stufen verankert»

Verwaltungsrat

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

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

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

Gruppenleitung

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

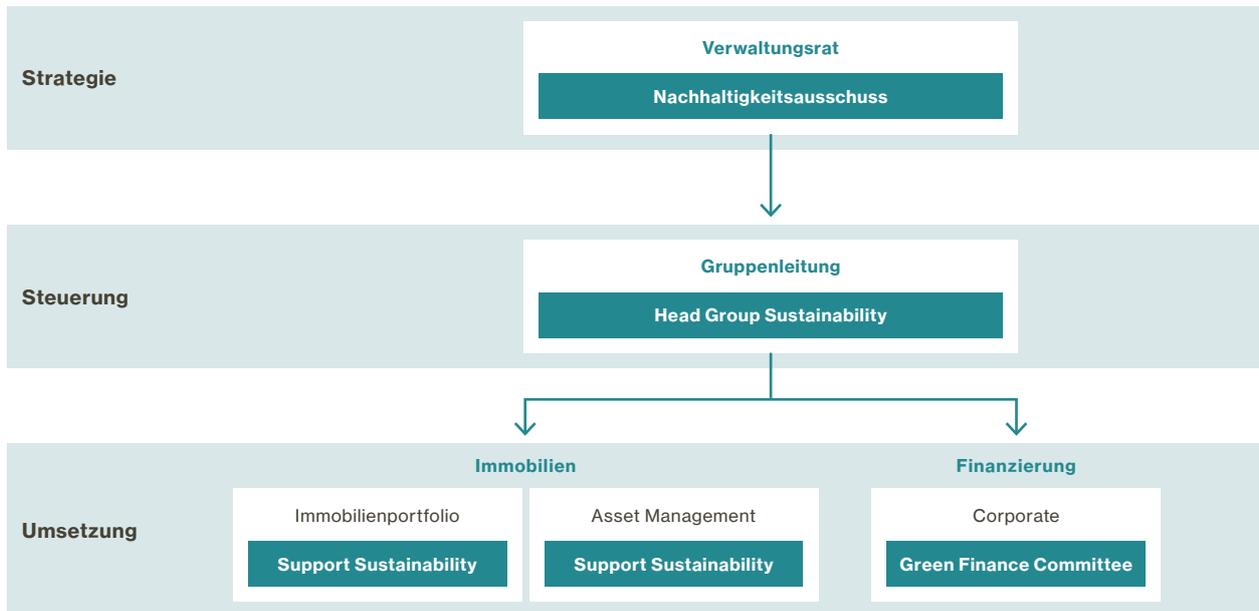
Green Finance Committee

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

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCEBERICHT 2024](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2024](#)

Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



Unsere Anspruchsgruppen

«Wir schaffen Wert – für unsere Anspruchsgruppen und die Gesellschaft.»

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

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

Investor Relations

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

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

Aktiver Austausch mit Anlegern

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

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

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

Ratings und Benchmarks

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

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

→ [SIEHE AUCH: WIE WIR EINE VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG SICHERSTELLEN](#)

Swiss Prime Site-Gruppe

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

Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

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

Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

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

Innovation als Nachhaltigkeitstreiber

«Wir fördern Innovation unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.»

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

Trends frühzeitig erkennen und nutzen

Im Berichtsjahr haben wir das Innovationsmanagement neu aufgesetzt und strukturiert. Kernelement ist das Future Board. In diesem Gremium sind die verschiedenen operativen Geschäfts- und Themenbereiche vertreten.

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

Innovation durch Kooperation

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

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

Entwicklung einer ESG-Datenplattform

Ein besonderes Projekt beschäftigt sich mit unseren Prozessen zur ESG-Datenerfassung (Umwelt, Soziales, Governance, ESG). Durch die Automatisierung von Datenprozessen, die für die Berechnung von ESG-Kennzahlen hilfreich sind, können wir die Daten effizienter erfassen und verwalten. Im Kontext der steigenden Anforderungen an die Messbarkeit und Offenlegung sowie der unterschiedlichen Reportinganforderungen ist ein strukturiertes Datenmanagement unerlässlich. Davon profitieren auch unsere Kunden.

Die Mitarbeitenden bringen die Nachhaltigkeit voran

Bei der Entwicklung von Dienstleistungen, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können, setzen wir auf die Expertise unserer Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen.

Damit alle Mitarbeitenden bei aktuellen Themen auf dem Laufenden sind, bieten wir regelmässig «Lunch & Learn»-Sessions an. Im Berichtsjahr gab es Veranstaltungen zu den Themen Baukultur, urbane Sicherheit und städtebauliche Kriminalprävention, SIA-Leistungsphasen, mentale Stärke und Mobilität.

Ein Innovationsworkshop zur Kreislaufwirtschaft beleuchtete dieses Nachhaltigkeitsfokusthema sowohl von der wissenschaftlichen als auch von der praktischen Seite. Das Ziel war, die Mitarbeitenden im Kontext der Ambitionen für 2030 aus der Charta Kreislauforientiertes Bauen mit entsprechenden Inputs zu inspirieren, für die Wichtigkeit der Kreislaufwirtschaft in unserer Branche zu sensibilisieren und ihnen im Rahmen von Workshop-Sessions entlang laufender Entwicklungsprojekte Know-how weiterzugeben.

→ [SIEHE AUCH: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE](#)

→ [SIEHE AUCH: ACCELERATOR-WORKSHOP-PROGRAMM](#)

Nachhaltigkeitsstrategie

Wir wollen Vorbild sein und sehen Nachhaltigkeit als zentralen Aspekt unseres Handelns. Bis 2040 wird unser Immobilienportfolio im Betrieb klimaneutral sein. Wir stellen die höchsten Ansprüche an ESG-Zertifizierungen und Benchmarks in unseren Entwicklungs- und Immobilienportfolios und setzen uns aktiv für die ambitionierten Ziele der Kreislaufwirtschaft ein.

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

«Vorreiterin in allen wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen kann man nur mit der richtigen Unternehmensstrategie werden.»

Wir verfolgen unsere unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung und haben das Thema Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.

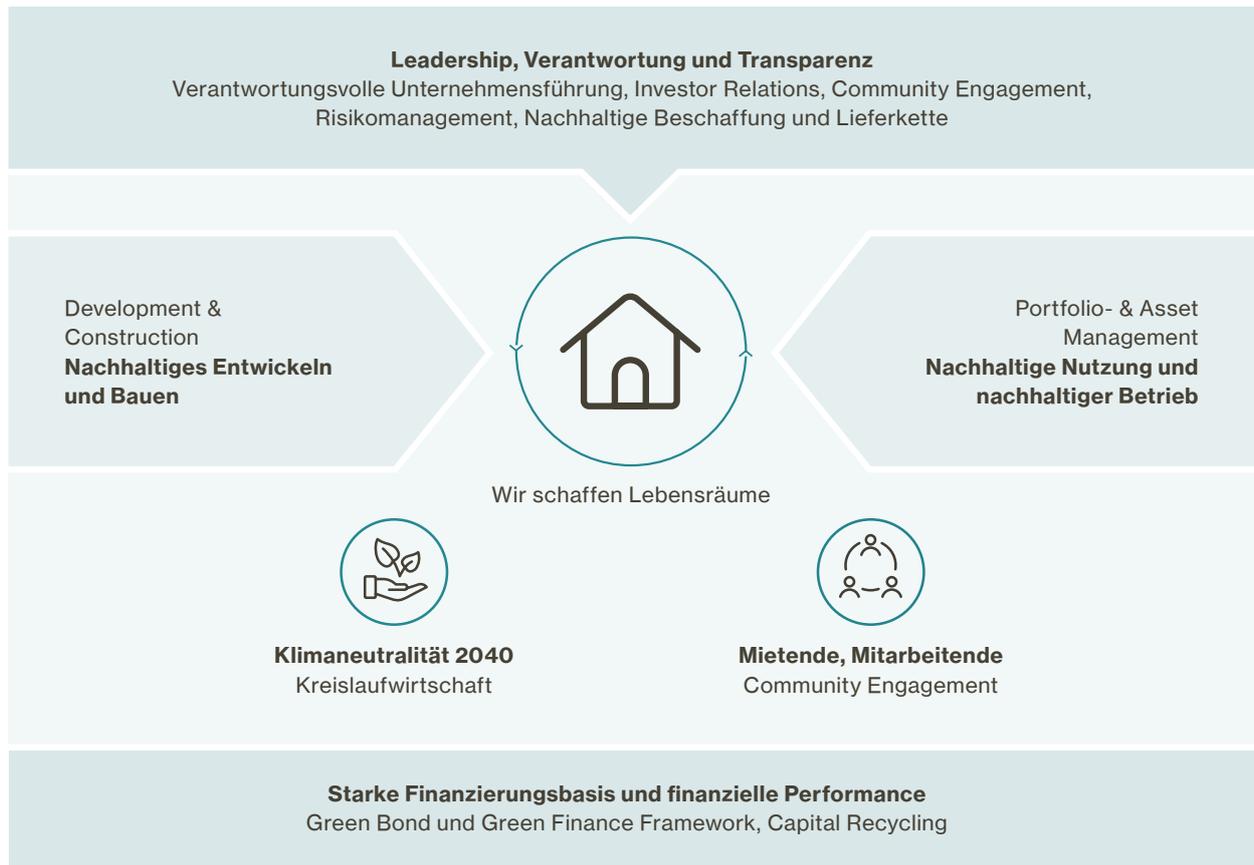
Im operativen Geschäft setzen wir diesen Ansatz konkret im Rahmen des Nachhaltigkeits- und Risikomanagements um. Wir identifizieren und bewerten relevante Auswirkungen und leiten die passenden Massnahmen ab.

Unsere Strategie orientiert sich entlang der wesentlichen Themen und bettet sich gemäss nachfolgender Grafik in unser Geschäft ein.

Leadership, Verantwortung und Transparenz

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

Strategie entlang der wesentlichen Themen



Starke Finanzierungsbasis entlang von Green Finance

Unsere Investoren schätzen die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 63% 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.

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden setzen unsere Nachhaltigkeitsstrategie um und sind wichtige Botschafter nach aussen. Deshalb ist es für uns zentral, dass unsere Mitarbeitenden unsere Strategie und Zielsetzungen verstehen und uns als attraktive Arbeitgeberin wahrnehmen.

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Wir arbeiten aktiv an der nachhaltigen Ausrichtung unseres Immobilienportfolios. Unsere Hauptaufgaben sind klar definiert: Wir planen und steuern die Einnahmen, investieren in Instandhaltung und Erneuerung und senken Betriebskosten sowie Leerstand. Dazu kooperieren wir eng mit unseren Mietenden und Dienstleistern im Property- und Facility-Management. So stellen wir sicher, dass wir unseren Kunden die besten Services für die von uns betreuten Liegenschaften bieten. Unsere Mietenden sind für uns eine sehr wichtige Anspruchsgruppe. Deshalb ist es für uns entscheidend, mit ihnen einen offenen und konstruktiven Dialog zu führen und mit ihnen eng zusammenzuarbeiten. Dabei stehen ihre Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherheit für uns an erster Stelle.

Klimaneutralität 2040 und Zertifizierung im Bestand

Im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und dem nachhaltigen Betrieb stehen im Geschäftsbereich Immobilien bei Swiss Prime Site verschiedene Themen im Vordergrund: die konsequente Umsetzung der Zertifizierungen und Rezertifizierungen nach BREEAM¹-Bestand, die intensivere Zusammenarbeit mit den Mietenden im Bereich Nachhaltigkeit entlang der Einführung von Green Leases in den Mietverträgen und die Mieterbefragung. Zudem verfolgen wir die Objektstrategien im Kontext des CO₂-Reduktionspfads und des Ausbaus erneuerbarer Energien konsequent weiter, mit dem Ziel, bis 2040 im Betrieb klimaneutral zu sein.

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

Die Mietenden als Nachhaltigkeitspartner

Nur gemeinsam mit unseren Mietenden lassen sich Nachhaltigkeitsthemen erfolgreich umsetzen. Ziele und Initiativen werden zusammen mit ihnen erarbeitet und verbindlich festgelegt.

→ [MEHR LESEN: MIETENDE](#)

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

Unsere Unternehmensstrategie zeichnet sich durch das etablierte Entwicklungsgeschäft im Geschäftsbereich Immobilien aus. Darunter verstehen wir die Produktentwicklung, Bestellung, Planung und Realisierung von grossen und komplexen Neubau- und Re-Development-Projekten.

Zertifizierungsstrategie als Qualitätsinstrument

Zentrales Element ist für Swiss Prime Site Immobilien AG die Zertifizierungsstrategie. Zertifizierungen spielen in unserer Branche eine wichtige Rolle. Im Entwicklungsgeschäft orientieren sich die Prozesse am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Welche Gebäudelabel die Objekte nach ihrer Fertigstellung erhalten, hängt vom Einzelfall und den Nutzeranforderungen ab. Der Zertifizierungsprozess und die Prüfung durch eine unabhängige Zertifizierungsinanz stellen sicher, dass unsere Investitionen sehr hohen Ansprüchen genügen und sich im Einklang mit dem Green Finance Framework befinden. Sie qualifizieren sich deshalb für eine Fremdfinanzierung.

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

Kreislaufwirtschaft

Kreislauforientiertes Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Konzepte zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von Komponenten so weit wie möglich zu verlängern. Als Mitinitiatorin und Erstunterzeichnerin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» setzen wir uns dafür ein, die formulierten Ambitionen in unseren Projekten zu verfolgen und entlang projektspezifischer Massnahmen weiterzuentwickeln und die Ziele messbar zu machen. Dabei arbeiten wir eng mit der Charta-Community zusammen.

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

Nachhaltigkeit ist Teamarbeit

Bei grossen Investitionen wollen wir in sämtlichen Belangen die aktuellen und höchsten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dabei stehen das aktive Stakeholder-Management, die Kreislaufwirtschaft und die konsequente Umsetzung der Zertifizierungsstrategie gemeinsam mit den Planungs- und Realisierungspartnern im Vordergrund. Neben den hohen Anforderungen an ein marktfähiges und innovatives Produkt sind insbesondere die nachhaltige Beschaffung sowie die Sicherheits- und Gesundheitsaspekte auf der Baustelle und in der Lieferkette zu berücksichtigen.

¹ Building Research Establishment Environmental Assessment Method aus Grossbritannien von BRE (Building Research Establishment)

Nachhaltigkeit im Asset Management

Die im Geschäftsbereich Asset Management bei der Swiss Prime Site Solutions 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 ihren Kunden auf der Investorensseite Expertise in der langfristigen treuhänderischen Verwaltung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios sowie projektbezogene strategische Beratung in den Bereichen Wirtschaftlichkeitsanalysen, Entwicklung von Objektstrategien und Outsourcing. Darüber hinaus erbringt das Real Estate Services Team massgeschneiderte Mandatsdienstleistungen für Immobilien, die direkt von Investoren gehalten werden.

Nachhaltiges Investieren ermöglichen

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

Ziel ist es, die anvertrauten Mandate als unabhängiger Asset Manager im Einklang mit den gruppenweiten Nachhaltigkeitszielen und den UN Principles for Responsible Investment (PRI) zu betreuen, ohne dabei den Fokus auf Cashflow-Rendite, Risikomanagement und Compliance aus den Augen zu verlieren. Mit unserer Strategie bieten wir Investoren die Möglichkeit, einen direkten und weitreichenden Einfluss auf die Umwelt zu nehmen und nachhaltig zu investieren.

Um den regulatorischen Anforderungen bezüglich Greenwashing gerecht zu werden und unseren Kunden und Investoren eine hohe Transparenz zu bieten, haben wir unsere Fondsdokumentation um das Kapitel Nachhaltigkeitspolitik erweitert.

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

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

Wesentlichkeit

«Was für uns und unsere Stakeholder wichtig ist, stellen wir jedes Jahr von Neuem in Frage.»

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

Wesentlichkeitsanalyse

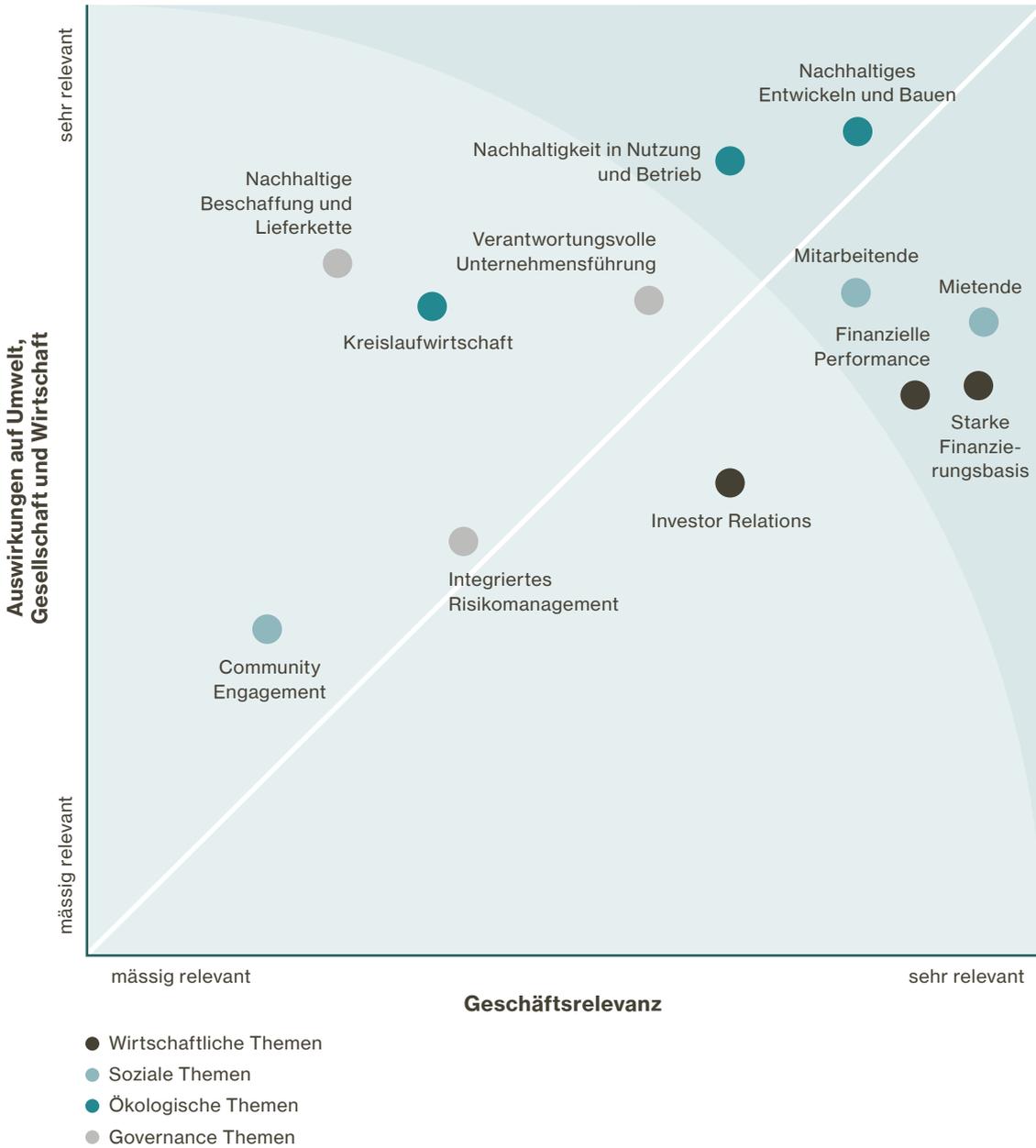
Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Die Analyse folgte dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen im Hinblick auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert und wird 2025 Jahr auf ihre Aktualität geprüft.

Wesentliche Themen

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

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

Wesentlichkeitsmatrix



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

Ambitionen und konkrete Zielsetzungen

«Zukunftsfähig durch anspruchsvolle Ziele und konsequente Fortschritte»

Um unsere Nachhaltigkeitsbemühungen zu untermauern, haben wir uns konkrete Ambitionen und Ziele gesetzt. Diese Ziele zusammen mit den jeweiligen Massnahmen orientieren sich an fünf Fokusthemen:

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

Unsere Ambitionen, der aktuelle Status zum Erreichen der Ziele sowie der Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (UN SDGs) können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Fortschritte werden jeweils in der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen genauer beschrieben.

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Leadership, Verantwortung und Transparenz				
Verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir orientieren uns daher an relevanten ESG-Ratings.			MSCI: Verbesserung AAA ISS ESG: C «Prime» Sustainalytics: «Low Risk» Inrate: B+ PRI-Rating (Investment Management)	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.	laufend	●	Mehr im Kapitel Governance	
Mitarbeitende				
Wir streben eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.			Great Place to Work (2025)	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr im Kapitel Soziales	
Mietende				
Im Mittelpunkt stehen die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert.*			Mieterumfrage mit Gesamtzufriedenheit von 70%	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr im Kapitel Soziales	
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um.*			76% der Mietfläche (exkl. Lager und Parkplätze) mit Green-Lease-Komponenten	 
Ziel: > 90% unserer Mietverträge sind Green Leases.	2025	●	Mehr im Kapitel Soziales	

● erreicht ● On going ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Nachhaltiges Entwickeln und Bauen				
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten.*			GRESB 5-Sterne-Rating mit 98/100 Punkten im Development Benchmark Mehr im Kapitel Umwelt	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	2025	●		
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend.*			100% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an Mehr im Kapitel Umwelt	
Ziel: 100% unserer Entwicklungsprojekte (im Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.	laufend	●		
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.			Circularity Index Construction (CI-C) in % (in Entwicklung) Mehr im Kapitel Umwelt	 
Ziel: Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten (im Bau) auf 50% der Gesamtmasse reduzieren.	2030	●		
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich.*			Treibhausgasemissionen Erstellung für Entwicklungen in Bau (kgCO ₂ e/m ² EBFa) Mehr im Kapitel Umwelt	 
Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten bzw. Grenzwert 1 von Minergie-Eco	2030	●		

● erreicht ● On going ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb				
Wir investieren in erstklassige Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv mit Fokus auf Nachhaltigkeit.*			GRESB 5-Sterne-Rating im Standing Investment Benchmark mit 91/100 Punkten und Leader der Peer-Group sowie Sector Leader 2024	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	2025	●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeitszertifizierungen (Bestand).*			96.8% der Portfoliofläche sind zertifiziert. Das Green Finance Portfolio (Kategorie 1) umfasst 27.3% der Portfoliofläche	
Ziel: Anteil zertifizierte Fläche > 90%. Ziel: Kontinuierlicher Ausbau Green Finance Portfolio.	laufend laufend	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an.*			Reduktion um 36.9% gegenüber 2019 auf 7.7 kgCO ₂ e/m ² EBF (Scope 1,2 und 3.13)	 
Zwischenziel: 50% bis 2030 gegenüber 2019. Ziel: Klimaneutralität bis 2040.	2030 2040	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio.*			Aktuell sind 77.2% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt.	 
Zwischenziel: > 50% bis 2030. Ziel: > 80% bis 2040 gegenüber 2019.	2030 2040	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch um 4.3% und gegenüber 2019 um 5.0% auf 163 kWh/m ² EBF reduziert werden.	 
Ziel: 15% gegenüber 2019.	2030	●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Wasserverbrauch (like-for-like) um 4.9% und gegenüber 2019 um 30.8% gesenkt werden.	 
Ziel: 15% gegenüber 2019.	2030	●	Mehr im Kapitel Umwelt	

● erreicht ● On going ● offen

* Geschäftsbereich Immobilien

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

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

Unsere wesentlichen Themen

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

Scope 1/2/3.13
t CO₂-Emissionen

-12.6%

2024 **7.7 kgCO₂/m²**
2023 8.9 kgCO₂/m²

Scope 1/2
t CO₂-Emissionen

-12.3%

2024 **12516 t CO₂**
2023 14275 t CO₂

Energie-
intensität

-4.2%

2024 **163.0 kWh/m²**
2023 170.2 kWh/m²

Erneuerbare
Energie

+2.1%

2024 **77.2%**
2023 75.1%

Alloziert
Green Finance

+467

2024 **CHF 1460 Mio.**
2023 CHF 993 Mio.

Objekte mit
Energierating

+34

2024 **42 Objekte**
2023 8 Objekte

Installierte Leistung
Photovoltaikanlagen

+773

2024 **4258 kWp**
2023 3485 kWp

Photovoltaik-
anlagen

+5

2024 **23 Objekte**
2023 18 Objekte

Was wir für die Umwelt tun



G R E S B
★★★★★ 2024

Resultat Standing Investment

Verbesserung
+2 Punkte

91 von 100 Punkten

Resultat Development

Verbesserung
+1 Punkt

auf 98 von 100 Punkten



GRESB-Score nochmals verbessert: Auszeichnung als Sector Leader 2024

Über das GRESB-Benchmarking lässt sich unsere Nachhaltigkeitsperformance im Standing Investment sowie im Development messen. Swiss Prime Site Immobilien AG konnte im Berichtsjahr die hervorragenden Ergebnisse nochmals steigern.

Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit den Fonds am GRESB-Benchmark teilgenommen und konnte die Resultate im Berichtsjahr für alle Produkte verbessern. Weiterführende Angaben können den jeweiligen Geschäftsberichten entnommen werden.

Führungsanspruch bei REIDA-Benchmarking

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

Mit einer CO₂-Intensität (Scope 1+2, location-based) von 9.1 kgCO₂e/m²EBF liegen wir deutlich unter dem Benchmark von 12.7 kgCO₂e/m²EBF. Auch in Bezug auf dem Anteil erneuerbarer Energie liegen wir mit 48.6% über dem Benchmark von 32.3%. Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit allen Produkten am Benchmark teilgenommen und berichtet individuell entlang der umweltrelevanten Kennzahlen in ihren Geschäftsberichten.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA DIVERSITY PROPERTY FUND PK](#)

Innovationen aus unserem langjährigen Accelerator-Programm

Aus drei durchgeführten Accelerator-Programmen konnten verschiedene Proof-of-Concepts lanciert werden.

Im Immobilienbestand beispielsweise konnten wir mit Sustainaccount eine umfassende Analyse in Bezug auf physische Klimarisiken durchführen. Mit dem Start-up Optiml konnten wir ausgewählte Objektstrategien in Bezug auf CO₂-Reduktion und den damit verbundenen Investitionsbedarf analysieren und optimieren. Mit der nachrüstbaren Multi-Sensor-Lösung des Start-ups Droopl überwachen wir die Liegenschaft West-Log in Zürich, mit welcher wir eine verbrauchsbasierte Nebenkostenabrechnung ermöglichen und Leckagen oder andere Unregelmässigkeiten erkennen können, um Schäden, Kosten sowie den Wasserverbrauch zu reduzieren.

Mit einem Fokus auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen haben wir neue Lösungen zur frühen Berechnung und Optimierung der Emissionen aus der Erstellung mit Viride identifiziert und mit Vaulted eine innovative Leichtbaustruktur für Deckensysteme geprüft.

→ [SIEHE AUCH: «INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER»](#)

Kreislaufwirtschaft als Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele

Unsere Immobilien als Material- und Bauteildepot auf Zeit



Das Engagement für Kreislaufwirtschaft war ein Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsarbeit im Berichtsjahr. Als Mitinitiantin und Erstunterzeichnerin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» setzen wir uns dafür ein, die formulierten Massnahmen weiterzuentwickeln, in unseren Entwicklungsprojekten umzusetzen und die Ziele messbar zu machen. Dabei arbeiten wir eng mit der Charta-Community zusammen.

Projekte im Zeichen der Kreislaufwirtschaft

Das 2023 fertiggestellte Projekt an der Müllerstrasse in Zürich zeigt erfolgreich den Einsatz kreislauforientierter Ansätze. Die alte Büroliegenschaft bleibt bestehen und die Aluminiumgussfassade wird wiederverwendet. Auf den Abriss des Rohbaus wurde bewusst verzichtet, wodurch über 90% des Betons, ein CO₂-intensives Material, erhalten bleiben konnten. Dadurch wurden 2600 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart. Unser Projekt Bern 131 setzt auf eine Holzhybridbauweise und erreicht dadurch erhebliche CO₂-Einsparungen.

Beim Projekt JED Neubau wird bewusst auf Heizungs- und Lüftungsanlagen im Bürobau verzichtet. Mit dem Passivhaus-Konzept «2226» kann die Raumtemperatur ohne Einsatz von Haustechnik über das ganze Jahr zwischen 22 und 26 Grad Celsius gehalten werden. Die erforderliche Masse des Gebäudes braucht entsprechend viel Material. Durch den Einsatz von rund 8300 m³ Zirkulit-Beton mit CO₂-Speichertechnologie sowie dem Einsatz von rund 160 Tonnen zirkulärem Leichtgrundputz können die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Die bei diesen Bauprojekten gesammelten Erfahrungen fliessen kontinuierlich in noch geplante Projekte ein, wobei die Projektziele zunehmend



JED Neubau, Schlieren

ambitionierter definiert werden. Das Ziel bis 2030 ist, den Einsatz nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in allen Projekten auf 50% der Gesamtmasse zu senken sowie die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

→ [SIEHE AUCH: BEITRAG «DIE RESSOURCEN IM BLICK»](#)

Zusätzlich haben wir im Berichtsjahr ein Projekt unterstützt, welches Kreislaufwirtschaft erlebbar macht. Das MANAL-Projekt ist ein Pavillon auf dem Campus der Hochschule Luzern, der als lebendiges Beispiel für nachhaltiges und kreislauforientiertes Bauen dient. Durch den Einsatz von rezyklierten Baustoffen und innovativen Materialien wird gezeigt, wie zirkuläres Bauen umgesetzt werden kann. Die Baumaterialien basieren auf einer zementfreien Technologie, welche von dem Unternehmen Oxara entwickelt wurde.

→ [SIEHE AUCH: OXARA; PAVILION MANAL](#)

Wie kann die Bauwirtschaft von einer linearen Wirtschaft zu einer Kreislaufwirtschaft übergehen? Diese Frage ist auch für Immobilienunternehmen von hoher Relevanz. Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site (SPS), erklärt, wie klare Ziele und frühzeitige innovative Ansätze helfen können, nachhaltiges Bauen zu realisieren.

→ [MEHR LESEN IM INTERVIEW: COOPERATION AND INNOVATION AS KEY DRIVERS FOR SUSTAINABLE CONSTRUCTION AT SWISS PRIME SITE](#)

Inspiration, Wissenstransfer und gemeinsames Lernen «Workshop Kreislaufwirtschaft 2024»

Im Berichtsjahr haben wir im Herbst einen ganztägigen Workshop im Bereich Kreislaufwirtschaft mit rund 40 Teilnehmenden durchgeführt. Einge-ladene Expertinnen und Experten aus Forschung und Praxis haben wertvolle Inputs zu den Themen Nachhaltiges Bauen, Materialisierung, Tragwerk-sentwurf als relevanter Hebel sowie Low- und Less-Tech eingebracht. Workshop-Gruppen diskutierten das vermittelte Wissen anhand konkreter Entwicklungsprojekte und teilten die jeweiligen Erkenntnisse.

«Wir müssen technische und ökologische Kreisläufe neu denken, genauso wie Verantwortung.»

Martin Pfenninger

Head Group Sustainability
bei Swiss Prime Site



Workshop Kreislaufwirtschaft 2024, Zürich

Analyse unserer Scope 3-Emissionen

Fokus Scope 3-Emissionen in der Bautätigkeit und im Immobilienportfolio

Die indirekten Treibhausgasemissionen in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens, sogenannte Scope 3-Emissionen, spielen eine wesentliche Rolle. Wir setzen hier ebenfalls einen Fokus und es ist uns wichtig, sie passend im Gesamtkontext unserer Anstrengungen zum Klimaschutz und zur Kreislaufwirtschaft zu verorten. Kernelement unserer Klimastrategie ist der CO₂-Absenkpfad und die Klimaneutralität unseres Immobilienportfolios im Betrieb (Scope 1 und 2, «operational carbon»). In diesem Kontext werden bereits die vorgelagerten Emissionen der Energieversorgung durch den Umstieg auf erneuerbare Energie sowie die nachgelagerten Emissionen in Zusammenarbeit mit unseren Mietenden reduziert. Unsere Anstrengungen für kreislaforientiertes Bauen reduzieren nicht nur den Verbrauch an Primärrohstoffen, sondern auch die damit verbundenen Treibhausgasemissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Unsere Analyse der Scope 3-Emissionen erfolgt schrittweise und soll die Basis für ein quantitatives Monitoring und weitere zielgerichtete Reduktionen bilden.

Für uns muss der Fokus auf der Bautätigkeit und dem Immobilienportfolio liegen

Unsere Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen, Mobilität der Mitarbeitenden sowie Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die Verwaltung.¹

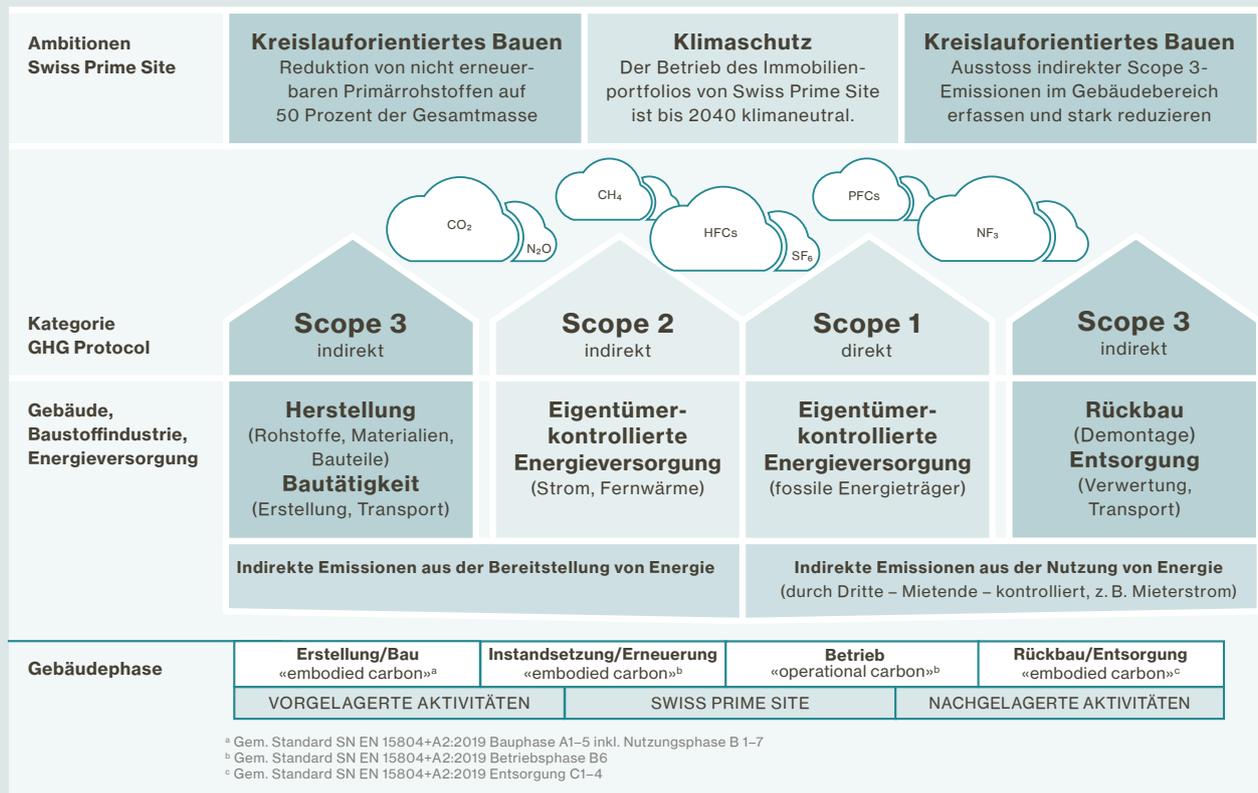
Die wesentlichen Scope 3-Emissionen entstehen jedoch durch unsere Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) im eigenen Immobilienportfolio, insbesondere in der vorgelagerten Wertschöpfungskette durch die Herstellung von Baumaterial und dessen Transport und Verarbeitung am Bau sowie in der nachgelagerten Wertschöpfungskette durch Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung.

Die indirekten Scope 3-Emissionen im Betrieb des Immobilienportfolios umfassen sowohl Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten zur Energiebereitstellung als auch nachgelagerte Emissionen, insbesondere durch mieterkontrollierten Energieverbrauch (z. B. Mieterstrom). Letzteres wird bereits seit Jahren als Scope 3-Emissionsbestandteil im Kontext des betrieblichen CO₂-Absenkpfads des Immobilienportfolios erfasst und ausgewiesen.

Die nachfolgende Grafik fasst die Zuordnung zusammen und zeigt, wie wir mit Ambitionen auf kreislaforientiertes Bauen und das Klimaziel mit dem CO₂-Absenkpfad unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten wollen.

¹ Die Emissionen rund um die Büroflächen sind in unseren Umweltkennzahlen bereits enthalten (vgl. Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen).

Scope 1–3: Fokus Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz



Scope 3-Emissionen der Entwicklungsprojekte

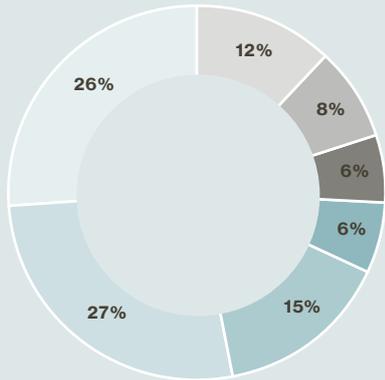
Im Berichtsjahr haben wir die Scope 3-Emissionen für Entwicklungsprojekte im Bau analysiert. Diese Analyse umfasst die sogenannten «Embodied Emissions» und damit die Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3)², deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5)² sowie die Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1–C4)². Diese Emissionen werden elementspezifisch berechnet, basierend auf Materialisierung und Mengen (Bezugsgrössen wie Fläche, Länge, Volumen, Leistung) sowie spezifischen Emissionsfaktoren (kgCO₂e pro Bezugsgrösse).

Aus Ökobilanzen, die für die Zertifizierung der Immobilien erstellt wurden, liegen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze vor. Sofern Daten zum Beispiel für den Innenausbau oder den Transport fehlten, wurden Abschätzungen vorgenommen.

Die anfallenden Emissionsmengen wurden nach dem Investitionsprinzip den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Bauphase werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts abgebildet. Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahre anfallen, werden entsprechend auf der Zeitachse nach 20, 30 bzw. 40 Jahren verortet und dargestellt.

² Gem. Standard SN EN 15804+A2:2019

«Embodied Emissions» nach Bauteilgruppen am Beispiel des Entwicklungsprojekts Bern 131



- Bodenplatte und Fundament
- Dachkonstruktion und -bekleidung
- Wandkonstruktion und -bekleidung
- Fenster und Türen
- Geschossdecken und -bekleidung
- Innenwände und -bekleidung
- Gebäudetechnik

Abbildung: Aufteilung der «Embodied Emissions» auf die verschiedenen Gebäudeelemente und Bauteile (ohne Innenausbau).

Die anfallenden Scope 3-Emissionen der laufenden Entwicklungsprojekte sind in nachfolgender Abbildung nach dem Investitionsprinzip dargestellt. Die Treibhausgasemissionen im Berichtsjahr beliefen sich dabei in der Grössenordnung von 30 000 Tonnen CO₂eq (Abbildung unten). Die Emissionen nach Bauteilgruppen (Abbildung links) werden durch das Entwicklungsprojekt Bern 131 veranschaulicht. In Holzhybridtechnik erbaut, hat es einen innovativen Charakter. Dies spiegelt sich bei der Gewichtung der relativen Anteile der einzelnen Bauteilgruppen wider. Mit etwa einem Viertel hat die Haustechnik durch die gross dimensionierte Fassadenphotovoltaik und den Einsatz von Erdsonden zur Wärmegewinnung einen hohen Anteil. Die Verwendung von Holz führt demgegenüber zu einem vergleichsweise geringen Anteil der Wandkonstruktion an den Gesamtemissionen.

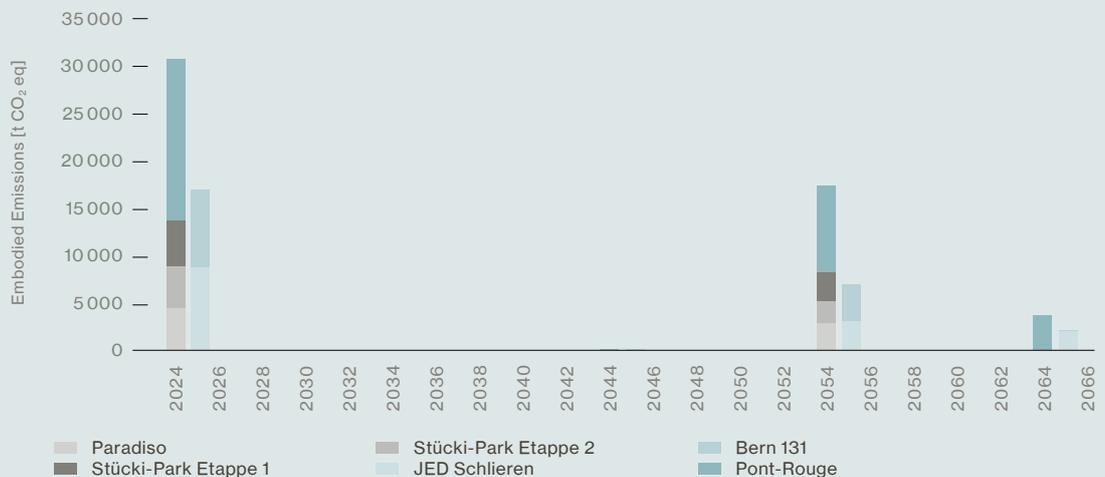
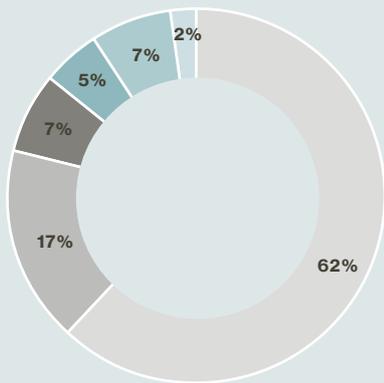


Abbildung: «Embodied Emissions» nach Investitionsprinzip von fünf laufenden Entwicklungsprojekten (6 Gebäude) der Swiss Prime Site Immobilien.

«Embodied Emissions» aus der Instandsetzung und Erneuerung des Immobilienportfolios bis 2050



- Gebäudetechnik
- Wandbekleidung
- Fenster und Türen
- Dachhaut
- Innenwände
- Deckenbekleidung

Abbildung: Aufteilung der «Embodied Emissions» aus der Instandsetzung und Erneuerung des Immobilienportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG auf die verschiedenen Gebäudeelemente (ohne Innenausbau).

Scope 3-Emissionen im Immobilienportfolio

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung reduziert zum einen den Energieverbrauch der Gebäude, verursacht jedoch gleichzeitig vor- und nachgelagerte Scope 3-Emissionen. Diese stammen aus der Herstellung von Materialien und Bauelementen, wie z.B. Wärmedämmstoffen, Fensterglas und -rahmen, Metallen von Gebäudetechnik etc. Für das eigengehaltene Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG haben wir dies in einem Simulationsmodell erstmalig abgebildet.

In einem ersten Schritt wurden auf der Grundlage von Gebäudebaujahr, Zeitpunkt der letzten Instandsetzung von Bauteilen sowie anhand von typischen Nutzungsdauern und technischen Lebensdauern für jedes Gebäude spezifische Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen und -zeitpunkte bis 2050 grob festgelegt. Die

Berechnung der erwarteten Scope 3-Emissionen in der Nutzungsphase erfolgt mit dem Gebäudeparkmodell, welches für jedes Bauteil verschiedene Arten von Massnahmen mit unterschiedlicher Materialisierung hinterlegt, z.B. verschiedene Wärmedämmstoffe, Wandbekleidungen und Fenstertypen. Die Auswahl der Massnahmen zusammen mit der Ausmassung der verschiedenen Gebäudeelemente (Fläche, Länge, Volumen, Leistung etc.) sowie den spezifischen Emissionsfaktoren³ ergeben die entsprechenden Emissionen über die Zeit für das Portfolio. Bei den Emissionsfaktoren handelt es sich um Jahreswerte, die sich auf eine Gebäudenutzungszeit von 60 Jahren beziehen (sogenanntes Amortisationsprinzip). Mit Verweis auf das GHG Protocol wurden die Emissionsergebnisse auf die Gebäudephasen aufgeteilt und demjenigen Jahr zugeordnet, in dem sie auftreten (Investitionsprinzip).

Die Ergebnisse aufgrund von Standardannahmen für bauliche Massnahmen zeigen, dass jährliche Emissionen im Durchschnitt bei etwa 5000 Tonnen CO₂eq beziehungsweise 2,7 kgCO₂eq/m² liegen (geschätzt für den Zeitraum 2025–2050 ohne Innenausbau).

Gesamtresultate und Ausblick

Eine detaillierte Beschreibung zur Berechnung und erste Resultate für Scope 3-Emissionen in den 15 Kategorien des GHG Protocols finden sich hier:

→ [SIEHE AUCH: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

Die Datengrundlagen und Berechnungsmethoden werden auf Grundlage dieser ersten Scope 3-Emissionsanalyse zielgerichtet verbessert. So gilt es unter anderem, die generischen Annahmen durch unsere geplanten Massnahmen gemäss Objektstrategie zu präzisieren sowie durch Potenzialanalysen zur Identifikation von Reduktionsmassnahmen zu ergänzen. Die Scope 3-Emissionsanalyse bildet die Ausgangslage für die Entwicklung von quantitativen Zielsetzungen. Dabei werden auch Erkenntnisse aus der im 2. Halbjahr 2024 veröffentlichten Real Estate-Richtlinie der Science Based Targets initiative (SBTi) berücksichtigt.

³ SIA 2023, Ökobilanzdaten im Baubereich von KBOB/ecobau/IPB und weiteren Quellen

Zertifizierungsstrategie zum Ausbau des Green Finance Portfolios

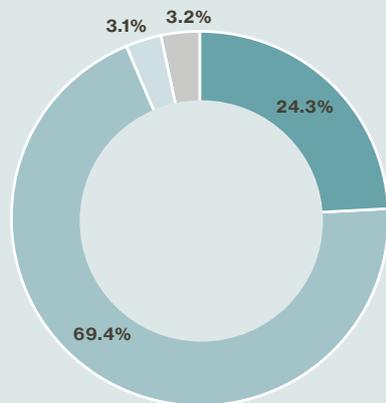
Nachhaltigkeitszertifikate für gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio

Im Berichtsjahr wurde die Erstzertifizierung nach BREEAM-Bestand abgeschlossen. Eine zusätzliche Liegenschaft wurde nach BREEAM-Bestand zertifiziert (Neuerwerb 2023) und bei einer Liegenschaft ist der Zertifizierungsprozess noch im Gange, da eine laufende Sanierung erst abgeschlossen werden muss.

Die mit der Erstzertifizierung erstellten Potenzialanalysen zeigen uns im Hinblick auf die dreijährlichen Rezertifizierung Verbesserungspotenzial auf. Der Schwerpunkt im Berichtsjahr lag einerseits darauf, die Prozesse für die Datenbeschaffung für anstehende Rezertifizierungen zu etablieren sowie standardisierte Nachweise über Portfolioprojekte zu beschaffen. Ebenso haben wir die Dokumentation von laufenden Bauprojekten in Bezug auf Zertifizierungsprozesse optimiert.

Die Rezertifizierung der ersten 11 Objekte findet bereits im Frühjahr 2025 statt. Weitere rund 60 Objekte werden Ende 2025 rezertifiziert.

Anteil Energiebezugsfläche (%) an zertifizierbarer Fläche mit Nachhaltigkeitszertifikat



- Nachhaltigkeitszertifikat aus Erstellung
- Nachhaltigkeitszertifikat im Bestand
- Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung und Bestand
- Nachhaltigkeitszertifikat geplant

Zertifizierung aktueller Entwicklungsprojekte bei der Swiss Prime Site Immobilien AG

Ende 2024 befanden sich 18 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant. Im Berichtsjahr konnten provisorische Zertifikate für die Projekte Maaglive und Destination Jelmoli in Zürich, Place du Molard 2–4 und Rue du Rhône 48–50 in Genève sowie für das Projekt Bern 131 in Bern entgegengenommen werden. Zudem wurden die Unterlagen für die definitive Zertifizierung für die Projekte Tertianum Paradiso in Lugano, Alto Pont-Rouge in Genève sowie Stückli Park, Etappen 1+2 in Basel eingereicht. Im Weiteren wurden die Unterlagen für die provisorischen Zertifizierungen der ab 2025 in die Realisierungen gelangenden Entwicklungsprojekte eingereicht, namentlich Hauptstrasse 2 in Brugg, Yond Campus sowie Saarstahl in Zürich.

Kontinuierlicher Ausbau des Green Finance Portfolios

Im Berichtsjahr haben wir zwei Straight Bonds im Umfang von CHF 435 Mio. unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert. Die Mittel werden entsprechend den definierten Kriterien eingesetzt. Mehr dazu ist dem Green Finance Reporting zu entnehmen.

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 langjährigem Mieter sowie der konsequenten Umsetzung der Zertifizierungsstrategie im Bestand konnten wir massgebliche Fortschritte erzielen.

→ [SIEHE AUCH: GREEN FINANCE REPORT \(NUR AUF ENGLISCH VERFÜGBAR\)](#)

Das Ziel im Blick: Klimaneutrales Immobilienportfolio 2040 im Betrieb

12516

t CO₂-Emissionen

Immobilienportfolio, (Scope 1/2)
Vorjahr: 14 275 t CO₂

7.7

Emissionsintensität in kgCO₂/m²

Immobilienportfolio, (Scope 1/2/3.13)
Vorjahr: 8.9 kgCO₂/m²

163.0

kWh/m² Energieintensität Immobilienportfolio

Vorjahr: 170.2 kWh/m²

77.2

% erneuerbare Energie Immobilienportfolio

Vorjahr: 75.1%

Reduktion der CO₂-Emissionen

Durch Portfoliobereinigungen und den Neuzugang von Entwicklungsprojekten im Immobilienportfolio konnten positive Effekte erzielt werden. Zudem erfolgte im Berichtsjahr bei zwei Liegenschaften der Umstieg auf erneuerbare Energie. Bei der Liegenschaft Industriestrasse 21 in Zollikofen wurde die Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Aufgrund der Grösse der Liegenschaft Industriestrasse 21 in Zollikofen fällt der Umstieg im CO₂-Absenkpfad nur geringfügig ins Gewicht. Demgegenüber hat der Anschluss der Shopping Arena in St. Gallen an die energienetz GSG AG (energienetz GSG) einen wesentlich grösseren Einfluss, da die Liegenschaft davor zu den grössten Heizgasverbrauchern im Portfolio gehörte. Vollständig wirksam wird der Einfluss jedoch erst 2025 nach einem vollständigen Betriebsjahr. Neben Wärme kann auch Kälte über das Energienetz bezogen werden. Zusätzlich trug der erhöhte Biogasanteil in verschiedenen Energiewerken zu einer Verbesserung bei. Auch Energieeinsparungen durch bauliche Massnahmen wirkten sich positiv aus.

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

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

Abschluss von Verträgen für den zukünftigen Fernwärmebezug im Geschäftsbereich Immobilien

Mit CoolCity geht voraussichtlich 2031 eines der grössten schweizerischen Seewasserkraftwerke in Betrieb. Diese Art von Kraftwerken versorgt Energiebezüger des Verbundes mit CO₂-neutraler Energie zum Heizen und Kühlen. 2024 wurden für alle Zürcher Innenstadtliegenschaften der Swiss Prime Site die entsprechenden Verträge für Energieanschluss und -lieferung unterzeichnet. Auch in Zug/Baar, Luzern und Genf sind Seewasserkraftwerke geplant oder bereits in Betrieb. Im Berichtsjahr wurden für zwei Liegenschaften in Baar und eine Liegenschaft in Luzern die jeweiligen Energieanschluss- und Lieferverträge unterzeichnet.



Photovoltaikanlage,
Stücki-Park Basel

Förderung erneuerbarer Energie und nachhaltiger Mobilität

Aktuell bestehen auf 23 eigenen Liegenschaften Photovoltaikanlagen (PV). Im Berichtsjahr konnten drei weitere Anlagen auf Bestandsgebäuden (EspacePost, Bern; Medienpark, Zürich und West-Log, Zürich) sowie vier Anlagen auf Neubauten (Esplanade de Pont-Rouge, Grand-Lancy; Riva Paradiso 3, 20, Paradiso; 2. Etappe Stücki-Park, Basel und Müllerstrasse 16, 20, Zürich) realisiert werden. Zudem wurde die PV-Anlage auf dem Dach der Liegenschaft Zürcherstrasse 39/JED in Schlieren durch eine PV-Anlage an der Fassade ergänzt. Für zwei weitere Anlagen ist die Planung so weit fortgeschritten, dass die Umsetzung 2025 starten kann (Tertianum WPZ Etzelblick, Richterswil; Patio Plaza, Vernier).

23

Anzahl Objekte mit Photovoltaikanlagen

Vorjahr: 18

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Die Bedürfnisse der Mietenden werden erhoben und nach Bedarf in laufende und künftige Planungen integriert.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kanton und Gemeinde. Diese werden für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss reduzieren, 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.

Zusammenarbeit mit Mietenden und Lieferanten: «Green Leases»

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

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

«Green Lease» ist Teil des Standardmietvertrags der Swiss Prime Site Immobilien AG. Er enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit für Mietende und Vermieter. So zum Beispiel in Bezug auf nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Im Berichtsjahr konnten die Erstgespräche mit bestehenden Mietenden abgeschlossen werden. Per Ende 2024 konnte bei über 76% der Mietfläche von den Mietenden bereits ein Commitment bezüglich eines «Green Lease» abgeholt werden.

In diesem Zusammenhang wurden alle Facility-Management-Provider angehalten, ökologische Reinigungsmittel zu nutzen. Diese Umstellung ist bei allen durch Servicebetreiber unterhaltenen Liegenschaften im Berichtsjahr vollumfänglich erfolgt und führte zu keinerlei Einbusse bei der Hygiene oder Reklamationen der Gebäudenutzenden. Mit dieser ökologischen Änderung kann ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz gewährleistet werden.

Ab 2030 dürfen in der Schweiz nur noch umweltfreundliche Kältemittel zum Einsatz kommen. 2024 haben wir deshalb die Kälteanlagen im Portfolio hinsichtlich der verwendeten Kältemittel erfasst und mit der Ausarbeitung einer Strategie für den Umstieg begonnen. Bei diversen Liegenschaften werden Kälteanlagen mit dem zukünftig geplanten Anschluss an ein Fernkältenetz ohnehin hinfällig oder müssen altersbedingt in den nächsten Jahren ersetzt werden. Bei vielen Kälteanlagen kann das bestehende Kältemittel einfach durch ein umweltfreundliches Kältemittel ersetzt werden.



Begrünte Fassade,
Stückli-Park in Basel

Biodiversität

Im Berichtsjahr haben wir uns mit dem Thema Biodiversität auseinandergesetzt. Wir wollen die Biodiversität in den einzelnen Objekten mit entsprechenden Massnahmen schützen und fördern. Dafür haben wir an drei Objekten Pilotprojekte umgesetzt. Wir haben dafür häufig vorkommende Gebäudedispositionen wie innerstädtische Gebäude mit Flachdach ohne Aussenraum, städtische Liegenschaften mit Aussenraum sowie Liegenschaften mit «Restgrünflächen» um Parkierung und Verkehrsflächen ausgewählt. Ziel war es, aufzuzeigen, wie auch im urbanen Raum mit einfachen Eingriffen ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden kann. Die gewonnenen Erfahrungen aus den Pilotprojekten haben wir auch in einer internen Guideline zur Biodiversität einfliessen lassen. Wir planen, ab 2025 entsprechende Massnahmen in weiteren Objekten umzusetzen.

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

«Wir schaffen Lebensräume.»

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

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 einen 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 & Construction sowie Asset Management.

Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir uns zum Ziel gesetzt, alle Neubau- und Redevelopment-Projekte emissionsfrei zu betreiben oder als Plusenergie-Gebäude zu konzipieren. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Strategie ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Zudem entwickeln wir integrale und innovative Energiekonzepte, integrieren Photovoltaikanlagen und richten Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ein. Diese Massnahmen werden bereits in der frühen Planungsphase von Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion, 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 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.

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

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB/SGNI) 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 dem 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. Zur weiteren Sicherstellung der Einhaltung dieser Standards haben wir eine Selbstdeklaration eingeführt, die von unseren Lieferanten verpflichtend unterzeichnet werden muss. Diese Selbstdeklaration dient als zusätzliches Instrument, um Transparenz und Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette zu fördern. Darüber hinaus stellen wir sicher, dass die Anforderungen der Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz (VSoTr) bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten sowie der Vermeidung von Kinderarbeit eingehalten werden.

Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen

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

Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

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

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

«Wir gestalten unsere Immobilien nachhaltig.»

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.

Referenzrahmen für Nachhaltigkeit mittels GRESB-Benchmark und Zertifizierungen

Die Qualität und die Nachhaltigkeitsperformance unserer Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management messen wir einerseits mit dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) in der Kategorie Standing Investment sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und entsprechenden Zertifizierungen von Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir für unsere eigenen Bestandsimmobilien auf das Zertifizierungssystem BREEAM-Bestand für den Teil Gebäude. 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 eigen gehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance und können unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren sowie für unser Green Finance Portfolio qualifizieren. Zu den nicht zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser/Parkplätze sowie komplexe beziehungsweise räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten.

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, DGNB/SGNI usw.) der Bestandszertifizierung (BREEAM-Bestand) vorgezogen.

Swiss Prime Site Solutions setzt ebenfalls auf die Teilnahme bei GRESB und verfolgt eine selektive Zertifizierungsstrategie einzelner spezifischer Liegenschaften und setzt dabei auf das System Gebäude im Betrieb der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB GiB). Ausschlaggebend für DGNB GiB waren das kontinuierliche Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie die enge Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen. Bei DGNB GiB handelt es sich um ein Managementinstrument, das bei der Bewertung alle gebäudebezogenen Nachhaltigkeitsaspekte, die betriebsrelevant, beeinflussbar und optimierbar sind, betrachtet.

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 der Swiss Prime Site Immobilien AG und dem eigenen Immobilienportfolio liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den Kapiteln der produktspezifischen Geschäftsberichte transparent offengelegt.

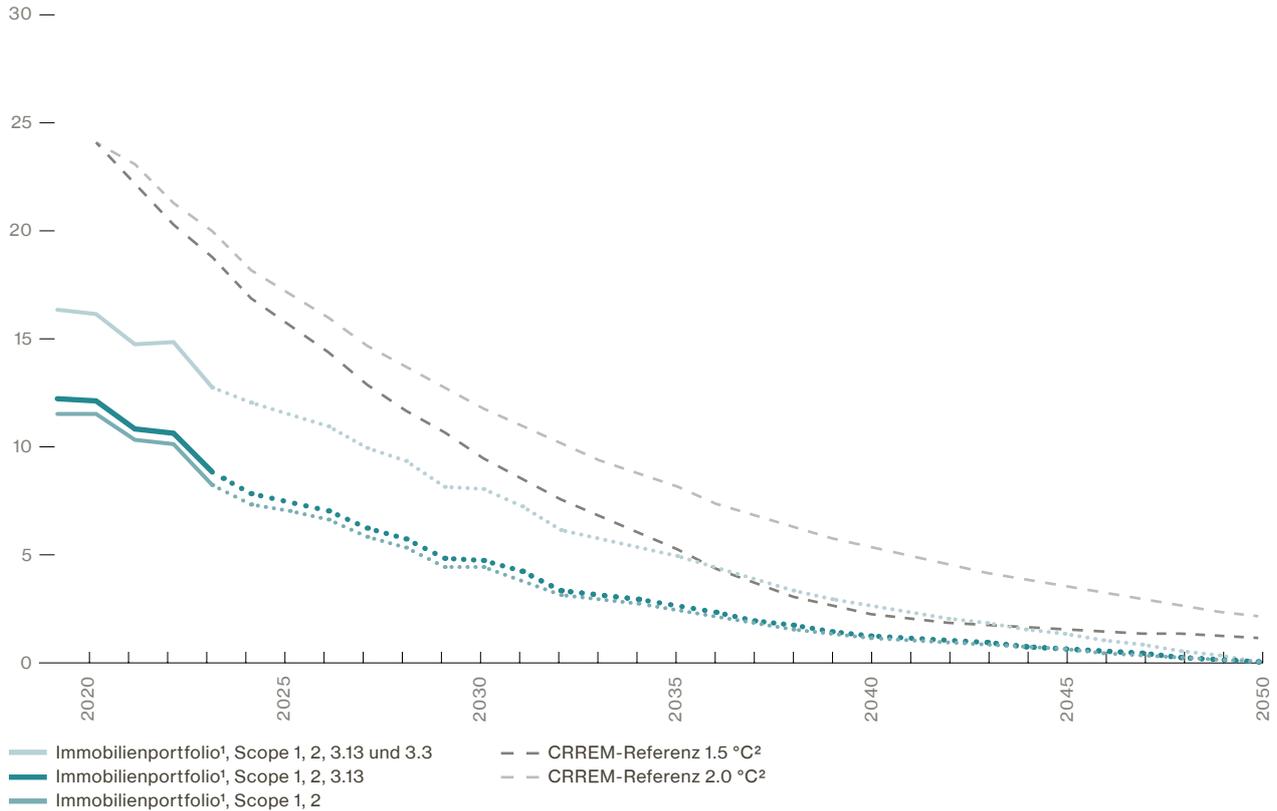
Wir haben bereits 2019 für unser eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt, wobei die Scope 1-, Scope 2- und spezifischen Scope 3-Emissionen (3.13) für mieterkontrollierte Energie (insb. Mieterstrom) berücksichtigt werden.

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 und wir im Portfolio bis 2040 das Ziel der Klimaneutralität «operational carbon» erreichen. Der aktuelle und visualisierte CO₂-Absenkpfad zeigt unsere geplanten Instandsetzungsmassnahmen insbesondere für den Heizungersatz und wird jährlich aktualisiert. 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 das Ziel bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 angestrebt (Zielpfad: CRREM 1.5-Grad, Wohnen, CH).

Die Science Based Target initiative (SBTi) hat im Sommer 2024 sektorspezifische Richtlinien für den Real-Estate-Sektor veröffentlicht. Unsere Analyse hat ergeben, dass der von uns dargestellte Absenkpfad die Kriterien der SBTi für den eigenen Betrieb (Scope 1+2) mit einem Zwischenziel 2030 erfüllt. Weitere Analysen zur Machbarkeit einer SBTi-konformen Zielsetzung erfolgen im Rahmen der Analyse der Scope 3-Emissionen und werden 2025 fortgesetzt.

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO₂e/m²a



¹ Gegenüber der Berichterstattung 2023 werden neu die Treibhausgasemissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA (31.10.24) angewendet und die Umweltkennzahlen werden entlang der Methodik der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F witterungsbereinigt ausgewiesen.

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

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

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 3.13 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. Diese ganzheitliche Sichtweise ermöglicht uns eine stetige Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios.

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 Netto-Null erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen der Geschäftsbericht.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel Netto-Null CO₂ des Portfolios bis 2050. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% und bis 2040 um bis zu 80% ausgehend vom Basisjahr angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80% aus erneuerbaren Energien bestehen.

→ **SIEHE AUCH: FONDSdokumente SWISS PRIME SITE SOLUTIONS (INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK)**

→ **SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHTE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY PROPERTY FUND PK**

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 die Swiss Prime Site Immobilien AG über ein Prozess, der den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften kontinuierlich analysiert. Anhand dieser Daten können Optimierungspotenziale identifiziert und entsprechende Massnahmen geplant werden. Das Portfolio wurde 2023 in ein neues Energiecontrolling-System (e3m) überführt, 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.

Ressourcenmanagement 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 Sanitäranlagen, 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 verbrauchseffiziente 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.

Abfallmanagement

Ein effizientes Abfallmanagement spielt eine zentrale Rolle im modernen Immobilienmanagement. Es umfasst die Organisation von Abfallsammelstellen, die Förderung von Abfalltrennung und Recycling sowie die Optimierung der Entsorgungslogistik. Themen wie die Umsetzung nachhaltiger Beschaffungspraktiken, der bewusste und effiziente Verbrauch sowie die fachgerechte Entsorgung sind Teil unserer Green Leases. Wir erheben jährlich die Abfallmengen im Immobilienportfolio und setzen objektspezifische Massnahmen um.

Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

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

Umweltkennzahlen (GRI 302-1, 302-2, 303-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 306-3)
Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2023	2024 ⁴
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	139	123
Energiebezugsfläche	m ²	1 730 551	1 735 451
Gesamtenergieverbrauch	MWh	294 613	282 866
Anteil erneuerbar	%	75.1	77.2
Anteil nicht erneuerbar	%	24.9	22.8
Anteil eigentümerkontrolliert	%	78.1	78.3
Anteil mieterkontrolliert	%	21.9	21.7
Anteil gemessener Energiedaten	%	73.5	48.5
Anteil hochgerechneter Energiedaten	%	26.5	51.5
Elektrizität	MWh	169 916	148 185
Anteil erneuerbar	%	97.5	97.7
Anteil nicht erneuerbar	%	2.5	2.3
Anteil eigentümerkontrolliert	%	81.5	80.8
Anteil mieterkontrolliert	%	18.5	19.2
Wärme	MWh	124 697	134 681
Anteil eigentümerkontrolliert	%	73.3	75.6
Anteil mieterkontrolliert	%	26.7	24.4
Heizöl	MWh	7 147	5 594
Gas	MWh	43 481	42 328
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	10.5	13.6
Anteil nicht erneuerbar	%	89.5	86.4
Fernwärme ²	MWh	60 066	68 063
Anteil erneuerbar	%	61.5	72.3
Anteil nicht erneuerbar	%	38.5	27.7
Elektrizität Wärmepumpe	MWh	14 002	18 696
Anteil erneuerbar	%	99.3	100.0
Anteil nicht erneuerbar	%	0.7	–
Energieintensität	kWh/m ²	170.2	163.0
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	98.2	85.4
Wärmeintensität	kWh/m ²	72.0	77.6
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	22 201	20 625
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 471	8 220
Anteil Heizöl	%	16.6	12.4
Anteil Gas	%	83.4	87.6
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296
Anteil Fernwärme	%	97.1	95.8
Anteil Elektrizität	%	2.3	4.2
CO ₂ -Emissionen Scope 3	t CO ₂ e	7 926	8 108
Anteil Scope 3.3	%	86.8	89.0
Anteil Scope 3.13	%	13.2	11.0
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	12.8	11.9
Abfall ³	t	12 256	7 916
Anteil nicht gefährlich	%	99.9	99.6
Anteil gefährlich	%	0.1	0.4
Abfallintensität	t/m ²	7.1	4.6
Wasserverbrauch	m ³	659 553	641 345
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.4	0.4

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

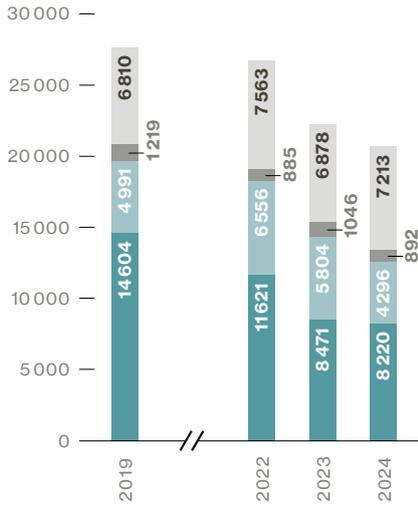
² Setzt sich zusammen aus Fernwärme und -kühlung.

³ Die Abfalldaten beziehen sich nicht auf die gesamte EBF, sondern auf die Fläche aller Liegenschaften mit vorhanden Abfalldaten.

⁴ Eine Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ist wegen der Korrektur von Schätzwerten in 2023 nicht für jede Umweltkennzahl gegeben..

Absolute CO₂-Emissionen¹

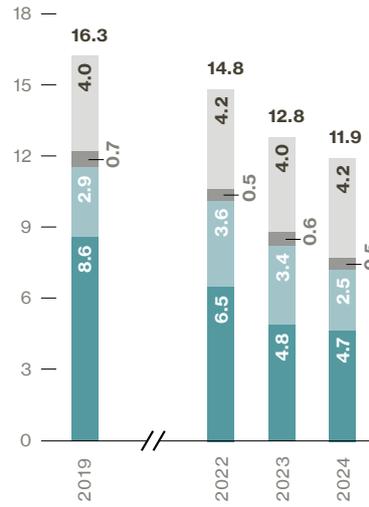
t CO₂e



- Scope 1
- Scope 2
- Scope 3.13
- Scope 3.3

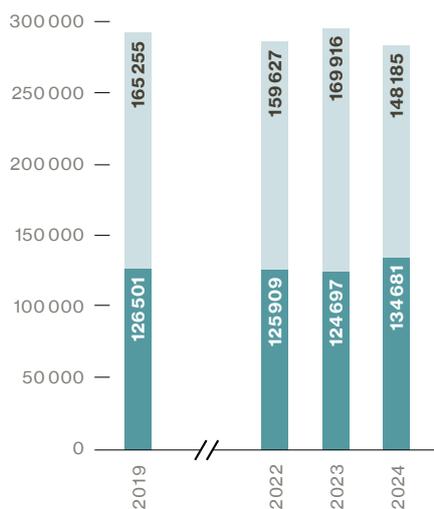
CO₂-Intensität¹

kg CO₂e/m²



Gesamtenergiebedarf¹

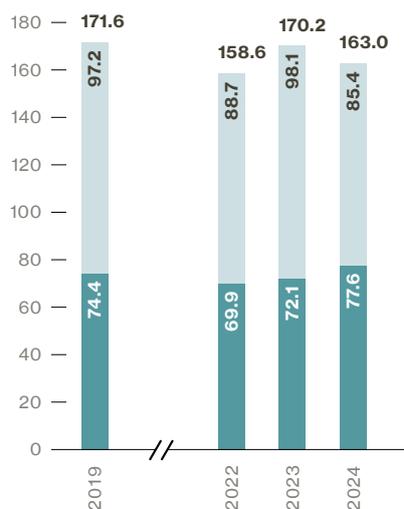
MWh



- Elektrizität
- Wärme

Energieintensität¹

kWh/m²



¹ Bezieht sich auf das Gesamtportfolio, Daten sind witterungsbereinigt.

Während die von Swiss Prime Site selber genutzten Flächen im Rahmen des Immobilienportfolios abgebildet werden, sind nachfolgend die betrieblichen Umweltkennzahlen für angemietete Flächen ausgewiesen.

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

	Angaben in	2023	2024
Fläche	m ²	736	1927
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) ³	MWh	67	155
Anteil erneuerbar	%	31.7	41.5
Anteil nicht erneuerbar	%	68.3	58.5
Elektrizität	MWh	21	64
Anteil erneuerbar	%	100	100
Anteil nicht erneuerbar	%	–	–
Wärme	MWh	46	91
Gas	MWh	46	91
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	–	–
Anteil nicht erneuerbar	%	100	100
Heizöl	MWh	–	–
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	8	17
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	–	–
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0
Anteil Elektrizität	%	100	100
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ⁴	t CO ₂ e	8	17
Anteil Gas	%	100	100
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	434	2 118

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 (siehe S. 43) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

⁴ Die Scope 3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilienportfolios sind.

Kreislaufwirtschaft

«Heute Verantwortung übernehmen bis ans Ende des Lebenszyklus jeder einzelnen Liegenschaft»

Die Kreislaufwirtschaft spielt eine zentrale Rolle in der Immobilienbranche. Besonders wichtig ist sie aufgrund des hohen Material- und Ressourcenbedarfs sowie des Abfallaufkommens in der Bauwirtschaft. Auch die Emissionen aus der Gebäudeerstellung sind von grosser Bedeutung. Ansätze der Kreislaufwirtschaft können in verschiedenen Phasen angewendet werden: in der Projektentwicklung, bei der Umnutzung und beim Umbau von Liegenschaften. Dazu gehört die Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen, die Nutzung bestehender Bausubstanz und die Reduktion von Abfällen.

In der Schweiz entfallen rund 50% des Rohstoffverbrauchs, ein Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens auf den Bau und Betrieb von Gebäuden. Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien und der damit verbundene Energieverbrauch (graue Energie) sind dabei entscheidend. Deshalb ist die Schliessung von Kreisläufen beim Bauen und Nutzen ein zentrales Element unseres Klimaschutzengagements. Angesichts der zunehmenden Bautätigkeit in der Schweiz, die durch demografische und gesellschaftliche Entwicklungen bedingt ist, gewinnt auch die Integration von Biodiversität in die Kreislaufwirtschaft zunehmend an Bedeutung.

Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft werden zu wichtigen Wert- und Innovationstreibern. Es geht nicht nur um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks. Vielmehr stehen gezielte Innovationen wie Urban Mining im Mittelpunkt. Auch neue Geschäftsoportunitäten entstehen durch die Transformation des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie die intensivere Zusammenarbeit mit Stakeholdern entlang der gesamten Lieferkette.

Wir sehen uns als treibende Kraft im Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb engagieren wir uns im Verein C33 (Circular Construction Catalyst 2033), der Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen und der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Ausserdem sind wir Teil der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der NZZ.

Ambition der Charta Kreislauforientiertes Bauen 2030

Wir haben die Charta Kreislauforientiertes Bauen mitentwickelt und als Erstunterzeichnerin unterschrieben. Die Charta ist ein wichtiges Orientierungsinstrument, um den Wandel hin zu einer ressourcenschonenden Bauwirtschaft zu fördern. Durch Innovation, Zusammenarbeit und ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit soll die Schweizer Bauwirtschaft bis 2030 zu einem Modell für zirkuläres Bauen werden.

Bis 2030 will die Charta den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe um 50% reduzieren. Ausserdem sollen graue Treibhausgasemissionen erfasst und gesenkt sowie die Kreislauffähigkeit von Bauprojekten verbessert werden. Als Mitglied verpflichten wir uns, konkrete Aktionspläne zu entwickeln und Massnahmen umzusetzen, um diese Ziele zu erreichen.

Der Fokus liegt auf dem Bau von möglichst wenig Neuem (Suffizienz) und dem langfristigen Werterhalt von Gebäuden (Lebenszyklusbetrachtung). Es geht darum, effizient und mit den richtigen bzw. langlebigen Materialien zu bauen. Voraussetzung dafür ist eine hohe Transparenz der Umweltauswirkungen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Ferner unterstützt eine aktiv geführte Community den Erfahrungsaustausch und das gemeinsame Lernen. Dazu gehören die Definition relevanter Kennzahlen und die Bearbeitung bedürfnisorientierter Fragestellungen der Community.

→ [MEHR LESEN: CHARTA KREISLAUFORIENTIERTES BAUEN](#)

Kreislaufwirtschaft in der Kundenbeziehung und der Lieferkette verankern

Wir nutzen unseren Handlungsspielraum, um Eigentümer, Dienstleister, Mitarbeitende und Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

In unserem unternehmensweiten Konzept zur Umweltpolitik haben wir eine Zertifizierungsstrategie festgelegt. Bei allen Entwicklungsprojekten werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach SNBS oder eine vergleichbare Zertifizierung sowie die Ambitionen der Charta angestrebt. Dabei berücksichtigen wir Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zum ressourcenschonenden Einsatz von Materialien, wie die Verwendung von Recyclingmaterialien, die Auswahl regionaler Lieferanten und die Rückbaubarkeit. Der Kriterienkatalog umfasst auch transversale Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung und Suffizienz, denen relevante Einzelkriterien zugeordnet sind.

Nachhaltigkeitskriterien aus Zertifizierungssystemen zusammen mit der formulierten Ambition und den Zielgrössen der Charta Kreislauffähiges Bauen ermöglichen uns, unsere Ansätze des kreislauffähigen Gebäudes bereits in die Leistungsbeschreibungen (Pflichtenhefte) von Architekturwettbewerben, in Werkverträge oder Rahmenverträge zu integrieren sowie in Vertragsverhältnisse mit Mietern und Dienstleistern einfließen zu lassen.

Bestellerkompetenz mit Kreislaufgedanken

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft erweitern wir laufend und nutzen es unternehmensweit. Einerseits bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und andererseits bei unseren Dienstleistungen. 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.

Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

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

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

Frauenanteil
in der Belegschaft

+1.7%

2024 48.4%
2023 46.7%

Fluktuationsrate

-10.8%

2024 11.8%
2023 22.6%

Frauenanteil
in Führungs-
positionen

+0.0%

2024 42.9%
2023 42.9%

Gesamtabwesen-
heitsquote

-0.4%

2024 1.4 %
2023 1.8 %

Mitarbeitende im
Kerngeschäft

+4

2024 177 Mitarbeitende
2023 173 Mitarbeitende

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

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Community Engagement

Was wir im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit tun



Mitarbeitendenumfrage belegt hohe Zufriedenheit

Im Jahr 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. Die nächste Umfrage ist für das Jahr 2025 geplant.

Höhere Investitionen in die Aus- und Weiterbildung

Swiss Prime Site fördert individuelle Aus- und Weiterbildung zur Unterstützung der beruflichen Entwicklung. Die durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen pro Mitarbeitende betrug 2024 rund drei Stunden. Zusätzlich bietet das Unternehmen regelmässige Lunch & Learn Events an. Im Berichtsjahr wurden spezifische Seminare zu den Themen Kommunikation und Verhandlungskompetenzen oder auch mentale Stärke angeboten.

Nachhaltige Mobilitätsbedürfnisse fördern

Mobilität betrifft alle Menschen. Wir haben im Berichtsjahr den arbeitsvertraglich zugestandenen Anspruch auf ein Generalabonnement der SBB durch das Angebot von Urban Connect ersetzt. Über die Plattform können die Mobilitätsbedürfnisse aller Mitarbeitenden berücksichtigt werden: vom E-Bike über das E-Auto bis zum ÖV-Ticket. Dadurch ist nun die Förderung von Mobilität für alle Mitarbeitenden einheitlich geregelt. Auf diese Weise möchten wir nicht nur einen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten, sondern auch zur Gleichbehandlung unserer Mitarbeitenden.

Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

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

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site in Zusammenarbeit mit der Stiftung «Bildungswerkstatt Bergwald» im Rahmen des gesellschaftlichen Engage-



Einsatz Waldwoche mit der Bildungswerkstatt Bergwald

ments eine «Waldwoche» durchgeführt. Mit dem Angebot der «Waldwoche» zelebrieren wir nebst dem «E» auch das «S» und helfen gemeinsam während einer Woche mit, ein Waldstück «auf Vordermann» zu bringen. Dies fand grossen Anklang – über 60 Mitarbeitende leisteten einen grossen Beitrag im Rahmen der Jungwaldpflege sowie der Anpassung des künftigen Waldes an den Klimawandel.

Als Co-Partner des Greifenseelaufs wurde auch dieses Jahr wieder ein Team von Swiss Prime Site für den Lauf auf die Beine gestellt. Zur idealen Vorbereitung konnte Markus Ryffel, ehemaliger Schweizer Langstreckenläufer, zu gemeinsamen Trainings angeboten werden. Diese Trainings förderten nicht nur die körperliche Fitness, sondern auch den Teamgeist und die Gemeinschaft. Zudem nahm eine Delegation von Mitarbeitenden und Mietenden am Greifenseelauf teil, was die Verbundenheit und das Engagement für sportliche Aktivitäten weiter unterstrich.

Bei uns dreht sich alles um Immobilien. Die damit verbundenen Arbeiten sind in der Regel jedoch vom Büroarbeitsplatz aus zu erledigen. Wir führen deshalb regelmässig 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 zu machen.

Fixe Elemente unseres Jahresprogramms sind der Mitarbeiterevent und das traditionelle Weihnachtsfest sowie ein monatlich stattfindender After-Work-Apéro für alle Mitarbeitenden.

Highlight im Berichtsjahr war sicherlich auch die Feier zum 25-Jahr-Jubiläum von Swiss Prime Site, welches unter dem Titel «Celebrating solid grounds» stattgefunden hat.

→ MEHR LESEN: [REVIEW](#)



Prime Tower-Areal, Street
Food Park Festival

Beziehung zu Mietenden gestärkt

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden zu können, wird mindestens alle drei Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt. Anhand des Feedbacks werden konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Im Berichtsjahr führte die Swiss Prime Site Immobilien AG eine Mieterbefragung bei ihren Geschäftsmietenden durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mietenden ist und bleibt auf einem hohen Niveau und über drei Viertel würden das Mietverhältnis verlängern. Im Vergleich zum Benchmark nehmen wir eine führende Rolle ein. Die Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung steigt, wobei insbesondere die Themen Verfügbarkeit und Reaktionszeit verbessert werden können. Das Thema Nachhaltigkeit beim Mietobjekt gewinnt an Bedeu-

tung, wobei insbesondere die Themen Energieeffizienz, Elektroladestationen und Grünflächen hervorgehoben werden. Die nächste Umfrage ist für 2025 geplant.

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

Anteil an «Green Leases» gesteigert

«Green Leases» sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge. Die Ausgestaltung zielt auf eine nachhaltige Nutzung durch die Mietenden und eine nachhaltige Bewirtschaftung durch den Vermieter. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, alle unsere Mietverträge als «Green Leases» auszugestalten. Mit 76% konnte der Anteil im Berichtsjahr gesteigert werden (Vorjahr: 55%). Um die Verbreitung von «Green Leases» zu fördern, haben wir einerseits unsere Mitarbeitenden, aber auch die Bewirtschaftenden zum Thema schulen können. Ausserdem haben wir im Berichtsjahr mit allen Mietenden interagiert und standen bei Fragen im engen Austausch mit der Mieterschaft, beispielsweise zu den Vorbereitungen der Polaris-Integration. So konnten wir auch die Bedürfnisse der Mietenden noch besser verstehen. Durch die Digitalisierung der Prozesse haben wir die Nutzerfreundlichkeit und Effizienz steigern können.

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

Corporate Engagement

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Hinsicht zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Im Rahmen unserer verschiedenen Sponsorings unterstützen wir soziale und kulturelle Organisationen und Projekte und investieren jährlich rund CHF 1 Mio. in unser soziales Engagement.

Ein besonderes Highlight ist die jährliche Durchführung von freiwilligen Coachings durch unsere Mitarbeitenden für Jugendliche im Rahmen des «Volunteering» für YES (Young Enterprise Switzerland). In den Räumlichkeiten von Swiss Prime Site fanden mehrere Bildungsevents statt, darunter die «Pitch Competition» und das Coaching für

Messestanddesign. Zusätzlich wurden an drei Samstagen digitale Sales-Schulungen von Mitarbeitenden von Swiss Prime Site durchgeführt. Diese Coachings bieten den Jugendlichen wertvolle Einblicke und Unterstützung. Im Finale des Company-Programmes von YES wird einem Unternehmen der «Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award» verliehen.

Die Partnerschaft mit SOS-Kinderdorf konzentriert sich auf junge Menschen, die Bildungsunterstützung benötigen. Ein Bericht der Organisation über die Wirkungsfelder von Swiss Prime Site zeigt eindrucksvoll, wie sich die Ausgangslage dieser jungen Menschen im Jahr 2024 verbessert hat. In den Bereichen Kinderschutz und Betreuung, Bildung und Einkommensförderung wurden dank der Unterstützung von Swiss Prime Site in den letzten drei Jahren erhebliche Fortschritte erzielt. Weitere Engagements im Bereich Philanthropie sind: Orphan Healthcare – Stiftung für seltene Krankheiten, Swiss Cancer Foundation, WeCare, Stiftung Schweizer Sporthilfe, Young Enterprise Switzerland.

Mit der Initiative «We care because you care» können Mitarbeitende von Swiss Prime Site an eine soziale, Zewo-zertifizierte Organisation spenden (zewo.ch/de). Swiss Prime Site verdoppelt anschliessend den gespendeten Betrag. Das Programm hat 2024 gestartet und soll die positive Mitwirkung der Mitarbeitenden für die Gesellschaft wertschätzen und diese Wirkung deutlich verstärken. Ferner unterstützen wir auch unsere eigenen Mitarbeitenden sowie die Bevölkerung, um Gesundheit und Wohlbefinden zu fördern. Unsere Mitarbeitenden können Teil des Athletes Network werden oder gemeinsam am Greifenseelauf teilnehmen. Ferner stellen wir kostenlose Gebäudeflächen an junge Unternehmen zur Verfügung. Unsere Mitarbeitenden haben ausserdem jährlich die Möglichkeit, sich an zwei Arbeitstagen einem gesellschaftlichen Engagement zu widmen. Letztlich fördern wir auch den Immobiliensektor hinsichtlich Innovation und Nachhaltigkeit und engagieren uns unter anderem bei NZZ Real Estate Days, Baloise Session, Sustainable Switzerland, EPRA, Urban Land Institute, Avenir Suisse, Swiss-PropTech.

Mitarbeitende

«Unsere HR-Strategie fokussiert auf die Mitarbeitendenzufriedenheit.»

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Wir fördern Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswille strategisch. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang untereinander sollen sich positiv auf die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden auswirken.

Mit sechs Komponenten fördern wir die Zufriedenheit der Mitarbeitenden gezielt:

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

Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

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

Flexible Arbeitsbedingungen

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

Aus- und Weiterbildungsprogramme

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

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

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

Älteren Mitarbeitenden bieten wir Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um ihnen den Übergang ins nächste Lebenskapitel zu erleichtern.

Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

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

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

Unsere Unternehmenswerte und die «Women's Empowerment Principles» der UN fördern Gleichstellung und Frauenförderung. Vielfalt ist uns wichtig, zum Beispiel beim hohen Frauenanteil in Kaderpositionen, bei der Anstellung von über 50-Jährigen und bei Teilzeitmöglichkeiten auch für Führungskräfte. Kennzahlen hierzu werden halbjährlich erhoben und dem Nominations- und Vergütungsausschuss vorgelegt.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

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

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

Bei Langzeiterkrankungen bietet das «Case Management» des Versicherers vom Arbeitgeber Beratungen und Unterstützung. Bei privaten Herausforderungen wie Todesfällen, Scheidungen oder Betreuungsaufgaben steht eine kostenlose externe Supportorganisation bereit.

Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

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

Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site konzentriert sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Angaben zu den Jelmoli-Mitarbeitenden werden separat auf S. 108 ausgewiesen. Nicht enthalten sind die Mitarbeitenden der beiden Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Group Deutschland AG.

Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2023	2024
Swiss Prime Site Management AG	49	53
Swiss Prime Site Immobilien AG	45	49
Swiss Prime Site Solutions AG	79	75
Total¹	173	177

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

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}						
Vollzeit	70	41	111	73	46	119
Teilzeit < 50%	3	3	6	1	3	4
Teilzeit 50%–79%	2	13	15	2	11	13
Teilzeit 80%–99%	17	24	41	15	26	41
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Permanent/temporär¹						
Permanente Mitarbeitende	88	79	167	87	84	171
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung			–	8	1	9
Auszubildende (Lernende, Praktikanten)	4	2	6	5	1	6
Aushilfen (temporär)	–	–	–	–	–	–
Hauswarte	–	–	–	–	–	–
Weitere temporäre Mitarbeitende	–	–	–	–	–	–
Total	92	81	173	100	86	186

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

Ausbildungsplätze

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende ^{1,2}	88	79	167	86	85	171
Auszubildende	4	2	6	5	1	6
Lernende	–	–	–	–	–	–
Praktikanten	4	2	6	5	1	6
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1,2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	3	4	7	2	3	5
Mitarbeitende 25–35 Jahre	30	27	57	29	33	62
Mitarbeitende 36–45 Jahre	37	27	64	37	27	64
Mitarbeitende 46–55 Jahre	17	19	36	18	15	33
Mitarbeitende > 55 Jahre	5	4	9	5	8	13
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Fluktuationsrate

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Umfrage der Mitarbeitenden zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus. Die gesunkenen Fluktuationsraten in allen Gruppengesellschaften gegenüber dem Vorjahr sind auf die im Jahr 2023 abgeschlossenen strukturellen Anpassungen zurückzuführen.

Fluktuationsraten in %	2023	2024
Swiss Prime Site-Gruppe	22.7	11.8
Swiss Prime Site Management AG	22.9	11.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	23.3	4.2
Swiss Prime Site Solutions AG	22.4	20.1

Ausfälle

Raten in %	2023			2024		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site-Gruppe	0.1	1.7	1.8	0.2	1.2	1.4
Swiss Prime Site Management AG	0.2	2.5	2.7	0.2	1.4	1.6
Swiss Prime Site Immobilien AG	–	1.3	1.3	0.2	1.1	1.3
Swiss Prime Site Solutions AG	0.2	1.3	1.5	0.2	1.0	1.2

Mietende

«Unsere Kunden stehen im Zentrum der Lebensräume, die wir schaffen.»

Neben unserer breiten Erfahrung in der Entwicklung und Vermietung von Immobilien sind die langjährigen Beziehungen zu unseren Mietenden eines unserer wichtigsten Assets. Über diese Beziehungen haben wir uns ein tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse erarbeitet – auch über zukunftsfähige nachhaltige Immobilien.

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Wir wollen die Kundenbeziehung zur Mieterschaft verstärken. Der regelmässige Austausch mit ihnen hilft uns, uns noch gezielter auf die Wünsche unserer Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Dabei wollen wir uns an drei Themengebieten orientieren, um die Bedürfnisse noch zielgerichteter umzusetzen:

- Sustainability (Umwelt)
- Community (Soziales)
- Relationship (Governance)

Für jedes dieser Themengebiete formulieren wir entsprechende Ziele.

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 ergänzende Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

«Green Leases» ausbauen

«Green Leases» sind Mietverträge für Immobilien, welche die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern. Geregelt wird dies in einer Vertragsbeilage («Nachhaltigkeitshandbuch»), die konkrete Massnahmen seitens des Mietenden und Vermieters für das Mietobjekt enthält. Diese Massnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Der Vermieter und der Mietende 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 Engagement

«Wir leisten unseren Beitrag in der Gesellschaft.»

Wir gestalten Lebensräume und möchten mit unserem Community Engagement einen Beitrag über unser Kerngeschäft hinaus leisten. Deshalb engagieren wir uns mit Spenden und Sponsorings sowie weiteren Unternehmenspartnerschaften.

Community Engagement in der Entwicklung von Lebensräumen

Bei Entwicklungsprojekten stehen wir in engem Austausch mit den lokalen und kantonalen Behörden sowie den lokalen Stakeholdern wie Verbänden, politischen Gremien und Anwohnern. So können wir bei der Arealentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen. Zudem kann das Umfeld von neuen Immobilien profitieren und negative Auswirkungen können möglichst vermieden werden.

Immobilienlösungen mit Zukunft

Unsere Innovationsprojekte basieren auf dem Verständnis der aktuellen Bedürfnisse unserer Kunden und Nutzer. Gleichzeitig wollen wir die Anforderungen von morgen frühzeitig erkennen. So können wir den Wandel in Unternehmenskultur und Leistungserstellung aktiv gestalten. Wir beobachten den Markt sowie wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen. Unser Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption von Gebäuden tragen wir zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglichen kreative Zwischennutzungen von Leerständen.

Community Engagement in der Nutzungsphase

Das Community Management ist eine Massnahme, welche auf die soziale Attraktivität grösserer Areale einzahlt. Mit unserem Community Engagement wollen wir die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden der Mietenden/Nutzenden steigern, die Nähe zur Nachbarschaft fördern und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften steigern.

Wir haben ein Konzept entwickelt, in dem objektspezifische Massnahmen definiert sind, um unsere Ziele im Bereich Community Engagement zu erreichen. Die definierten Leistungsfelder lassen sich in die Kategorien Kommunikation, Events, Services sowie On-/Offboarding einteilen und werden durch das Property Management koordiniert und umgesetzt.

Corporate Engagement

Wir engagieren uns im Einklang mit unserer Vision und unseren Werten gesellschaftlich und gemeinnützig. Unsere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Philanthropie, Immobilien, Gesundheit und Sport. Dafür setzen wir unsere vielfältigen Ressourcen ein: Wir spenden Geld und unterstützen Projekte durch Sponsoring. Unsere Mitarbeitenden helfen in ihrer Freizeit bei gemeinnützigen Aktionen, etwa zur Unterstützung von Menschen oder zum Schutz der Umwelt. Zusätzlich stellen wir unsere Gebäude kostenlos jungen Unternehmen mit sozialem Zweck zur Verfügung. Wir engagieren uns in Partnerschaften, zum Beispiel für Innovationen in der Stadtentwicklung.

Unser Engagement folgt drei Schwerpunkten:

Philanthropie

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

Immobilien

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

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.

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

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

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

ISS ESG

C «Prime»

2023 C «Prime»

SUSTAINALYTICS

Low Risk

2023 Low Risk

MSCI

AAA

2023 AA
(Skala: AAA bis CCC)

inrate

B+

2023 A-
(Skala A+ bis D-)

PRI Principles for Responsible Investment

4 Sterne

Policy, Governance and Strategy
2023 3/5 Stars

4 Sterne

Real Estate
2023 3/5 Stars

5 Sterne

Confidence-building Measures
2023 3/5 Stars

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Stärkung unseres Risikomanagements

Die Swiss Prime Site Immobilien AG verfügt über ein internes Framework für die kontinuierliche Verbesserung der mehrjährigen Investitionsplanung auf Asset- und Portfolioebene. Externe Einflüsse (wie z. B. Regulierungen, Marktverhalten), langfristige geplante operative Massnahmen und strategische Ziele müssen dabei berücksichtigt werden. Während des Berichtsjahrs hat sich die Swiss Prime Site Immobilien AG damit auseinandergesetzt, wie sie ihr detailliertes Framework weiter stärken kann. Gewählt wurde eine Lösung, welche die bereits zur Verfügung stehenden Daten in ein Energiesimulationsmodell einspeist und mit wissenschaftsbasierten Optimierungsalgorithmen kombiniert. Dabei werden alternative Renovationspläne generiert, welche dem Asset-Management helfen, die geeignetsten Massnahmen für die Liegenschaften festzulegen und die Auswirkungen auf das Gesamtportfolio zu steuern.

Im Jahr 2024 haben wir für alle Liegenschaften unseres Portfolios eine physische Klimarisikoanalyse erstellt. Unterstützt wurde die Analyse von einem Dienstleister, welcher auf die Einschätzung von Risiken durch klimabedingte Naturgefahren spezialisiert ist. Konkret wurde eine automatisierte Analyse durchgeführt, welche Naturgefahren wie Hochwasser, Lawinen und Hagel, aber auch Hitzestress, Hitzewellen, Waldbrände und Starkregen berücksichtigte. Die Analyse können wir als Planungshilfe für künftige Erneuerungsmassnahmen nutzen.

→ [MEHR LESEN: KLIMABERICHT NACH TCFD](#)

Entwicklungen hinsichtlich Sorgfalts- und Berichterstattungs-pflichten (OR Art. 964)

Im Berichtsjahr haben wir im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten, insbesondere bezüglich Kinderarbeit und Konfliktmineralien, die Überarbeitung des Code of Conduct, des Supplier Code of Conduct und des Konzepts zur Umweltpolitik sowie die Implementierung entsprechender Konzepte und Prozesse (Einbettung, Analyse, Monitoring und Beschwerdemechanismen) weiter vorangetrieben. Ziel ist, eine verantwortungsbewusste Beschaffung, gestärkte Compliance-Strukturen sowie Transparenz entlang unserer gesamten Lieferkette zu fördern.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE](#)

Drittparteien-Risikomanagement

In einem zunehmend komplexen und vernetzten Geschäftsumfeld hat die Swiss Prime Site-Gruppe eine neue Weisung zum Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) eingeführt. Diese Massnahme ist eine Reaktion auf die wachsenden Risiken und Abhängigkeiten in der Lieferkette, die durch globale Entwicklungen und regulatorische Anforderungen verstärkt werden.

Das DPRM zielt darauf ab, Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Die Hauptziele sind die Sicherstellung der Compliance mit gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen, der Schutz unserer Reputation und die Gewährleistung der finanziellen Stabilität unserer Geschäftspartner. Darüber hinaus fördert das DPRM die Informationssicherheit und die Integration von Nachhaltigkeitsstandards in unsere Geschäftsprozesse.

Durch diese Massnahmen trägt die Weisung zur langfristigen Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Swiss Prime Site bei. Sie ermöglicht es uns, proaktiv auf potenzielle Risiken zu reagieren und sicherzustellen, dass unsere Geschäftsbeziehungen auf soliden und verantwortungsvollen Grundlagen basieren.

Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

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



Wirksamkeitsprüfung im Berichtsjahr

- Keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften bekannt (keine Bussen bzw. Sanktionen).
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.
- Keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.
- Keine Korruptionsfälle festgestellt.
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.

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

- Keine Konfliktmineralien eingeführt oder bearbeitet.
- Die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns hat keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit sind wir von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

«Unser Handeln ist jederzeit ethisch, transparent und rechtskonform»

Wir verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Unternehmensführung. Dazu gehören schriftlich festgelegte Richtlinien und öffentlich einsehbare Berichte. Ferner umfasst dieses Thema die organisatorischen Massnahmen und Managementsysteme, die für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen von grundlegender Bedeutung sind.

Wir gehören zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz und bieten verschiedene Immobilienanlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, basierend auf verantwortungsvoller und ethischer Unternehmensführung, ist für uns deshalb entscheidend. Dabei stehen für uns die die tadellose Rechtskonformität sowie die Vermeidung von Korruption, Geldwäscherei und Insiderhandel im Fokus. Wir sind uns bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit die Menschenrechte beeinflussen kann – sei es durch die eigene Tätigkeit oder entlang der Lieferkette. Daher ergreifen wir laufend Massnahmen, um menschenrechtliche Risiken zu erkennen, zu mindern und verantwortungsbewusstes Handeln in unsere Prozesse zu integrieren und zu kommunizieren.

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

Verbindlicher Verhaltenskodex und gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site sps.swiss/richtlinien basiert auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird neuen Mitarbeitenden zusammen mit dem Arbeitsvertrag übergeben und geschult.

Die Werte Respekt, Integrität (einschliesslich der Achtung internationaler Menschenrechte), Verantwortung, Ambition und Innovation sind in unseren Leitsätzen verankert und unter-

nehmensspezifisch präzisiert. Alle Mitarbeitenden sollen respektvoll handeln, Integrität leben, Verantwortung übernehmen, Vorbild sein, sich hohe Ziele setzen und sich kontinuierlich verbessern sowie Innovation fördern.

Dazu gehört auch, potenzielle Interessenkonflikte zu vermeiden. Bei einem Konflikt müssen die vorgesetzte Stelle und gegebenenfalls der zuständige Compliance Officer informiert werden, wobei die im Kodex festgelegten Ausstandsregeln gelten.

Informationssicherheit und Datenschutz

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

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung und unberechtigtem Zugriff. Im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts sowie spezifischer Anwendungsweisungen definiert das Unternehmen, wie diese Sicherheit jederzeit gewährleistet und stetig verbessert wird. Rollen, Prozesse und Kontrollen orientieren sich am Standard ISO 27001. Ein externes «Security Operations Center (SOC)» sorgt zudem für ein 7×24-Stunden-Monitoring und eine schnelle Reaktionszeit bei Informationssicherheitsvorfällen.

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

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

Anti-Korruption, Bestechung und Insiderhandel

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

Wir verurteilen Bestechung und Korruption und fördern eine Kultur der Betrugsbekämpfung mit einem Nulltoleranzansatz. Bei einem Bestechungsversuch können sich unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym an eine unabhängige Integrity Line wenden. Über diesen Whistleblowing-Mechanismus können auch interne Missstände, Gesetzesverstösse oder Datenschutzverletzungen gemeldet werden.

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

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

Integrity-Plattform und Meidung wettbewerbswidriger Praktiken

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

Über die gemeldeten Vorfälle werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance via Integrity-Plattform informiert. Diese analysieren und beurteilen die Vorfälle. Relevante Vorfälle, die eine Handlung der Swiss Prime Site erfordern, werden anonymisiert an CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen festgelegt.

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

Schulung für Mitarbeitende zur Geschäftsethik

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

Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern

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

Das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» stellt sicher, dass Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen des FIDLEG beim Anbieten von Finanzinstrumenten erfüllt. 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 darstellt. 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. Ein Angebot gemäss Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor bei einer Kommunikation jeglicher Art, die ausreichend Informationen zu Angebotsbedingungen und Finanzinstrumenten enthält und darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und es zu veräussern.

Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

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

Integriertes Risikomanagement

«Wir stärken unsere Resilienz, um langfristig erfolgreich zu sein»

In einer dynamischen und zunehmend komplexen Geschäftswelt ist ein effektives Risikomanagement entscheidend für die langfristige Stabilität und den Erfolg unseres Unternehmens. Unser integriertes Risikomanagementsystem basiert auf einer gruppenweit gültigen Risikopolitik, die einen einheitlichen und verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken und Chancen fördert.

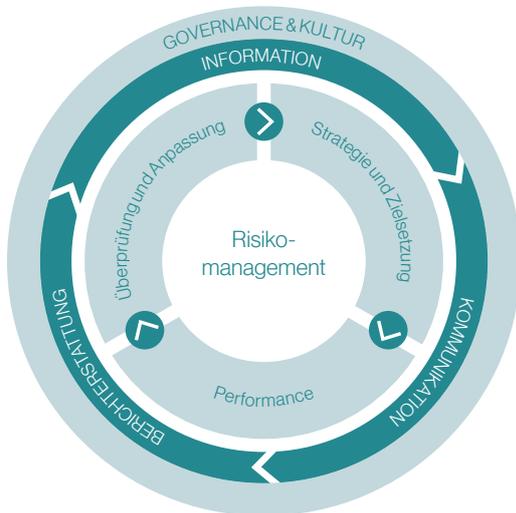
Unsere Risikopolitik schafft ein gemeinsames Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Organisation und betont die Bedeutung von Transparenz und effektiver Kommunikation. Sie unterstützt die kontinuierliche Überprüfung und Verbesserung des Risikomanagementprozesses und die Einbindung aller relevanten Stakeholder. Durch die Förderung einer effektiven Risikokultur und die Stärkung unserer Resilienz schaffen wir eine solide Grundlage, um Chancen zu nutzen und potenzielle Bedrohungen proaktiv zu managen. So stellen wir sicher, dass unsere Geschäftspraktiken nicht nur den aktuellen Anforderungen entsprechen, sondern auch zukunftssicher sind.

Risikomanagement-Rahmenwerk

Der Risikomanagementprozess der Swiss Prime Site basiert auf einer klar strukturierten Risikopolitik, die das übergeordnete Rahmenwerk definiert. Dieses Rahmenwerk legt die grundlegenden Prinzipien und Ziele unseres Risikomanagements fest und bildet die Basis für alle weiteren Dokumente und Prozesse. Ergänzend dazu beschreibt das Risikomanagement-Reglement die spezifischen Prozesse und Mindestanforderungen, um die systematische und konsistente Anwendung des Rahmenwerks sicherzustellen.

Dieses Rahmenwerk wurde überarbeitet und an das international anerkannte COSO Risikomanagement-Rahmenwerk angelehnt. Durch diese Weiterentwicklung sind wir besser ausgerüstet, um die vielfältigen Risiken, die unsere Geschäftstätigkeiten beeinflussen können, systematisch und effektiv zu handhaben.

Das Risikomanagement-Rahmenwerk umfasst fünf Hauptelemente, die in den folgenden Abschnitten beschrieben werden.



Governance und Kultur

Die Governance setzt den Ton der Organisation, betont die Bedeutung des Risikomanagements und etabliert klare Aufsichtsverantwortlichkeiten. Der Verwaltungsrat übt die Aufsicht über das Risikomanagement aus und implementiert Geschäftsstrukturen, die dies unterstützen. Unsere Kultur basiert auf ethischen Werten, gewünschten Verhaltensweisen und einem tiefen Risikoverständnis. Wir definieren im Austausch mit den Mitarbeitenden die gewünschte Unternehmenskultur und zeigen unser Engagement für die Werte der Organisation. Dabei legen wir grossen Wert darauf, talentierte Personen zu gewinnen, zu fördern und langfristig zu binden.

Strategie und Zielsetzung

Das Risikomanagement ist eng mit unserer Strategie und Zielsetzung verknüpft und in den strategischen Planungsprozess eingebettet. Wir analysieren fortlaufend das Unternehmensumfeld, um interne und externe Faktoren zu verstehen, die unsere Strategie und Ziele beeinflussen können. Auf dieser Grundlage legen wir unsere Risikobereitschaft fest und stimmen sie mit unserer Strategie ab. Geschäftsziele dienen zur Umsetzung der Strategie und bilden die Grundlage für die Identifikation, Bewertung und Handhabung von Risiken.

Performance

Um die Erreichung unserer Strategie und Geschäftsziele sicherzustellen, identifizieren und bewerten wir systematisch alle relevanten Risiken. Diese werden nach Schweregrad und Eintrittswahrscheinlichkeit priorisiert und im Kontext unserer Risikobereitschaft geordnet. Wir wählen geeignete Massnahmen zur Risikominderung aus und betrachten dabei das gesamte Risikoprofil. Die Ergebnisse werden den wichtigsten

Risikomanagement-Stakeholdern berichtet. Zusätzlich erstellen wir eine Portfolioansicht der Risiken, um ein ganzheitliches Bild der Risikolandschaft zu erhalten.

Überprüfung und Anpassung

Durch die regelmässige Überprüfung unserer Unternehmensleistung beurteilen wir, wie effektiv die Risikomanagement-Komponenten im Laufe der Zeit und angesichts wesentlicher Veränderungen funktionieren. Wir bewerten kontinuierlich wesentliche Veränderungen, die die Risikolandschaft beeinflussen könnten, und überprüfen regelmässig Risiken und Performance. Unser Ziel ist es, kontinuierlich Verbesserungen im Risikomanagement zu identifizieren und umzusetzen, um Effektivität und Effizienz weiter zu steigern.

Information, Kommunikation und Berichterstattung

Effektives Risikomanagement erfordert kontinuierliches Sammeln und Teilen relevanter Informationen aus internen und externen Quellen, die in der gesamten Organisation in alle Richtungen fliessen. Wir nutzen Informations- und Kommunikationstechnologien, um Risikoinformationen gezielt zu sammeln, zu analysieren und klar zu kommunizieren. Regelmässige Berichterstattung zu Risiken, Unternehmenskultur und Leistung gewährleistet Transparenz und Verantwortlichkeit.

Effektive Implementierung und Überwachung

Unser Risikomanagementprozess basiert auf einem klar strukturierten Reglement, das die Mindestanforderungen und Vorgaben definiert.

Zur Sicherstellung der kontinuierlichen Umsetzung und Überwachung des Risikomanagements setzen wir das international anerkannte Drei-Linien-Modell ein. Dieses Modell, das als Best Practice im Risikomanagement gilt, definiert klar die Verantwortlichkeiten und Rollen innerhalb der Organisation. Es stellt sicher, dass Risiken auf allen Ebenen effektiv gemanagt werden, und fördert eine nahtlose Zusammenarbeit zur umfassenden Risikosteuerung.

1. Operative Managementfunktionen:
Identifizieren und steuern Risiken im täglichen Geschäftsbetrieb.
2. Überwachungsfunktionen:
Unterstützen und überwachen die operativen Funktionen.
3. Internal Audit:
Überprüft unabhängig die Effektivität des Risikomanagementsystems.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat tragen die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Sie setzen die Risikokultur um und stellen sicher, dass das Risikomanagement in die strategischen Ziele und Entscheidungsprozesse integriert ist. Zudem überwachen sie die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Unser Risikomanagement ist darauf ausgelegt, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und effektiv zu steuern. Die zentrale Risikosteuerung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Mindestens einmal jährlich bewertet das Group Risk Management den Umsetzungsstand und den Reifegrad unserer Massnahmen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Anforderungen sowie die Festlegung und Umsetzung von Massnahmen liegt beim operativen Management.

Unsere Massnahmen zur Risikosteuerung sind in acht zentrale Themengebiete unterteilt, die jeweils spezifische Aspekte des Risikomanagements abdecken. Diese Themengebiete umfassen:

Organisationsstruktur

Eine klare und effiziente Organisationsstruktur stellt sicher, dass die Verantwortlichkeiten und Entscheidungswege eindeutig definiert sind. Dies ermöglicht eine schnelle und gezielte Reaktion auf Risiken. Die regelmässige Beurteilung der Organisationsstruktur durch den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung stellt sicher, dass die Organisationsstruktur den aktuellen Anforderungen entspricht und kontinuierlich verbessert wird.

Weisungs- und Prozesswesen

Unser umfassendes Weisungs- und Prozesswesen ist ein zentraler Bestandteil unseres Risikomanagements. Es stellt sicher, dass alle Mitarbeitenden klare Anweisungen und definierte Verantwortlichkeiten haben, was Missverständnisse vermeidet und die systematische Handhabung von Risiken fördert. Durch die Standardisierung von Prozessen wird eine einheitliche Vorgehensweise gewährleistet, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit schafft. Dies ermöglicht eine lückenlose Dokumentation aller risikorelevanten Aktivitäten und optimiert die Abläufe, wodurch Risiken schneller und gezielter adressiert werden können. Zudem hilft es, gesetzliche und regulatorische Anforderungen zu erfüllen, und fördert eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung.

Interne und externe Revision

Die interne und die externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat bei seinen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

Die interne Revision erhält Prüfungs- und Beratungsaufträge vom Verwaltungsrat und hat uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Diese unabhängigen Überprüfungen stellen sicher, dass Risiken effektiv gemanagt und Kontrollmechanismen eingehalten werden.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2024](#)

Versicherungswesen

Mindestens einmal jährlich wird die Versicherungsabdeckung und der Versicherungsbedarf überprüft, um sicherzustellen, dass alle relevanten Risiken abgedeckt sind. Eine gründliche Analyse der Risiken hilft dabei, zusammen mit einem externen Versicherungsberater, die passenden Versicherungsprodukte auszuwählen. Diese Versicherungen übertragen finanzielle Risiken auf die Versicherungsgesellschaft. Durch den Abschluss von Versicherungen können finanzielle Verluste minimiert und die Stabilität des Unternehmens gewährleistet werden.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, das die Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen umfasst.

Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um Anpassungen bei neuen Risiken oder geänderten Geschäftsprozessen vorzunehmen. Ein effektives IKS hilft, Risiken zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern, und stellt sicher, dass Kontrollen wirksam sind.

IT-Governance (Cyber)

Die rasante Entwicklung und zunehmende Abhängigkeit von IT-Technologien birgt sowohl Bedrohungen als auch Chancen. Wir haben für die Informationssicherheit ein Rahmenwerk im Einsatz, welches darauf abzielt, die Integrität, Verfügbarkeit und Vertraulichkeit unserer Daten und IT-Systeme zu gewährleisten, rechtliche und ethische Vorgaben zu erfüllen sowie die Reputation des Unternehmens zu schützen. Dies wird durch etablierte Mechanismen und eine unternehmensweite Sicherheitskultur erreicht. Zudem setzen wir das NIST Cybersecurity-Rahmenwerk (ein international anerkanntes Set von Best Practices zur Verbesserung der Cybersicherheit) um, um unsere Cyberrisiken effektiv zu steuern.

Klimawandel

Die Chancen und Risiken des Klimawandels sind für uns von grosser Bedeutung und werden aktiv in unseren Risikomanagementprozess integriert. Dies bedeutet, dass wir systematisch in unserer gesamten Wertschöpfungskette klimabedingte Risiken identifizieren und konkrete Massnahmen ableiten, um diese Risiken zu mindern und Chancen zu nutzen. Dabei werden sowohl physische als auch Übergangsrisiken berücksichtigt. Weitere Informationen dazu befinden sich in der Berichterstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)».

→ MEHR LESEN: KLIMABERICHT NACH TCFD

Business Continuity Management (BCM)

Unser BCM ist in einem übergeordneten Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Alle Geschäftsbereiche haben eine 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 wird jährlich durch das Group Risk Management und die Group IT überprüft, während die Effektivität im Rahmen von BCM-Tests geprüft wird. Ein robustes BCM stellt sicher, dass wir auf Notfälle vorbereitet sind und unsere Geschäftstätigkeit schnell wieder aufnehmen können.

Wichtigste Risiken

Im Rahmen unserer jährlichen Risikobeurteilung analysieren wir das Umfeld, die Organisation und relevante Entwicklungen. Dabei evaluieren wir, welche Veränderungen neue Risiken mit sich bringen oder welche bestehenden Risiken sich neu bewerten lassen.

Die identifizierten Risiken werden in zwei Hauptkategorien unterteilt. Die Risiken für das Gesamtunternehmen sind von übergeordneter Bedeutung, da diese sowohl die Swiss Prime Site Immobilien als auch die Swiss Prime Site Solutions betreffen. Die immobilien-spezifischen Risiken umfassen Risiken, die direkt mit dem Immobilienportfolio verbunden sind. Alle identifizierten Risiken stellen potenzielle Herausforderungen dar, bieten jedoch auch bedeutende Chancen, wenn sie rechtzeitig adressiert und fortlaufend aktiv gemanagt werden.

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

Risiken für das Gesamtunternehmen

Geschäftspartner/Lieferkette

Politisches und geopolitisches Umfeld

Politische Unsicherheiten und geopolitische Spannungen können das Vertrauen der Investoren schwächen und die Nachfrage nach Immobilien mindern. Dazu gehören Änderungen bei Einwanderungsregelungen, bilateralen Verträgen mit der EU, beim Mietrecht sowie bei Verschärfung der Lex-Koller-Gesetzgebung. Internationale Spannungen können die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz beeinträchtigen. Um diesen Risiken zu begegnen, überwachen wir regelmässig politische und geopolitische Entwicklungen und arbeiten mit Branchenverbänden zusammen.

Finanzierung und Kapitalbeschaffung

Die Beschaffung von Finanzmitteln und Kapital stellt eine zentrale Herausforderung dar, insbesondere in Zeiten von Marktvolatilität, steigenden Zinsen und restriktiven Kreditvergaben. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung kön-

nen zu höheren Finanzierungskosten und einer Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen führen.

Detaillierte Informationen zu den Massnahmen können der Berichterstattung zum finanziellen Risikomanagement, dem «Finanzbericht», entnommen werden.

→ MEHR LESEN: FINANZBERICHT

Geschäftspartner und Lieferkette

Probleme mit externen Partnern, Lieferanten oder Dienstleistern können zu Qualitätsmängeln, operativen Störungen, Cybersicherheitsverletzungen und Compliance-Verstössen führen. Diese Risiken werden durch gründliche Prüfungen und Bewertungen potenzieller Geschäftspartner, klare vertragliche Vereinbarungen und eine kontinuierliche Überwachung der Geschäftspartner und deren Leistung gemindert. Unsere internen Richtlinien und Vorschriften stellen sicher, dass wir professionelle, erfahrene und finanziell solide Partner auswählen. ESG-Aspekte werden im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert und insbesondere im Entwicklungsgeschäft durch eine Zertifizierungsstrategie zur nachhaltigen Beschaffung integriert.

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind ein zentrales Element unseres Erfolgs. Schwierigkeiten bei der Rekrutierung und Bindung von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld stellen Risiken dar. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, bieten wir attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, fördern Aus- und Weiterbildungen und stellen die gruppenübergreifende Durchlässigkeit der Karrierewege sicher. Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sind ebenfalls integraler Bestandteil unserer Strategie. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Cybersicherheit

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit erfordert umfassende organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen. Unser Ziel ist es, die Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit von Daten und IT-Systemen sicherzustellen sowie gesetzliche Auflagen und Empfehlungen einzuhalten. Unsere Massnahmen umfassen den Schutz vor internen und externen Angriffen sowie die Nutzung von Chancen aus der Digitalisierung zur Verbesserung von Prozesseffizienz, Dienstleistungsqualität und Datentransparenz.

Immobilienpezifische Risiken

Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Veränderungen im Immobilien- und Finanzmarkt sowie Zinsänderungen beeinflussen den nachhaltigen Erfolg der Swiss Prime Site erheblich. Steigende Zinssätze erhöhen die Finanzierungskosten und mindern den Immobilienwert, während Schwankungen im Transaktionsmarkt die Bewertung des Portfolios beeinträchtigen können. Um diesen Risiken zu begegnen, investierten wir in Prime-Lagen und setzen nachhaltige Objektstrategien um. Unsere ausgewogene Finanzierungsstrategie optimiert den Mix aus Eigen- und Fremdkapital und erhöht die finanzielle Flexibilität. Zudem nutzen wir Capital-Management-Prinzipien, um Refinanzierungsrisiken zu reduzieren und Finanzierungskosten zu minimieren.

Klimawandel

Der Klimawandel kann zu regulatorischen Änderungen, erhöhten Betriebskosten und physischen Schäden an Immobilien führen. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir nachhaltige Objektstrategien um und integrieren Nachhaltigkeitskriterien in unsere Projekte. 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: KLIMABERICHT NACH TCFD

Attraktivität Immobilienportfolio

Mängel in der Qualität, Nutzbarkeit und Nachhaltigkeit des Portfolios können zu hohen Umbaukosten, geringeren Mietumsätzen und einer verminderten Rentabilität führen. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir klare und nachhaltige Objektstrategien um. Diese Strategien sind Teil unserer umfassenden Portfoliostrategie, die alle Aspekte einer Immobilie berücksichtigt, einschliesslich Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte. Ein zentrales Element dabei ist die Reduktion der CO₂-Emissionen. Zudem legen wir grossen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mietenden zu kennen und zu berücksichtigen. Durch permanenten Austausch mit Mietenden und aktive Umfragen stellen wir sicher, dass unsere Immobilien den Anforderungen und Erwartungen entsprechen. Dies stärkt langfristig die Attraktivität und Wertigkeit unseres Portfolios.

Projektentwicklung und Realisierung

Bauprojekte bergen Risiken in Bezug auf Qualität, Kosten und Zeit. Verzögerungen, Kostenüberschreitungen und Qualitätsmängel können die Rentabilität und den Erfolg unserer Projekte erheblich beeinträchtigen. Zudem besteht das

Risiko, dass Projekte schlecht oder unzureichend entwickelt werden, was zu ineffizienten Nutzungsmöglichkeiten und geringerer Attraktivität führen kann. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir auf innovative und nachhaltige Konzepte sowie die Zusammenarbeit mit professionellen Planungs- und Realisierungspartnern. Eine laufende Überwachung der Projekte stellt sicher, dass wir Kosten, Termine und Qualität stets im Blick behalten und frühzeitig auf Abweichungen reagieren können.

Leerstand und Vermarktung

Hohe Leerstandsquoten können die Einnahmen und die Rentabilität beeinträchtigen. Um dieses Risiko zu mindern, haben wir eine interne Vermarktungsabteilung geschaffen, die den Vermarktungsprozess wesentlich effektiver gestaltet. Durch gezielte Marketingstrategien und frühzeitige Vermarktungsaktivitäten erhöhen wir die Sichtbarkeit und Attraktivität unserer Immobilien. Zudem setzen wir auf innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte, die den Bedürfnissen der Mietenden entsprechen und langfristige Mietverhältnisse fördern.

Richtlinien und Weisungen zum integrierten Risikomanagement

- 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
- Risikopolitik der Swiss Prime Site
- Reglement Risikomanagement

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

«Unsere Partner: nachhaltig ausgewählt, verantwortungsvoll verbunden»

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

Die Beschaffung ist ein zentraler Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsengagements und spielt eine wesentliche Rolle für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten beeinflussen soziale und umweltbezogene Aspekte. Durch hohe Anforderungen und vertragliche Verpflichtungen unserer Partner und Lieferanten fördern wir den Schutz der Menschenrechte sowie faire Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion und auf Baustellen. Zudem wirken sich die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien auf die Umwelt, die Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, sodass wir hier die negativen Auswirkungen minimieren können. Zudem machen die Beschaffungskosten einen beträchtlichen Teil unserer Ausgaben aus.

Allgemeine Vorgaben für Lieferanten

Nachhaltigkeit ist zentral für unsere Beschaffung und ein wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. Durch die sorgfältige Auswahl und vertragliche Verpflichtungen unserer Lieferanten tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung. Unsere Anforderungen umfassen:

- **Gesetzliche und regulatorische Vorgaben:** Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Geschäftsethik
- **Ökologische Aspekte:** Vorgaben zu ökologischen Aspekten, ergänzend zum Konzept zur Umweltpolitik
- **Soziale Belange:** Schutz der Menschenrechte, Verhinderung von Diskriminierung, Vereinigungsfreiheit, faire Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangs- und Kinderarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Wir stützen uns 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 und der Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien) sind integrierte Bestandteile aller Verträge. Zudem besteht eine übergeordnete Weisung zum Umgang mit Drittparteien. Die Weisung regelt den Prozess der Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Risiken, die durch die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern, Lieferanten oder anderen Drittparteien entstehen können. Sie stellt sicher, dass unsere Geschäftsbeziehungen sicher, rechtskonform und verlässlich sind. Sie trägt dazu bei, dass soziale und ökologische Standards entlang der gesamten Lieferkette eingehalten werden, und unterstützt uns dabei, nachhaltige und verantwortungsvolle Geschäftspraktiken zu fördern.

Überwachung und Einhaltung von Vorgaben an Lieferanten

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

Vorgaben an unsere Lieferanten im Entwicklungs- und Bauprozess

Neben unserer übergeordneten Umweltpolitik dient eine konsequente Zertifizierungsstrategie in Entwicklungsprojekten als Qualitätssicherungsinstrument (durch unabhängige Zertifizierungsstellen). Unsere internen Nachhaltigkeitsvorgaben basieren auf den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und umfassen auch spezifische Anforderungen an die Beschaffung von Materialien (z. B. Ausschlusskriterien nach Minergie-ECO, regionale Beschaffung). Für alle Materialien, insbesondere kritische wie Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir stellen sicher, dass Verhaltenskodexe sps.swiss/richtlinien auch bei der Baumaterialproduktion eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich vertraglich, Rohstoffe und Materialien möglichst lokal zu beschaffen, und müssen nachweisen, dass entlang der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, wie Kinderarbeit, ausgeschlossen ist.

Vorgaben für nachhaltiges Betreiben und Bauen

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

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

Richtlinien und Weisungen zur nachhaltigen Beschaffung und zur Lieferkette

- 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
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) sps.swiss/richtlinien

Klimabericht nach TCFD

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 zur Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit der durch den Klimawandel erforderlichen Transition.

Im aktuellen Bericht erweitern wir unseren Fokus entsprechend: Physische Risiken im eigenen Immobilienportfolio wurden vertieft evaluiert und zusammen mit Übergangsrisiken und -chancen im Kontext von ausgewählten Szenarien betrachtet. Unser Klima-Transitionsplan wird kontinuierlich weiterentwickelt, und damit einhergehend erweitern wir unseren Fokus sukzessiv auf relevante Scope 3-Kategorien.

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 verantwortlich für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die Geschäftssegmente in Form von übergeordneten Policies und Zielen. Die vorliegenden Inhalte wurden entsprechend geprüft und für das Geschäftsjahr 2024 bewilligt.

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

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

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

→ [HINWEIS VERGÜTUNGSBERICHT: NACHHALTIGE ANTEILE](#)

Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken sowie Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisieren wir nach höchster Auftretenswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel- (3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre). Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

Physische Risiken

Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren. Wir haben diese im Berichtsjahr zusammen mit einem externen Partner mithilfe einer datengetriebenen Software weiter evaluiert und priorisiert. Die Bewertung erfolgte für das gesamte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG und umfasst neben dem aktuellen Zustand auch Projektionen im Klimaszenario RCP8.5 im Zeithorizont 2025–2040. Dieses als «pessimistisch» geltende Szenario geht von einer starken Erderhitzung (bis über 4 Grad bis Ende des Jahrhunderts) aus und erlaubt uns somit, potenzielle Extremwerte abzuschätzen.

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

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Anstieg Sommertemperaturen (chronisch)
- Zunahme der Hitzetage (akut)
- Langanhaltende Hitzeperioden (akut)

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

Zeithorizont:



Massnahmen

- Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Objektstrategien (inkl. CO₂-Absenkpfad) und Umsetzung der definierten Massnahmen
- Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen
- Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)
- Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen für definierte Standorte und laufende Evaluation weiterer Potenziale
- Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)
- Mietvertragliche Regelungen (Green Leases)

Metriken:

- Energieverbrauch total
- Energieverbrauch Kühlung
- Anteil erneuerbare Energie
- CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

- Anstieg extremer Wetterereignisse (chronisch)
- Orkanartige Winde (akut)
- Starker Hagel (akut)
- Frost (akut)

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

Zeithorizont:



- Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte
- Berücksichtigung potenzieller Extremwetter-schäden
- Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit
- Überprüfung Versicherungsdeckung (geophysische und klimatische Risikoanalyse mit externem Partner)

Metriken:

- Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch)
- Intensive Trockenheit (akut)
- Heftige Regenfälle (akut)
- Überschwemmungen (akut)

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

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

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

Massnahmen

- Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung
- Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden

Metriken:

- Wert der durch Überschwemmungsschäden verursachten Schäden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

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

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

Übergangsrisiken und -chancen

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

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

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>Zeithorizont:</p> <p>_____</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten ● 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>Zeithorizont:</p> <p>_____</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten ● Umfassende und integrierte Berichterstattung ● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien – Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

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

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Regulatorische Veränderungen

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- 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)

Zeithorizont:



Massnahmen

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

Zeithorizont:



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

Metriken:

- im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislaufforientiertes Bauen

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

Zeithorizont:



- 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

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

Resilienz

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

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

Klima-Transitionsplan

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

Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

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

Zudem haben wir im Berichtsjahr begonnen, Scope 3-Emissionen in Bezug auf Swiss Prime Site und das eigene Immobilienportfolio zu erheben und Grundlagen für quantitative Ziele in diesem Bereich zu entwickeln.

→ [SIEHE AUCH: ANALYSE UNSERER SCOPE 3-EMISSIONEN](#)

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 2024](#)

Innovationsmanagement

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

→ [MEHR LESEN: INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER](#)

Kreislaufwirtschaft

Im Jahr 2023 haben wir uns als Erstunterzeichnerin aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta für kreislaforientiertes Bauen beteiligt. Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht das energie- und ressourceneffizientere Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch den Einsatz von erneuerbarem und recyceltem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Der Ende 2024 durchgeführte Workshop zum Thema Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft hat durch Inputs aus Forschung und Praxis sowie in der Bearbeitung konkreter Entwicklungsprojekte diesbezüglich Wissen vermittelt, sensibilisiert und die Integration kreislaforientierter Ansätze unterstützt.

→ [MEHR LESEN: 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: UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN](#)

Risikomanagement

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

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

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

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

Zu unseren Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Wir setzen auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Unsere Analysen haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind, weshalb wir Massnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit implementiert haben. Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Bausubstanz und Haustechnik geführt. Im Rahmen unserer erneuten Zertifizierungen, u. a. nach BREEAM, erstellen und überarbeiten wir Notfallpläne zu allen identifizierten akuten physischen Risiken.

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

Metriken und Ziele

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

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

Nachhaltigkeitskennzahlen

Umwelt

CO₂-Emissionen¹

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Gesamtemissionen Swiss Prime Site					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	28 932	22 209	20 618	
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	13 928	8 479	8 237	
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	6 773	5 804	4 296	
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 527	7 926	8 108	
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	14.8	12.8	11.9	
Immobilienportfolio					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	26 625	22 201	20 625	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	11 621	8 471	8 220	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	6 556	5 804	4 296	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 448	7 926	8 108	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3.13	tCO ₂ e	887	1 046	892	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3.3	tCO ₂ e	7 561	6 880	7 216	Nachhaltigkeit, S. 37
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	14.8	12.8	11.9	Nachhaltigkeit, S. 37
Angestrebte CO ₂ -Intensität im Jahr 2040 (Scopes 1, 2, 3.13 und 3.3)	kg CO ₂ e/m ²	2.4	3.6	2.6	Nachhaltigkeit, S. 35
Aktuell erwartete Reduktion der CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.13 und 3.3) bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-88.0	-82.0	-84.3	Nachhaltigkeit, S. 35
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	2 307	8	17	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	217	-	-	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	79	0.1	0.2	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	2 011	8	17	Nachhaltigkeit, S. 39
Immobilienportfolio & betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Ziele zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 18–19
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1.5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolios		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 35

¹ Die Methodik der CO₂-Bilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

Energie¹

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	285 536	294 613	282 866	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	158.6	170.2	163.0	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	159 627	169 916	148 185	Nachhaltigkeit, S. 37
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	88.7	98.2	85.4	Nachhaltigkeit, S. 37
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	125 909	124 697	134 681	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtheizölverbrauch	MWh	7 212	7 147	5 594	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtgasverbrauch	MWh	59 943	43 481	42 328	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch an Fernwärme ²	MWh	54 319	60 066	68 063	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch Elektrizität Wärmepumpe	MWh	4 435	14 002	18 696	Nachhaltigkeit, S. 37
Energieintensität für Gebäudeheizung	kWh/m ²	69.9	71.4	77.6	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	192 166	221 254	218 373	Nachhaltigkeit, S. 37
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	3 032	67	155	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	43.4	91	80	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	1 394	21	64	Nachhaltigkeit, S. 39
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	20.0	29	33	Nachhaltigkeit, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	1 638	46	91	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtverbrauch fossile Energieträger	MWh	959	46	91	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	680	–	–	
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	1 357	21	64	Nachhaltigkeit, S. 39

¹ Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

² Setzt sich zusammen aus Fernwärme und -kühlung.

Wasser

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	683 969	659 553	641 345	Nachhaltigkeit, S. 37
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.4	0.4	0.4	Nachhaltigkeit, S. 37
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	11 105	434	2 118	Nachhaltigkeit, S. 39
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.2	0.6	1.6	

Abfall

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Immobilienportfolio					
Abfallmenge	t	13 032	12 256	7 916	Nachhaltigkeit, S. 37
Abdeckungsgrad	%	79.6	91.7	84.0	
Abfallintensität		7.2	7.1	4.6	Nachhaltigkeit, S. 37
Alllastensanierungsaufwand	CHF	650 000	90 000	–	
Richtlinie zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Gefährdung durch Klimawandel

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 67–73
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Umweltrichtlinien	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56

Zertifizierungen & Ratings

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Immobilienportfolio					
Objekte Immobilienportfolio	Anzahl	155	144	128	Nachhaltigkeit, S. 82–86
Fläche Immobilienportfolio	m ²	1 800 576	1 771 508	1 735 666	Nachhaltigkeit, S. 82–86
Nicht zertifizierbare Objekte	Anzahl	3	5	7	
Anteil nicht zertifizierbare Objekte	% m ²	0.8	0.8	0.9	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹	Anzahl	115	129	112	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat ^{1,2}	% m ²	75.1	97	96.8	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat ^{1,2}	% FV	80.3	98	97.4	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung^{1,2}	Anzahl	15	17	19	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung ^{1,2}	% m ²	20.5	23.1	27.4	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung ^{1,2}	% FV	36.9	40.5	44.3	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	Anzahl	102	114	95	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb ²	% m ²	57.6	77	72.5	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb ²	% FV	51	65	60.3	
Objekte mit Energierating	Anzahl	8	8	42	
Anteil mit Energierating ²	% m ²	5.2	6.3	27.8	
Anteil mit Energierating ²	% FV	4.2	5.3	29.4	

¹ Gebaute Liegenschaften mit Vorzertifikat gelten als zertifiziert.

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

					Verweise
Swiss Prime Site Immobilien AG	Einheit	2022	2023	2024	2024
GRESB-Score Standing Investment	Anzahl	85	89	91	Nachhaltigkeit, S. 19
Green Star Accredited		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 19
Anzahl Sterne	Anzahl	4	5	5	Nachhaltigkeit, S. 19
GRESB-Score Management	Anzahl	28	29	29	
GRESB-Score Performance	Anzahl	56	61	63	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	48	53	55	
GRESB-Score Social	Anzahl	18	18	18	
GRESB-Score Governance	Anzahl	18	19	18	
GRESB-Score Development	Anzahl	88	97	98	Nachhaltigkeit, S. 18
Green Star Accredited		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 18
Anzahl Sterne	Anzahl	4	5	5	Nachhaltigkeit, S. 18
GRESB-Score Management	Anzahl	28	29	29	
GRESB-Score Development	Anzahl	60	68	69	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	43	50	50	
GRESB-Score Social	Anzahl	24	25	25	
GRESB-Score Governance	Anzahl	21	22	22	
Swiss Prime Site Solutions AG					
PRI Rating (Investment Manager)					
Policy, Governance and Strategy	Anzahl	-	3	4	
Direct Real Estate	Anzahl	-	3	4	
Confidence-Building Measures	Anzahl	-	5	5	

Soziales

Mitarbeitende

					Verweise
	Einheit	2022	2023	2024	2024
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	1779	173	177	Nachhaltigkeit, S. 48
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	24.3	22.7	11.8	Nachhaltigkeit, S. 50
Kündigung durch Mitarbeitende	%	19.2	10.7	6.0	
Kündigung durch Arbeitgeber	%	5.1	8.8	4.3	
Formale Gründe für die Kündigung	%	N/A	3.1	1.6	
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein	
Formalisierte Beschwerde eskalation / Berichterstattung (Integrity Line)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 58
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeitendenzufriedenheit		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 43

Diversität & Inklusion

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Frauen in der Unternehmensleitung	%	43	42.9	42.9	Nachhaltigkeit, S. 100
Frauen in der Konzernleitung	%	20	-	-	
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	24	16.7	16.7	
Frauen in der Belegschaft	%	59	46.8	48.6	Nachhaltigkeit, S. 100
Richtlinie für Chancengleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien

Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit + Unfälle in %)	%	3.9	1.8	1.4	Nachhaltigkeit, S. 50
Verstösse gegen Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56

Arbeits- & Menschenrechte

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Unterzeichner des UN Global Compact		nein	nein	nein	
Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Verstösse gegen Richtlinien zum Schutz der Arbeits- und Menschenrechte	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56

Training & Mitarbeitendenentwicklung

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.7	0.8	0.5	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46

Lieferkette

	2022	2023	2024	Verweise 2024
Drittparteien-Risikomanagement	nein	nein	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden	ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Compliance-Programme

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 58
Möglichkeiten zur Meldung von Regelwidrigkeiten		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Korruptionsbekämpfung/Ethik					
Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung / Antibrutschungsmassnahmen		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Verstösse	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56
Schutz der Privatsphäre & Datensicherheit					
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 57
Externe Initiativen					
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 17-19

Governance

Verwaltungsrat

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	Corporate Governance, S. 8
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	Corporate Governance, S. 11
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	6	6	4	
CEO Dualität		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 1
Unabhängige/r Vorsitzende/r		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 1
Ehemalige/r CEO oder gleichwertige Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 8
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 8
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 11

Diversität im Verwaltungsrat

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	Corporate Governance, S. 8
Frauen im Verwaltungsrat	%	43	43	43	
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	59	58	56	
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	

Nachhaltigkeitsgovernance

	2022	2023	2024	Verweise
				2024
Nachhaltigkeitsausschuss	ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 11
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit	ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 12

Vergütung

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	10.1	7.1	5.7	Vergütung, S. 4
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein	Vergütung, S. 2
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		(ja)	ja	ja	Vergütung, S. 11

Eigentum & Kontrolle

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 5
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	10.0	11.4	13.6	Corporate Governance, S. 4
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 4

Risikomanagement

	2022	2023	2024	Verweise
				2024
Das Unternehmen verfügt über ein Rahmenwerk für das Risikomanagement	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73

Liegenschaften

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie												Emissionen	Wasser	Abfall	PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]					
Aarau, Bahnhofstrasse 23	1946	1986	2 100	Fernwärme	56 041	175 521	110	4.4	186	4	-		BREEAM Bestand				
Baar, Grabenstrasse 17, 19	2015		3 944	Gas	214 194	392 193	154	14.3	1104	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2009		8 764	Gas	606 971	679 015	147	17.2	3 518	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	1960	2005	6 986	Fernwärme	506 327	552 101	152	8.9	1 638	7	-		BREEAM Bestand				
Basel, Barfüsserplatz 3	1874	2020	4 444	Fernwärme	262 835	429 204	156	10.0	939	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Basel, Centralbahnplatz 9/10	1870/2005	2005	1 543	Fernwärme	148 358	93 543	157	15.4	2 835	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Basel, Elisabethenstrasse 15	1933	1993	4 939	Heizöl	398 601	360 477	154	26.4	3 186	7	-	28	BREEAM Bestand				
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1854	1980	3 119	Fernwärme	201 875	219 331	135	10.3	1 922	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Basel, Freie Strasse 36	1894	2003	2 151	Fernwärme	91 725	129 841	103	4.3	224	37	-		BREEAM Bestand				
Basel, Freie Strasse 68	1930		8 126	Fernwärme	398 664	464 470	106	8.1	5 100	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1949	1985	7 098	Heizöl	622 483	463 016	153	28.6	2 196	44	-		BREEAM Bestand				
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	1976		N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar				
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	1990		655	Fernwärme	45 711	48 430	144	6.5	111	1	-		BREEAM Bestand				
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki-Park	2008		42 123	Fernwärme	6 322 180	3 022 064	222.00	11.50	2 686.00	113.00	0.00		BREEAM Bestand				
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki-Park	2021/2023		28 022	Fernwärme	8 018 435	2 484 732	375	26.5	15 360	N/A	N/A	356	DGNB vorzertifiziert				
Basel, Hochbergerstrasse 62	2005		N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar				
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki-Park (Shopping)	2009		73 958	Fernwärme	4 080 492	3 625 087	104	6	22 144	191	-	1166	BREEAM Bestand				
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	2003		25 794	Fernwärme	1446 779	5 129 858	255	11.5	23 230	39	-		BREEAM Bestand				
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1999		9 994	Fernwärme	411 646	785 184	120	6.8	1 447	96	-		BREEAM Bestand				
Basel, Rebgrasse 20	1973	1998	12 552	Fernwärme	672 020	797 643	117	8.8	4 539	103	-	134	BREEAM Bestand				
Basel, Steinenvorstadt 11	1871		989	Fernwärme	95 584	63 802	161	15.3	423	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Bern, Genfergasse 14	1905	1998	16 680	Fernwärme	1 193 303	1 274 916	148	10	3 690	26	-		BREEAM Bestand				
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	1969/2009	2009	44 012	Gas	2 621 886	2 067 676	107	12.4	21 407	39	-		BREEAM Bestand				
Bern, Schwarztorstrasse 48	1981	2011	9 010	Fernwärme	1 235 786	560 497	199	18.0	702	N/A	N/A		BREEAM Bestand				
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	1970/2020	2020	29 925	Nahwärme Wärmepumpe / Gas	1 195 648	1 334 058	85	8.5	19 407	44	-	112	Minergie				
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	2014		33 010	Wärmepumpe / Gas	1 035 488	4 446 965	166	2.6	8 296	N/A	N/A	127	DGNB/Minergie				
Bern, Weltpoststrasse 5	1975/1985	2013	28 467	Gas	1 168 067	2 185 647	118	8.9	5 360	N/A	N/A	106	BREEAM Bestand				
Biel, Solothurnstrasse 122	1961	1993	3 564	Gas	212 827	380 731	167	14.8	180	15	-		BREEAM Bestand				
Brugg, Hauptstrasse 2	1958	2000	5 347	Gas	282 062	654 971	175	13.7	1 874	17	-		SNBS geplant				

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie												PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]		
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	2009/2020		9 617	Wärmepumpe	152 213	1 314 590	153	2.5	1 343	290	-	199	BREEAM Bestand	
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	1956	2002	39 944	Gas / Heizöl	2 024 591	4 254 771	157	13.0	10 243	57	-		BREEAM Bestand nicht zertifiziert	
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7	1975		3 951	Heizöl	302 845	273 584	146	26.4	3 271	N/A	N/A		bar ¹	
Conthey , Route Cantonale 11	2002		8 577	Gas	30 937	821 789	99	1.7	1 128	53	-		BREEAM Bestand	
Conthey , Route Cantonale 4	2009		5 751	Gas	351 756	769 408	195	15.7	764	33	-		BREEAM Bestand	
Dietikon , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	1989		2 616	Fernwärme	167 123	123 704	111	12.2	574	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Genève , Centre Rhône-Fusterie	1990		10 563	Heizöl	1 042 375	597 317	155	32.0	17 515	31	-		Minergie vorzertifiziert	
Genève , Place du Molard 2-4	1690	2002	7 834	Wärmepumpe / Gas	293 790	575 191	111	3.2	403	82	-		Minergie vorzertifiziert	
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	1960/1969	1989	1 869	Wärmepumpe / Gas	107 524	109 276	116	12.8	6 354	12	-		BREEAM Bestand	
Genève , Route de Meyrin 49	1987		12 838	Fernwärme	482 379	1 488 608	154	10.2	1 652	15	-		SNBS geplant	
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	1974/1985	1994	4 073	Gas	362 339	358 568	177	20.5	5 516	27	-		BREEAM Bestand	
Genève , Rue des Alpes 5	1860		3 029	Gas	384 843	143 509	174	28.0	1 268	10	-		BREEAM Bestand	
Genève , Rue du Rhône 48-50	1921	2002	33 469	Wärmepumpe / Gas	8 757 215	3 131 293	355	8.0	1 850	78	-		Minergie vorzertifiziert	
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2002		51 268	Gas / Heizöl	4 000 931	6 902 056	213	20.3	30 928	134	-	236	BREEAM Bestand	
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	2003		15 517	Gas / Heizöl	1 413 644	1 112 684	163	22.1	22 782	36	1		BREEAM Bestand	
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	2000		1 514	Heizöl	42 636	97 770	93	10.3	1 428	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	2024		37 863	Wärmepumpe	2 769 249	2 840 447	148	5.1	15 978	N/A	N/A	33	Minergie/SNBS vorzertifiziert	
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1930	2001	11 838	Heizöl	849 945	692 413	130	23.4	2 183	33	-		BREEAM Bestand	
Lausanne , Rue du Pont 5	1910	2004	19 889	Gas / Heizöl	1 097 549	4 114 487	262	14.9	6 737	24	-		BREEAM Bestand	
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	2006		3 567	Fernwärme / Nahwärme	550 428	283 572	234	29.3	4 226	59	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	2010		9 398	Gas	1 672 287	394 020	220	40.9	6 326	47	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	1969	2007	11 406	Nahwärme	1 063 151	850 680	168	8.7	4 340	54	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	1979	2008	10 167	Gas	2 690 791	623 186	326	60.9	23 063	N/A	N/A		nicht zertifizierbar	
Luzern , Schwanenplatz 3	1958	2004	1 729	Gas	108 369	136 471	142	14.9	1 099	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1889	2002	6 795	Gas	465 372	1 057 484	224	17.3	1 024	15	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Weggisgasse 20, 22	1982		1 243	Gas	69 122	70 455	112	12.9	77	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2018		8 478	Wärmepumpe	1 444 855	828 788	268	8.0	2 417	120	-	13	Minergie	
Monthey , Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	2021		5 965	Wärmepumpe	1 092 755	181 334	214	11.9	7 366	17	-	78	Minergie	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie											PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]		
Münchenstein, Genuastrasse 11	1993		11336	Heizöl	920 749	446 029	121	21.2	652	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Münchenstein, Helsingstrasse 12	1998		7 327	Heizöl	621942	206 835	113	21.4	142	N/A	N/A		DGNB geplant
Oftringen, Aussenparkplatz Spitalweid	2006/2020	2020	N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Baurecht Spitalweid	2006/2020	2020	N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2006/2020	2020	23 964	Ferwärme	512 237	1 700 875	92	2.8	1 870	13	-		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 18	1996		6 553	Gas	515 528	359 818	134	15.7	1 533	9	-		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 20	1999		8 065	Gas	745 549	1 026 733	220	22.2	2 441	9	-		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 1	1899	2009	1 292	Gas	95 784	87 978	142	15.1	123	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 15	1961	1998	2 153	Gas	147 081	303 434	209	15.1	487	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenhof	2015		7 779	Gas	491 434	240 422	94	14.6	6 990	99	-	87	BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1965	2000	78 536	Ferwärme	5 363 190	4 681 598	128	2.3	4 892	27	-		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 31	1986	1993	12 231	Ferwärme	395 718	837 527	101	1.4	660	8	-		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 35	1985		3 648	Heizöl ²	-	-	-	-	-	-	-		DGNB geplant
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	2024		9 777	Wärmepumpe	1 776 997	297 215	212	11.8	12 073	69	-	57	Minergie geplant
Payerne, Route de Bussy 2	2006		5 515	Gas	263 179	526 603	143	11.2	612	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1990		24 960	Gas	1 232 068	2 607 296	154	12.3	19 113	85	-		BREEAM Bestand
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2004		11 665	Nahwärme	2 090 721	517 013	224	11.6	13 281	63	1		Minergie/ BREEAM Bestand
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2022		6 736	Wärmepumpe	1 207 219	204 766	210	11.6	10 292	55	-		BREEAM Bestand
Romanel, Chemin du Marais 8	1973	1995	7 720	Gas	533 591	685 872	158	16.6	736	226	-		BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	1992/2003	2021	28 694	Ferwärme	4 305 393	3 390 556	268	13.0	6 820	18	-	464	BREEAM Bestand
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1974	2010	980	Ferwärme	95 871	59 686	159	18.6	624	96	5		BREEAM Bestand
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	1972	2003	39 214	Ferwärme	1 002 171	3 034 531	103	5.5	4 295	14	-		BREEAM Bestand
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	2008		54 091	Ferwärme / Gas	2 344 071	4 030 806	118	10.6	10 918	197	2		BREEAM Bestand
Thônex, Rue de Genève 104-108	2008		15 172	Gas	600 480	1 182 353	118	10.0	8 394	70	-	111	BREEAM Bestand
Thun, Bälliz 67	1953	2001	3 687	Heizöl	261 581	236 074	135	23.1	839	10	-		BREEAM Bestand
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	2003		12 100	Gas	1 006 124	251 683	104	18.3	9 038	14	-		BREEAM Bestand
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2007		14 924	Ferwärme	291 020	1 302 977	107	5.2	2 470	43	-		BREEAM Bestand
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	1999/2000/2004	2023	37 797	Ferwärme	1 105 245	2 499 371	95	7.9	4 920	37	1		BREEAM Bestand
Winterthur, Untertor 24	1960	2006	1 239	Ferwärme	88 650	81 205	137	13.7	143	13	-		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie											Emissionen	Wasser	Abfall	PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]					
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	1999		33 518	Fernwärme	2 210 825	2 528 162	141	1.8	3 101	1 955	-		BREEM Bestand			
Zollikofen , Industriestrasse 21	2003	2016	7 673	Heizöl / Wärmepumpe	142 451	522 846	87	3.4	1 200	12	-		BREEM Bestand			
Zollikon , Forchstrasse 452-456	1984/1998		2 544	Gas	180 907	192 236	147	17.7	1 110	74	12		BREEM Bestand			
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	2002		17 628	Gas	176 478	1 620 932	102	4.0	2 950	294	-		Minergie			
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2003		21 884	Gas	679 323	1 792 137	113	8.6	4 005	294	-		Minergie			
Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	1889	2012	2 682	Fernwärme	187 075	196 254	143	13.8	4	N/A	N/A		BREEM Bestand geplant			
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	2001		24 858	Fernwärme	1 801 996	2 995 459	193	15.1	7 754	121	-		BREEM Bestand			
Zürich , Albisriederstrasse 203, 207, 243	1942-2003		13 588	Gas	1 229 816	1 477 200	199	21.9	4 823	41	-		DGNB geplant			
Zürich , Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2019		20 700	Nahwärme	906 014	1 994 813	140	11.3	10 731	97	-	228	BREEM Bestand			
Zürich , Bahnhofstrasse 106	1958		1 251	Gas	98 132	110 599	167	15.4	2 357	10	-		BREEM Bestand geplant			
Zürich , Bahnhofstrasse 42	1968	1990	2 083	Gas	203 465	242 223	214	19.4	696	10	-		BREEM Bestand			
Zürich , Bahnhofstrasse 69	1898	2007	1 299	Gas	107 723	99 696	160	16.0	247	N/A	N/A		BREEM Bestand			
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1966-1968		6 319	Wärmepumpe	1 690 501	570 536	358	12.3	2 522	8	-		BREEM Bestand			
Zürich , Brandschenkestrasse 25	1910		14 298	Gas	1 994 719	2 616 600	158	27.7	8 645	36	-		BREEM Bestand			
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1993		15 634	Gas	1 422 324	719 101	137	18.1	16 229	117	1		BREEM Bestand			
Zürich , Etzelstrasse 14	2017		2 312	Gas	213 121	174 483	168	18.4	2 734	55	-		BREEM Bestand			
Zürich , Flurstrasse 55/Medienpark	1979		34 296	Fernwärme	3 276 117	2 043 471	155	7.8	4 347	145	-	80	Minergie			
Zürich , Flurstrasse 89	1949	2003	3 675	Gas	201 358	103 045	83	10.3	1 098	N/A	N/A		BREEM Bestand			
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1901	2017	9 513	Fernwärme	682 328	1 407 846	220	7.9	2 097	11	-		BREEM Bestand			
Zürich , Giesshübelstrasse 15	1956	1999	3 245	Gas	243 254	308 421	170	14.8	1 796	53	-		BREEM Bestand			
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014		44 585	Fernwärme	2 797 778	6 205 809	202	12.5	8 751	73	3	100	Leed			
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	2011		54 532	Wärmepumpe / Fernwärme	1 355 401	7 829 112	168	3.8	24 330	172	-		Leed/Minergie			
Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1929-1978		10 608	Fernwärme	1 211 939	1 228 704	230	24.3	3 626	N/A	N/A		SNBS geplant			
Zürich , Josefstrasse 53, 59	1962/1972	2001	12 619	Gas	881 929	906 383	142	13.4	3 706	24	-		BREEM Bestand			
Zürich , Juchstrasse 3/West-Log	2021		16 970	Fernwärme	705 478	942 418	97	5.5	1 619	1	-	145	BREEM Bestand			
Zürich , Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	1900/1995	1996	1 655	Gas	221 991	133 166	215	26.7	1 826	59	-		BREEM Bestand			
Zürich , Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	1991		11 916	Gas	1 051 170	460 577	127	17.6	12 402	46	-	191	BREEM Bestand			
Zürich , Maagplatz 1/Platform	2011		21 733	Wärmepumpe / Fernwärme	1 479 745	571 192	94	8.6	6 565	N/A	N/A	156	BREEM Bestand			
Zürich , Manessestrasse 85	1985	2012	10 552	Gas	601 103	890 969	141	11.4	1 293	26	-		BREEM Bestand			

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024				Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp	
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	1980	2023	15 801	Ferwärme / Gas	1 069 211	1 207 197	144	13.7	572	N/A	N/A	52	SNBS/Minergie vorzertifiziert
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1985		6 933	Ferwärme	690 064	1 986 229	386	23.7	3 701	24	-		BREEAM Bestand
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1927	2007	7 134	Ferwärme	638 432	2 010 926	371	21.7	2 635	67	-		BREEAM Bestand
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	2011		23 745	Ferwärme	1 696 569	1 795 118	147	14.3	10 020	278	-		Leed
Zürich, Querstrasse 6	1927	1990	667	Ferwärme	67 123	22 574	134	19.6	485	9	-		BREEAM Bestand
Zürich, Restelbergstrasse 108	1936	1997	688	Gas	85 431	58 946	210	24.8	958	44	-		BREEAM Bestand
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	1898	2010	41 374	Gas	4 252 370	2 360 001	160	20.7	11 390	450	6		BREEAM Bestand/ DGNB vorzertifiziert
Zürich, Siewerdstrasse 8	1981		4 234	Ferwärme	508 000	314 633	194	23.6	782	7	-		BREEAM Bestand
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1885	2007	2 985	Gas	247 732	304 693	185	16.4	1 085	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1957	1999	7 200	Nahwärme	1 089 391	773 506	259	29.3	3 357	52	-		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1972	2009	593	Gas	59 107	379 614	740	21.3	1 532	N/A	N/A		nicht zertifizierbar ¹
Zürich, Talacker 21, 23	1965	2008	5 791	Nahwärme	764 723	584 214	233	19.3	899	33	-		BREEAM Bestand
Zürich, Vulkanstrasse 126	1942/ 1972/ 1979		2 542	Gas	208 109	90 521	117	10.5	1 448	N/A	N/A		DGNB geplant

¹ Tankstellen, Parkhäuser und Parkplätze

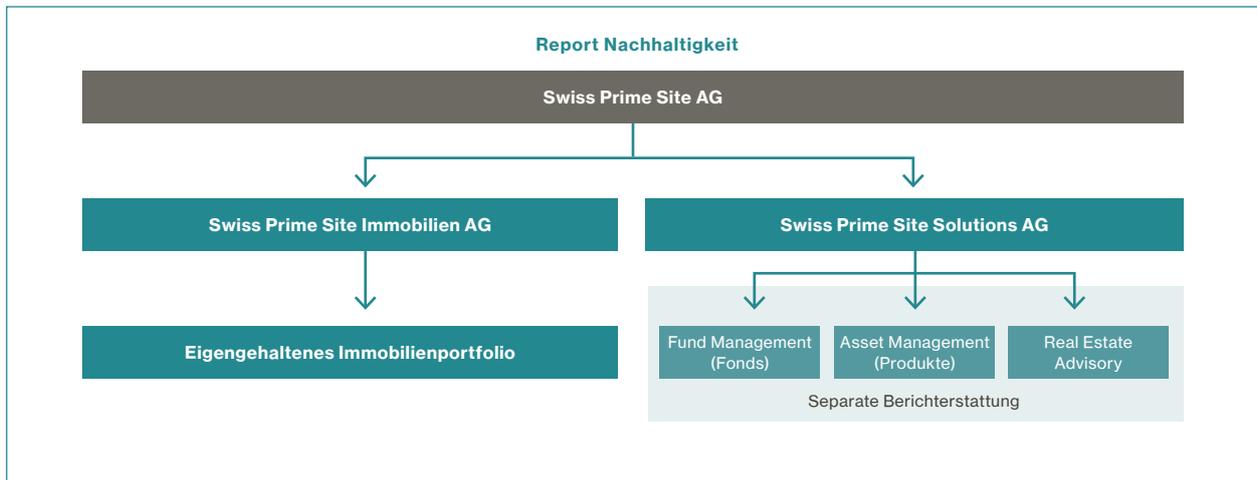
² Von der Bilanzierung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen (Akquisition 2024).

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Scope der Umweltkennzahlen (Organisatorische Abgrenzung)

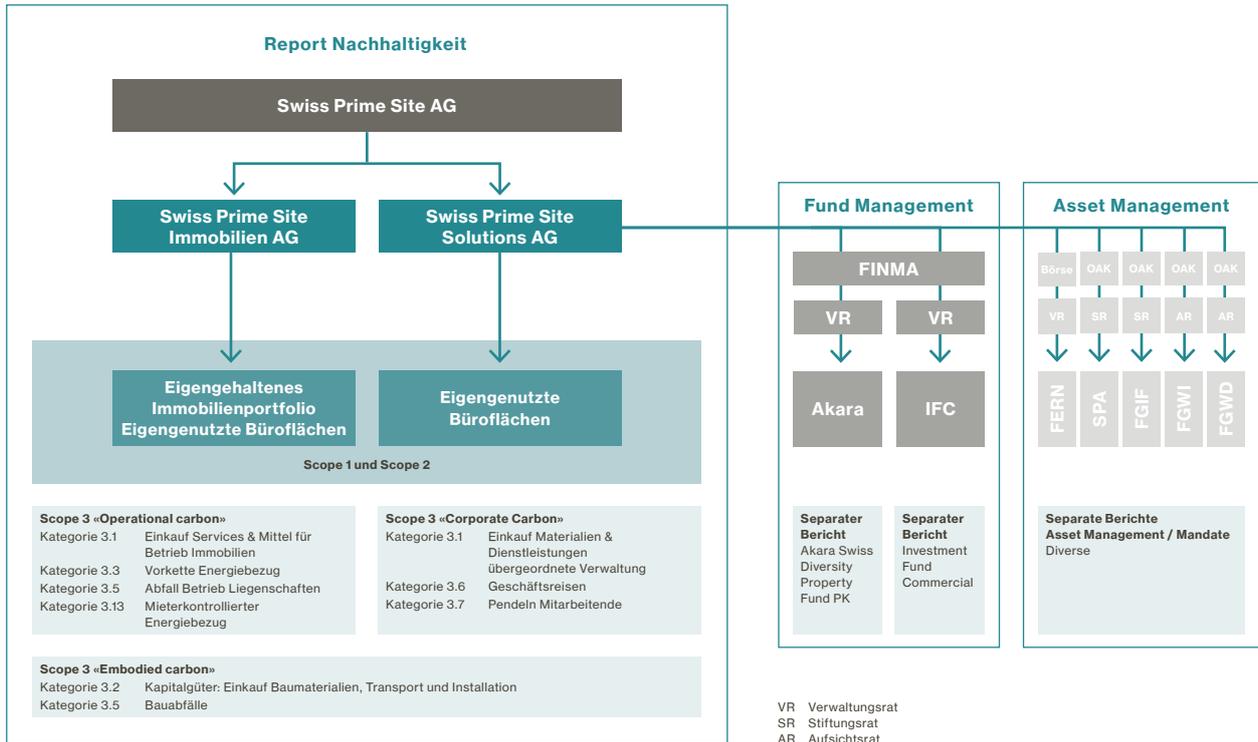
Die Systemgrenze der Umweltkennzahlen werden für Swiss Prime Site entlang der beiden Segmente Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien AG «SPSI») und Asset-Management (Swiss Prime Site Solutions AG «SPSS») gelegt.

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



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

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



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

Scope 1 und Scope 2

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

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

Scope 3 «Operational Carbon»

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

Die Abschätzung von Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie in Bezug auf betriebliche Abfälle im Immobilienportfolio (Scope 3-Kategorie 3.5) befindet sich im Aufbau.

Scope 3 «Embodied Carbon»

Im Fokus der Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) im eigenen Immobilienportfolio stehen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette die Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau. Im Einklang mit dem GHG Protocol und der 2024 neu publizierten Sektor-Richtlinie «Real Estate» der Science-Based-Targets Initiative (SBTI) werden die damit verbundenen Emissionen der Scope 3-Kategorie 3.2 und somit dem Einkauf von Kapitalgütern zugeordnet. Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird der Scope 3-Kategorie 3.5 Abfall zugeordnet. «Embodied emissions» werden erstmals für laufende Entwicklungsprojekte als auch für Bautätigkeiten im Bestand abgeschätzt.

Scope 3 «Corporate Carbon»

Die Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6), Pendeln der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) sowie Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung (Scope 3-Kategorie 3.1). Die Scope 3-Kategorie 3.1 wird zukünftig anhand von Finanzdaten abgeschätzt; die Schätzung von Scope 3-Kategorie 3.7 basiert auf der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten und Schweiz-spezifischen Mobilitätsstatistiken. Bezüglich Scope 3-Kategorie 3.6 befindet sich die Datensammlung im Aufbau.

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

Scope 3-Kategorie	Relevanz	Relevante Aktivitäten	
3.1	Eingekaufte Materialien und Dienstleistungen	Mittel	Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb des eigenen Immobilienportfolios
3.2	Kapitalgüter	Hoch	Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau (Neubau und Erneuerung)
3.3	Brennstoff- und energiebezogene Emissionen	Mittel	Vorgelagerte Kette des unter Scope 1 und 2 erfassten Energiebezugs
3.4	Transport und Verteilung	Sehr gering	Kaum Transport zwischen Tier 1-Lieferant und Organisation Transporte zu Bauaktivitäten werden unter Kategorie 2 erfasst
3.5	Abfall	Mittel	Abfälle aus Betrieb Bauabfälle; Entsorgung und Recycling von Gebäuden und Gebäudeelementen
3.6	Geschäftsreisen	Gering	Geschäftsreisen mit Fahrzeugen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Flugzeugen
3.7	Pendeln Mitarbeitende	Gering	Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort
3.8	Angemietete oder geleaste Sachanlagen	Nicht relevant	
3.9	Transport und Verteilung (nachgelagert)	Nicht relevant	
3.10	Verarbeitung der verkauften Produkte	Nicht relevant	
3.11	Nutzung von verkauften Produkten	offen	Fokus des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist das Entwickeln und Halten von Immobilien
3.12	Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende	offen	Fokus des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist das Entwickeln und Halten von Immobilien
3.13	Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Mittel	Mieterkontrollierter Energiebezug
3.14	Franchise	Nicht relevant	
3.15	Investitionen	Hoch	Bau und Betrieb von fremdfinanzierten Immobilien der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS): Liegenschaften ohne vollständige, operative Kontrolle

Methodik Umweltkennzahlen Scope 1, 2 und Scope 3 «Operational Carbon» (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 für das gesamte Berichtsjahr 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 Nachhaltigkeitskennzahlen). Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site Immobilien nicht die volle operative Kontrolle hat (z. B. Minderheitsbeteiligungen).

Referenzflächen

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

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: Retail = Verkauf, Hotel/Gastro; Office = Büro; Wohnen = Wohnen im Alter; Andere = Logistik, Übrige.

Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten

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

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

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

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 2024:2021 auf Grundlage der vermietbaren Fläche.

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

Strom für den Betrieb der Wärmepumpe ist, sofern nicht anders vermerkt, unter dem Allgemeinstrom aufgeführt, ausser es ist ein separater Zähler vorhanden, dann wird der benötigte Strom separat unter Wärme aufgeführt.

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

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

Witterungsbereinigung

Die Energieverbrauchszahlen werden im Bericht, sofern nicht anders erwähnt, mit akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F witterungsbereinigt ausgewiesen. Die Berechnung der Referenzwerte folgt der REIDA-Methodik V1.2, Anhang A.2. Die Liegenschaften werden den jeweiligen Klimastationen nach SIA 2028:2010 zugeordnet.

Emissionsfaktoren

Die Treibhausgasemissionsfaktoren, die zur Anwendung kommen, sind die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 31.10.2024 (Direkte und Upstream Emissionen in CO₂-Äquivalente). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemix sowie den Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlenstoffdioxid (CO₂), Kohlenstoffmonoxid (CO), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstofftrifluorid (NF₃). Die gemäss GHG Protocol zu bilanzierenden anergenen Emissionen werden analog zu der REIDA-Methodik im Scope 2 bilanziert. Anergene Emissionen beinhalten die fossilen Emissionen aus der Kehrlichtverbrennung.

Schnittstelle Mieter / Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 und 3 «Operational Carbon»

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

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

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

Berechnung der spezifischen Kennzahlen

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

Abfalldaten

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

Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2023

Im Berichtsjahr wurde die Fundamenta Group (Schweiz) AG und die Fundamenta Group Deutschland AG am 26.09.2024 in die Swiss Prime Site Solutions integriert. Die Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaft Jelmoli wird, wie bekannt, per Anfang 2025 eingestellt.

Aufgrund der neuen Struktur sowie zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienportfolios wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen sowie die entsprechenden Kennzahlen weiter präzisiert. Die Erläuterungen wurden um die Beschreibung des Umgangs mit Scope 3-Emissionen erweitert.

Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen

- Separate Ausweisung Scope 3-Kategorie 3.3 auf Grundlage der Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 31.10.2024 (Direkte und Upstream Emissionen in CO₂-Äquivalente)
- Umweltkennzahlen werden entlang der Methodik der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F witterungskorrigiert ausgewiesen

Externe Prüfung

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

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

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

CO₂-Kompensation und Negativemissionen

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

Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels

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

Berücksichtigte Liegenschaften

Der CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf 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). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12. Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden. Zugekaufte Liegenschaften werden berücksichtigt, sobald ausreichend Verbrauchsdaten verfügbar sind (z. B. ein volles Kalenderjahr in Betrieb).

Referenzjahr

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für die Klimaziele verwendet.

Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)

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

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

Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen

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

Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)

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

Like-for-like-Werte (LfL)

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

Entwicklung Umweltkennzahlen Scope 3

Methodischer Ansatz Umweltkennzahlen Scope 3 bei Immobilien

Bei der Analyse von Scope 3-Emissionen von Immobilien wird der Standard SN EN 15804+A2:2019 angewendet. Dabei werden die Gebäudephasen Bau (Phase A), Betrieb (Phase B) und Rückbau/Entsorgung (Phase C) unterschieden. Bei der Phase B handelt es sich bei den Kategorien B1 bis B5 im Wesentlichen um Emissionen aus der Instandsetzung, der Erneuerung und dem Ersatz von Bauteilen. Hierbei entstehen Emissionen aus der Herstellung, dem Transport und der Montage von Materialien und Bauteilen. Die Emissionen der Phasen A, B und C werden dem sogenannten «Embodied Carbon» zugeordnet. Bei der Betriebsphase B fallen zudem Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten der Energie- und gegebenenfalls Wassernutzung (B6 und B7) an. Diese werden dem «Operational Carbon» zugeordnet. Zudem werden alle Scope 3-Emissionen den Kategorien des GHG Protocols zugewiesen (siehe oben).

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Operational Carbon» Immobilien

Die Methodik zur Berechnung der Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten für Energieerzeugung und -verteilung in der Scope 3-Kategorie 3.3 sowie aus mieterkontrollierten Energieverbräuchen in der Scope 3-Kategorie 3.13 ist im vorangehenden Kapitel – Methodik Umweltkennzahlen Scope 1, 2 und Scope 3 «Operational Carbon» – beschrieben.

Die Datenerhebung zu Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb (Scope 3-Kategorie 3.1) befindet sich im Aufbau. Aus erhobenen Abfallzahlen im Betrieb des eigenen Immobilienportfolios (zur Erhebung siehe oben) wurden anhand von Emissionsfaktoren der anerkannten britischen DEFRA entsprechende Emissionen geschätzt (Scope 3-Kategorie 3.5). Zur Abschätzung der Emissionen aus dem Betrieb des Immobilienportfolios befindet sich die Datenerhebung im Aufbau.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Embodied Carbon» bei Entwicklungsprojekten

Erstmals wurden die Scope 3-Emissionen der laufenden Entwicklungsprojekte analysiert. Dazu wurden – gemäss Standard SN EN 15804+A2:2019 – die Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Bauphase A1 bis A3), deren Transport und Montage (Bauphase A4 und A5) sowie die Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1 bis C4) mitberücksichtigt. Zudem wurden «Embodied Carbon» der Phase B aus der Instandsetzung, der Erneuerung

und dem Ersatz von Bauteilen bilanziert. Diese Emissionen wurden elementspezifisch berechnet, dies unter Berücksichtigung ihrer Bezugsgrösse (Fläche, Länge, Volumen, Leistung und weitere technische Kennwerte), ihrer Instandsetzung, Erneuerung und Ersatz, ihrer Materialisierung und spezifischen Emissionsfaktoren (kg CO₂eq pro Bezugsgrösse).

Für das Berichtsjahr 2024 wurden fünf Entwicklungsprojekte berücksichtigt. Davon wurden drei im Jahr 2024 fertiggestellt, zwei werden dies im Jahr 2025 sein. Aus Ökobilanzen, die für die Nachhaltigkeitszertifizierung erstellt wurden, lagen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze zur Materialisierung für eine Auswahl der Bauteile vor. Bei Projekten in Bau sind dies provisorische Werte, da der Zertifizierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Für die Bauteilgruppen der Gebäudekonstruktion und der Gebäudehülle liegen in der Regel die Materialisierung mit ihren spezifischen Emissionsfaktoren sowie deren jeweilige Lebensdauer vor. Nicht abgedeckte Bauteile wie z. B. Geschossdecken oder Innenwände wurden durch Kennwerte ergänzt, die z. B. aus dem Gebäudeparkmodell stammen.

Den Berechnungen lagen u. a. Daten zugrunde, welche von beauftragten Planern mittels spezifischen Software-Lösungen erarbeitet wurden. Die zur Verfügung stehenden Datensätze sind softwarespezifisch und demgemäss unterscheiden sich diese bis zu einem gewissen Grad darin, nach welcher Art sie kategorisiert sind. So wird JED Schlieren gemäss e-BKP-H (Software: GREG) aufgeschlüsselt und die übrigen vier Projekte gemäss der Software Lesosai. Eine Abgrenzung zwischen Emissionen, die der SPS als Eigentümerin zuzuordnen sind, und Emissionen des Mietersausbaus konnte aufgrund der Datenlage nur grob abgeschätzt werden. Hier wird künftig eine Verfeinerung angestrebt.

Auf Basis der vorliegenden Ökobilanzdaten werden die anfallenden Emissionsmengen gemäss SN EN 15804+A2:2019 auf die Gebäudephasen aufgeteilt und nach dem Investitionsprinzip den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Bauphase A werden dem Zeitpunkt der Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts zugeordnet. Die Emissionen der Betriebsphase B, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahre anfallen, werden entsprechend auf der Zeitachse nach 20, 30 bzw. 40 Jahren verortet und dargestellt.

Die Zuordnung der Gesamtergebnisse erfolgt gemäss GHG Protocol und der Sektor-Richtlinie der SBTi zu den Scope 3-Kategorien 3.2 und 3.5.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Embodied Carbon» bei Instandsetzung und Erneuerung im Bestand

Die laufende Instandsetzung und Erneuerung reduziert zum einen den Energieverbrauch der Gebäude, verursacht zum anderen auch Scope 3-Emissionen («Embodied Carbon»). Diese stammen aus der Herstellung von Materialien und Bauelementen wie z. B. Wärmedämmstoffe, Fensterglas und -rahmen, Metalle von Gebäudetechnik etc. Der Ansatz besteht darin, Zeitpunkt und Umfang von Massnahmen bei allen Objekten des Immobilienportfolios in einem Simulationsmodell abzubilden.

In einem ersten Schritt wurden spezifischen Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen, die bis 2050 voraussichtlich anfallen werden, angenommen. Für jedes Gebäude im Portfolio wurden entsprechende Massnahmen (z. B. Fassadenerneuerung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Gebäudetechnik) grob festgelegt. Diese Festlegung erfolgt anhand von Daten zum eigenen Immobilienportfolio über das Gebäudebaujahr und den Zeitpunkt der letzten Instandsetzung oder Erneuerung der verschiedenen Gebäudeelemente. Anhand von typischen Nutzungszeiten und technischen Lebensdauern konnte daraus für jedes Element der Zeitpunkt der nächsten Instandsetzungs- oder Erneuerungsmassnahme angenommen werden.

Die Berechnung der Scope 3-Emissionen erfolgt mit dem Gebäudeparkmodell von TEP Energy. Für jedes Bauteil sind im Modell verschiedene Arten von Massnahmen mit unterschiedlicher Materialisierung hinterlegt, z. B. verschiedene Wärmedämmstoffe, Wandbekleidungen, Fenstertypen. Die Auswahl der Massnahmen bestimmt die Emissionen des «Embodied Carbon» mit, dies zusammen mit der Ausmassung der verschiedenen Gebäudeelemente (Fläche, Länge, Volumen, Leistung etc.) und mit spezifischen Emissionsfaktoren. Erstere stammen aus Daten der SPS, aus dem Gebäudeparkmodell und öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Emissionsfaktoren stammen aus SIA 2023, der Liste Ökobilanzdaten im Baubereich von KBOB / ecobau / IPB und von weiteren Quellen. Bei diesen Emissionsfaktoren handelt es sich um Jahreswerte, die sich auf eine Gebäudenutzungszeit von 60 Jahren beziehen (sogenanntes Amortisationsprinzip). Die Emissionen werden gemäss Standard SN EN 15804+A2:2019 und GHG Protocol kategorisiert. Mit Verweis auf das GHG Protocol und auf die Empfehlung des BFE-Projekts «Netto-Null THG Emissionen im Gebäudebereich» wurden die Emissionsergebnisse demjenigen Jahr zugeordnet, in dem sie auftreten (Investitionsprinzip).

Die Zuordnung der Gesamtergebnisse erfolgt gemäss GHG Protocol und der Sektor-Richtlinie der SBTi zu den Scope 3-Kategorien 3.2 und 3.5.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Corporate Carbon»

Wie oben erwähnt, werden Scope 3-Emissionen zum Pendeln der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) grob abgeschätzt. Aufgrund der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten wird mit Statistiken zur Mobilität in der Schweiz (nach BfS – Pendlermobilität, Mikrozensus) Pendelstrecken und Modalsplit der Mobilität abgeschätzt. Zur Abschätzung von Emissionen zum Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung befindet sich die Datenerhebung im Aufbau.

Umweltkennzahlen Scope 3.15 «Investment»

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

Ergebnisse zu Analysen der Scope 3-Emissionen in der Übersicht

Scope 3-Kategorie	Relevanz	Ergebnisse und Kommentare
3.1 Einge kaufte Materialien und Dienstleistungen	Mittel	Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung und den Betrieb des eigenen Immobilienportfolios: Datenerhebung im Aufbau
3.2 Kapitalgüter	Hoch	Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau (Neubau und Erneuerung)
3.3 Brennstoff- und energie- bezogene Emissionen	Mittel	Vorgelagerte Kette des unter Scope 1 und 2 erfassten Energiebezugs
3.4 Transport und Verteilung	Sehr gering	Kaum Transport zwischen Tier 1-Lieferant und Organisation Transporte zu Bauaktivitäten werden unter Kategorie 2 erfasst
3.5 Abfall	Mittel	Abfälle aus Betrieb: unter 100 Tonnen CO ₂ eq Bauabfälle; Entsorgung und Recycling von Gebäuden und Gebäudeelementen
3.6 Geschäftsreisen	Gering	Geschäftsreisen mit Fahrzeugen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Flugzeugen: Datenerhebung im Aufbau
3.7 Pendeln Mitarbeitende	Gering	Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort: unter 100 Tonnen CO ₂ eq
3.8 Angemietete oder geleaste Sachanlagen	Nicht relevant	
3.9 Transport und Verteilung (nachgelagert)	Nicht relevant	
3.10 Verarbeitung der verkauften Produkte	Nicht relevant	
3.11 Nutzung von verkauften Produkten	offen	
3.12 Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende	offen	
3.13 Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Mittel	Nachgelagerte Kette durch mieterkontrollierten Energiebezug
3.14 Franchise	Nicht relevant	
3.15 Investitionen	Hoch	Siehe Berichterstattung der Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions AG

Ausblick

In einer Arbeitsgruppe zu Scope 3 im Kontext der Charta-Community Kreislauforientiertes Bauen wird aktuell die Bilanzierungslogik für Immobilienunternehmen auf Projektebene sowie im Rahmen der Unternehmensberichterstattung nach dem GHG Protocol diskutiert und entwickelt. Auf Grundlage der Erkenntnisse wird der Ausbau der Scope 3-Berichterstattung weiter optimiert.

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Gesamtes Portfolio					Abdeckungsgrad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)		%	
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Elektrizität	Gesamter Strom	169 916	148 185	164 148	139 497	-15.0	100.0
			Gesamt eigentümerbezogener Strom	138 526	119 796	135 080	112 903	-16.4	77.9
			Anteil des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen	135 498	117 349	132 556	110 456	-16.7	69.5
			Gesamt mieterbezogener Strom	31 391	28 389	29 068	26 594	-8.5	22.1
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Fernwärme und -kühlung	Gesamt Heizung und Kühlung	60 066	68 063	59 681	57 718	-3.3	100.0
			Gesamt eigentümerbezogene Fernwärme und -kühlung	49 485	55 082	49 338	46 434	-5.9	77.9
			Anteil der eigentümerbezogenen Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen	30 013	40 283	29 940	33 286	11.2	76.8
			Gesamt mieterbezogene Fernwärme und -kühlung	10 582	12 981	10 343	11 284	9.1	22.1
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Brennstoffe	Gesamt Brennstoffe	50 629	47 922	46 921	47 388	1.0	100.0
			Gesamt eigentümerbezogene Brennstoffe	32 354	31 506	30 640	30 972	1.1	77.9
			Anteil der eigentümerbezogenen Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen	2 478	3 591	2 243	3 457	54.1	76.8
			Gesamt mieterbezogene Brennstoffe	18 275	16 416	16 281	16 416	0.8	22.1
Energy-Int	kWh/m ² /a	Energieintensität	Eigentümerbezogene Energie	170.2	163.0	174.5	159.8	-8.4	100.0
GHG-Dir-Abs	t CO ₂ e	Direkt (Scope 1)	Gesamt direkte Emissionen (Scope 1)	8 471	8 220	7 879	8 147	3.4	100.0
			GHG-Indir-Abs	Indirekt (Scope 2)	Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz)	5 804	4 296	5 760	3 519
					Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (standortbasierter Ansatz)	6 697	7 016	6 629	5 955
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 3)	Gesamt Scope 3-Emissionen	7 926	8 108	7 502	7 336	-2.2	100.0
Total		Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3	22 201	23 344	22 010	21 438	-2.6	100.0
			Scope 1 + Scope 2 (standortbasierter) + Scope 3	23 094	20 624	21 141	19 002	-10.1	100.0
Outside of scopes		Direkt+indirekt	Bioenergie	29 668	33 161	29 158	28 862	-1.0	-

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen	Retail					Büro					Andere				
	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change
61.3	46 239	38 781	44 289	38 717	-12.6	87 743	84 131	86 892	78 288	-9.9	35 934	25 274	32 967	22 492	-31.8
63.7	43 685	36 394	41 915	36 330	-13.3	67 952	63 886	67 336	59 839	-11.1	26 888	19 516	25 829	16 734	-35.2
63.0	42 302	35 688	40 774	35 624	-12.6	66 497	62 179	65 994	58 131	-11.9	26 699	19 482	25 788	16 700	-35.2
50.9	2 554	2 387	2 374	2 387	0.5	19 791	20 245	19 556	18 449	-5.7	9 046	5 758	7 138	5 758	-19.3
38.3	5 813	5 623	5 813	5 527	-4.9	41 009	38 913	40 624	36 682	-9.7	13 244	23 527	13 244	15 509	17.1
35.1	4 910	5 435	4 910	5 340	8.8	31 477	28 210	31 331	27 675	-11.7	13 098	21 437	13 098	13 418	2.4
36.8	1 859	3 296	1 859	3 242	74.4	17 155	19 599	17 081	19 365	13.4	11 000	17 388	11 000	10 680	-2.9
51.7	903	188	903	188	-79.2	9 532	10 703	9 293	9 006	-3.1	147	2 091	147	2 091	1322.4
38.0	18 443	18 185	17 696	18 185	2.8	15 159	14 903	14 621	14 368	-1.7	17 027	14 834	14 603	14 834	1.6
35.3	13 980	14 061	13 379	14 061	5.1	12 242	12 722	11 704	12 188	4.1	6 132	4 723	5 557	4 723	-15.0
62.2	416	1 432	408	1 432	251.0	1 245	1 465	1 018	1 331	30.7	817	694	817	694	-15.1
43.2	4 463	4 125	4 317	4 125	-4.4	2 917	2 181	2 917	2 181	-25.2	10 894	10 111	9 046	10 111	11.8
51.5	185.9	182.3	190.9	182.3	-4.5	183.2	164.4	183.7	166.1	-9.6	136.7	144.4	143.2	127.9	-10.7
33.2	3 477	3 224	3 303	3 224	-2.4	2 586	2 851	2 529	2 778	9.8	2 408	2 145	2 047	2 145	4.8
33.1	882	555	881	544	-38.3	4 274	2 746	4 235	2 407	-43.2	648	995	644	568	-11.8
35.7	1 097	957	1 086	948	-12.7	4 204	3 865	4 167	3 600	-13.6	1 396	2 194	1 377	1 406	2.1
47.0	1 917	1 885	1 835	1 880	2.5	3 791	3 622	3 717	3 284	-11.6	2 218	2 602	1 949	2 172	11.4
38.7	6 276	5 664	6 019	5 648	-6.2	10 581	10 338	10 413	9 662	-7.2	5 274	5 742	4 640	4 885	5.3
38.6	6 491	6 066	6 224	6 052	-2.8	10 651	9 219	10 481	8 469	-19.2	6 022	6 941	5 373	5 723	6.5
43.2	4 681	4 432	4 582	4 395	-4.1	17 346	18 412	17 154	17 157	-	7 641	10 318	7 422	7 311	-1.5

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Gesamtes Portfolio					Abdeckungsgrad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)		% change	
				2023	2024	2023	2024		
GHG-Int	kg CO2e/m ² /a	Emissionsintensität	Scope 1 und 2 Emissionen (markt-basiert)	8.3	7.2	8.4	8.7	-2.4	100.0
			Scope 1 und 2 Emissionen (standortbasiert)	8.8	8.8	8.9	7.2	-14.2	100.0
Water-Abs	m ³ /a	Wasser	Gesamtes Wasser	659 553	641 345	620 085	586 920	-5.3	100.0
Water-LfL			Gesamt eigentümerbezogenes Wasser	456 988	445 860	440 846	401 455	-8.9	77.9
Water-Int	m ³ /m ² /a	Wasserintensität	eigentümerbezogenes Wasser	0.4	0.4	0.4	0.4	-5.3	100.0
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnen	Gesamt erzeugter Abfall	Gefährlicher Abfall	17	30	17	30	76.5	84.0
			Nicht-gefährlicher Abfall	12 240	7 886	10 808	7 539	-30.2	84.0
		Gesamtgewicht des Abfalls aufgeteilt auf Entsorgungs- und Umleitungsweg	Deponie	-	-	-	-	-	100.0
			Verbrennung	8 940	4 814	7 740	4 584	-40.8	84.0
			Recycling	3 316	3 102	3 084	2 985	-3.2	84.0
Cert-Tot	Anzahl	Energierating/GEAK	Anzahl Liegenschaften mit Energierating	7	42	5	41	720.0	27.8
	% FV		% des Portfolios mit Energierating nach Wert (CHF)	4.0	29.5	3.7	31.1	731.6	27.8
	% FV	BREEAM in use	Outstanding/Excellent	-	-	-	-	-	-
			Very Good	4.0	4.0	4.0	4.0	-	4.8
			Good	50.0	44.0	44.0	44.0	-	43.5
			Acceptable/Pass	62.0	48.0	47.0	47.0	-	25.0
	% FV	LEED	Platin	1.0	1.0	1.0	1.0	-	2.6
			Gold	1.0	2.0	1.0	1.0	-	4.5
			Silber	-	-	-	-	-	-
			Zertifiziert	-	-	-	-	-	-
	% FV	Minergie	Zertifiziert	12.0	14.0	12.0	12.0	-	18.6
	% FV	DGNB/SGNI	Platin	-	-	-	-	-	-
			Gold	1.0	1.0	1.0	1.0	-	1.9
			Silber	-	-	-	-	-	-
	% FV	SNBS	Platin	-	-	-	-	-	-
			Gold	1.0	1.0	1.0	1.0	-	1.9
			Silber	-	-	-	-	-	-

nach Immobilientyp

Anteil Schätzungen	Retail					Büro					Andere				
	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change
34.4	10.5	9.7	10.7	9.7	-10.0	8.4	7.7	8.4	8.0	-4.6	6.0	6.7	6.1	6.3	2.4
33.2	11.0	10.7	11.3	10.7	-5.1	8.5	6.4	8.5	6.5	-23.3	7.5	9.2	7.8	8.2	5.4
32.0	191 651	151 707	185 164	151 284	-18.3	245 632	254 776	237 188	228 206	-3.8	222 270	234 863	197 732	207 430	4.9
30.9	160 347	108 060	154 231	107 637	-30.2	200 265	203 706	192 631	187 156	-2.8	96 375	134 094	93 984	106 662	13.5
32.0	0.5	0.4	0.5	0.4	-18.7	0.3	0.3	0.3	0.3	-3.3	0.4	0.5	0.5	0.5	6.7
36.7	6	13	6	13	116.7	6	16	6	16	166.7	5	2	5	2	-60.0
4.8	4 330	1 826	4 055	1 826	-55.0	4 038	4 683	3 999	4 405	10.2	3 872	1 377	2 754	1 309	-52.5
3.5	3 496	937	3 337	937	-71.9	2 447	3 181	2 412	2 989	23.9	2 998	696	1 991	659	-66.9
7.0	840	902	724	902	24.6	1 597	1 517	1 593	1 431	-10.2	879	684	768	652	-15.1
3	5	3	5	66.7	2	32	1	31	3 000.0	2	5	1	5	400.0	
12.2	13.4	12.4	13.4	8.5	0.4	38.6	0.2	40.9	23 982.4	3.0	20.7	1.8	25.2	1340.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	-	1	1	1	1	-
9	8	8	8	-	27	25	25	25	-	14	11	11	11	-	
19	16	15	15	-	25	21	21	21	-	18	11	11	11	-	
-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	1	2	1	1	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	2	2	2	-	7	9	7	7	-	3	3	3	3	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2023		2024	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Diversity-Emp	%	Geschlechtervielfalt	Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende (inkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	53.3	46.7	51.6	48.4
		Geschlechterverteilung nach Ebene	Verwaltungsrat (SPS AG) inkl. Vorsitzender	57.1	42.9	57.1	42.9
			Geschäftsleitung (Gruppen- und Geschäftsleitung)	88.9	11.1	88.9	11.1
			Mitarbeitende (exkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	51.2	48.8	49.4	50.6
	Anzahl	Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (alle Management Stufen)	> 50 Jahre	17	6	13	7
			30–50 Jahre	59	29	53	27
			< 30 Jahre	3	1	2	1
Diversity-Pay	Verhältnis	Vergütung von Männern und Frauen	Gesamt	N/A ¹	N/A ¹		
Emp-Training ²	Anzahl Stunden	Durchschnittliche Schulungsstunden pro Mitarbeitendem	Gesamt	3.9	5.8	2.6	3.3
		Durchschnittliche Schulungsstunden nach Ebene	Exec. Management (Gruppen- und Geschäftsleitung)	0.4	–	–	–
			Mitarbeitende	14.4	13.9	8.5	8.3
Emp-Dev ^{2,3}	% der Mitarbeitenden	Mitarbeitende, die Leistungsbeurteilungen erhalten	Gesamt	100	100	100	100
Emp-Turnover ²	Anzahl der Mitarbeitenden	Direktbeschäftigte	Gesamtzahl der Mitarbeitenden	96	84	91	86
		Gesamtzahl der Neueinstellungen		21	23	15	13
		Anteil der Neueinstellungen in %		21.9	27.4	16.5	15.1
		Gesamtzahl der Abgänge		27	14	19	6
		Gesamtfluktuationsrate (Abgänge) in %		28.1	16.7	20.9	7.0

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance	
				2023	2024
H&S-Emp ¹	Pro 100 000 Arbeitsstunden	Unfallquote	Direktbeschäftigte	0.4	0.2
		Ausfalltage-Quote		0.4	0.2
	Tage pro Mitarbeitendem	Abwesenheitsquote		4.9	3.6
		Schweregrad von Unfällen-Quote		N/A	N/A
	Gesamtzahl	Todesfälle		-	-
				Immobilienportfolio	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2023	2024
H&S-Asset	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Objekte mit Beurteilungen zu Gesundheit und Sicherheit	90	90
H&S-Comp	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Anzahl der Vorfälle	-	-
Comty-Eng	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Gemeinwesenarbeit, Wirkungsana- lysen & Entwicklungsprogramme	69	69

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

² Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

³ Nicht enthalten sind Mitarbeitende auf Basis eines Stundenlohns.

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2023		2024	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Gov-Board	Anzahl	Zusammensetzung der Mitglieder des Leitungsorgans	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	4	3	4	3
			Exekutiv	-	-	-	-
			Nicht-exekutiv (Mitglieder)	4	3	4	3
			Durchschnittliche Amtszeit in Jahren	6.4		3.8	
			Gesamtzahl nicht-exekutiver Mitglieder mit Umwelt- und Sozialkompetenzen	3		4	
Gov-Selec	Narrativ	Auswahl der Mitglieder des Leitungsorgans		externe Mandate		externe Mandate	
Gov-COI	Narrativ	Interessenskonflikte		-		-	

Erläuterungen zu den EPRA-Kennzahlen

EPRA Übergreifende Empfehlungen

Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95). Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «operative Kontrolle» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «marktbasiert». Wenn möglich, wird zwischen eigentü- mer- und mieterkontrollierten (landlord-/tenant-controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Abdeckung

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95). Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 ausgewiesen.

Schätzung des von den Eigentümern erhobenen Energieverbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Das trifft sowohl auf eigentü- mer- als auch auf mieterkontrollierte Um- weltkennzahlen zu. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf der SIA-Norm 2024:2021 nach Nut- zungsarten. 51.5% der rapportieren Energieverbräuche sind in dieser Form hochgerechnet (2023: 26.5%). Der Anteil der Schätzung an nicht vorhandenen Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Um- welt) auf Seite 96–99 ausgewiesen.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (be- grenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nach- haltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für das Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschafts- prüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 115 ff).

Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten sowie der Was- serverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immo- bilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiter-

führende Informationen können dem Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95) und der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 entnommen werden.

Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissi- onen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Qua- dratmeter für das gesamte Gebäude berechnet.

Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie etc.)

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

Für die Ausweisung der spezifischen Umweltkennzahlen ge- mäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungs- arten wie folgt zugordnet: Retail = Verkauf; Office = Büro; Woh- nen = Wohnen im Alter; Andere = Hotel/Gastro, Logistik, Übrige.

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die regionale Aufteilung des eigenen Immobilienportfolios kann dem Review (S. 23) entnommen werden.

Die Kennzahlen zur Segmentanalyse werden in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 ausgewiesen.

Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immo- bilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermie- ter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat aus- gewiesen (vgl. S. 96–99).

Analyse – Diskussion zur Performance

Die Kennzahlen und Veränderungen der EPRA Sustainability Performance Measures gegenüber dem Vorjahr werden auf Seite 20–41 diskutiert.

Position der EPRA Sustainability Performance Measures im Unternehmensbericht

Die EPRA Sustainability Performance Measures werden in den Tabellen auf Seite 96–102 ausgewiesen.

REIDA CO₂-Benchmark (Immobilienportfolio)¹

	Einheit	Benchmark	Standortbasiert	Marktbasiert
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	6 531	108	108
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF	34 048 556	1 512 456	1 512 456
CO ₂ e-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ² EBF	12.7	9.1	10
Energieintensität	kWh/m ² EBF	95	97	97
Anteil erneuerbar	MWh/a (%)	32.3	48.6	51.6
Anteil fossil	MWh/a (%)	63.7	44.1	48.1
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/a (%)	15.7	21.8	16.5

¹ Die Daten des REIDA CO₂e-Reports 2024 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2023 sowie die Kennzahlen zu eigentümerkontrollierten Liegenschaften.

REIDA Umweltrelevante Kennzahlen (Immobilienportfolio)¹

Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	Benchmark 2023	Benchmark 2024 ²
Anzahl Liegenschaften		148	132
Bestand mit genügend Energiedaten		144	108
Bestand ohne genügend Energiedaten		4	24
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	1794 358	1714 951
Massgebende Fläche EBF	m ² EBF	1771 087	1512 456
Abdeckungsgrad	%	98.7	88.2
Energieintensität	kWh/m ² EBF	100.4	97.0
Brennstoffe	%	37.3	27.5
Heizöl	%	3.9	2.3
Heizgas	%	33.5	25.2
Biomasse	%	–	–
Wärme	%	28.0	43.6
Nah- und Fernwärme	%	28.0	40.6
Umweltwärme	%	–	3.0
Elektrizität	%	34.7	28.9
Elektrizität Wärmepumpe	%	–	1.2
Elektrizität Allgemein	%	34.7	27.7
Anteil erneuerbare Energie	%	43.1	48.6
Anteil fossile Energie	%	49.0	44.1
Anteil Abwärme/Energie	%	13.0	21.8
CO₂-Emissionen (Scope 1 + 2)	t CO ₂ e/a	18 238.0	13 789.0
CO₂-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ² EBF	10.3	9.1
Scope 1	%	69.0	55.1
Heizöl	%	9.5	6.2
Heizgas	%	59.5	48.9
Biomasse	%	–	–
Scope 2	%	31.0	44.9
Nah- und Fernwärme	%	9.4	14.9
Anerogene Emissionen	%	17.5	26.3
Elektrizität Wärmepumpe	%	–	0.2
Elektrizität Allgemein	%	4.1	3.6

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

² Die Daten des REIDA CO₂e-Reports 2024 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2023 sowie die Kennzahlen zu Eigentümerkontrollierten Liegenschaften.

ISS ESG

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
Bodenfläche						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m ²	2 595 692	2 572 667	2 606 107	2 523 582	2 577 671
Retail-Liegenschaften	m ²	707 271	707 271	691 070	662 813	641 603
Büroimmobilien	m ²	1 193 828	1 169 297	1 187 257	1 160 817	1 254 379
Wohnimmobilien	m ²	212 542	212 542	232 845	217 709	199 605
Sonstige Liegenschaften	m ²	482 051	483 557	494 935	482 243	482 084
Energie						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	93 421	85 778	85 175	77 032	71 242
Büroimmobilien	MWh	142 302	133 385	138 417	148 443	143 760
Wohnimmobilien	MWh	17 126	17 833	19 771	18 390	19 112
Sonstige Liegenschaften	MWh	40 809	41 626	42 173	50 748	48 753
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m ²	132.1	121.3	123.3	116.2	111.0
Büroimmobilien	kWh/m ²	119.2	114.1	116.6	127.9	114.5
Wohnimmobilien	kWh/m ²	80.6	83.9	84.9	84.5	95.7
Sonstige Liegenschaften	kWh/m ²	84.7	86.1	85.2	105.2	101.1
Emissionen						
GHG-Emissionen						
Retail-Liegenschaften	t CO ₂ e	9 734	8 232	7 818	6 276	5 664
Büroimmobilien	t CO ₂ e	13 306	12 204	12 758	10 651	9 219
Wohnimmobilien	t CO ₂ e	2 256	2 220	2 391	2 137	2 067
Sonstige Liegenschaften	t CO ₂ e	3 317	3 327	3 657	3 137	3 675
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	13.8	11.6	11.3	9.5	8.8
Büroimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	11.1	10.4	10.7	9.2	7.3
Wohnimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	10.6	10.4	10.3	9.8	10.4
Sonstige Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	6.9	6.9	7.4	6.5	7.6
Wasser						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m ²	0.8	0.8	1.0	1.3	1.7
Büroimmobilien	l/m ²	0.8	0.8	0.9	0.9	1.6
Wohnimmobilien	l/m ²	1.4	1.6	1.7	1.7	3.8
Sonstige Liegenschaften	l/m ²	0.8	0.8	1.2	1.0	2.9

Anhang

Bericht zu Jelmoli

Der Bericht über nichtfinanzielle Belange von Swiss Prime Site bezieht sich grundsätzlich auf alle konsolidierten Gruppengesellschaften. Der Fokus liegt auf dem Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert und Immobilien ins Zentrum stellt. Die Jelmoli AG wurde bewusst ausgeklammert, da das operative Geschäft in vollem Umfang nur noch bis Ende 2024 weitergeführt und Ende Februar 2025 definitiv beendet wird. Insofern wurde die strategische Nachhaltigkeitsarbeit bei Jelmoli im Berichtsjahr auch nicht mehr weiterverfolgt.

Wir legen den Schwerpunkt darauf, die Einstellung der Geschäftstätigkeit bei Jelmoli transparent und mit grösstmöglicher Rücksicht auf die Belegschaft durchzuführen, und fokussieren in diesem Kapitel daher auf den verantwortungsvollen Umgang mit den betroffenen Mitarbeitenden.

Warenhaus neuen Marktbedürfnissen anpassen

Der Entscheid, das Jelmoli-Gebäude umzubauen, wurde nach umfassender Analyse vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien 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. Nach dem Umbau werden im Erd-, Unter- und 1. Obergeschoss auf rund 13 000 m² Retail-Flächen durch Manor angemietet. Die darüberliegenden Geschosse werden zu Büroflächen transformiert und um öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Fitness oder Gastronomie ergänzt.

Unterstützung für Jelmoli-Mitarbeitende

Der Umgang mit den Mitarbeitenden von Jelmoli stand hinsichtlich Geschäftsaufgabe im Vordergrund. Swiss Prime Site war sich der Tragweite des Entscheids bewusst, hat ihn nach sorgfältiger Prüfung gefällt und kommunizierte diesen frühzeitig im Februar 2023. Dadurch erhielten die rund 500 Mitarbeitenden Zeit für eine berufliche Neuorientierung. Um die Mitarbeitenden dahingehend vorzubereiten, wurde frühzeitig mit einer externen Firma zusammengearbeitet, welche Gruppenworkshops und Einzelberatungen anbot.

Rund 300 Mitarbeitende verliessen das Warenhaus, bevor eine Kündigung seitens Jelmoli ausgesprochen werden musste. Damit hatte die Fluktuation im Juni 2024 einen Höchststand von 39.2% erreicht. Um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuhalten, wurden bereits im März 2023 Retentionsprämien für Schlüsselpersonen (115 Mitarbeitende) vereinbart. Hinzu kamen «Durchhalteprämien» für alle anderen Mitarbeitenden. Zudem wurden alle Vakanzen mit befristeten Arbeitsverträgen neu besetzt. Als weitere Unterstützungsmassnahme wurden 14 Mitbewerber eingeladen, sich vor Ort bei den bestehenden Mitarbeitenden zu präsentieren und sich als potenzielle neue Arbeitgeber vorzustellen. Des Weiteren wurden die Stellenportale von 25 Firmen mit dem Intranet verlinkt, um die Stellensuche zu erleichtern.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Aspekte (Konsultationsverfahren) wurde Mitte September 2024 dem Grossteil der verbleibenden Mitarbeitenden (155 Personen mit einem unbefristeten Arbeitsvertrag) die Kündigung ausgesprochen. Dies frühzeitig, sozialverträglich und unter Einhaltung des vereinbarten Sozialplans mit folgenden Schwerpunkten:

- Abhängig vom Alter und Dienstalter wurden zwischen 0.5 und 4 Monatslöhnen ausbezahlt.
- Mitarbeitende über 60 Jahre erhielten zusätzlich eine Einmalzahlung.
- Mitarbeitende, welche 2025 ihr Referenzalter zur ordentlichen Pensionierung erreichen, wurden ordentlich pensioniert.
- Bei Härtefällen wurde eine Entschädigung entrichtet.
- Allen Mitarbeitenden, welche von einer Durchhalteprämie profitieren konnten, wurde die Möglichkeit geboten, ihre Kündigung einzureichen.

Trotz des Entscheids, Jelmoli per Ende 2024 respektive im Februar 2025 zu schliessen, wurde eine letzte Lohnerhöhungsrunde vorgenommen, zusätzliche Rabatte und Geschenke als Zeichen der Wertschätzung an die Mitarbeitenden verteilt und ein letztes Firmenfest durchgeführt.

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1, 2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	56	66	122	13	9	22
Mitarbeitende 25–35 Jahre	42	68	110	29	39	68
Mitarbeitende 36–45 Jahre	35	51	86	18	31	49
Mitarbeitende 46–55 Jahre	27	69	96	21	42	63
Mitarbeitende > 55 Jahre	31	56	87	26	44	70
Total	191	310	501	107	165	272

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 2024 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat diesen Nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2024 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser Nichtfinanzielle Bericht 2024 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	Umwelt
		Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Umwelt
		Kreislaufwirtschaft	Umwelt
	Sozialbelange	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
		Integriertes Risikomanagement	Governance
		Mietende	Soziales
Arbeitnehmerbelange	Community Engagement	Soziales	
	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen	Umwelt	
	Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Umwelt	
	Achtung der Menschenrechte	Soziales	
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Bekämpfung der Korruption	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
		Verantwortungsvolle Geschäftsführung	Governance
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5	Geschäftsmodell	–	Review im Geschäftsbericht
		Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

Zug, 4. Februar 2025



Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Reto Conrad
Mitglied des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach
Mitglied des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied des Verwaltungsrats



Detlef Trefzger
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walther
Mitglied des Verwaltungsrats



GRI-Index

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI- Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die

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

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 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. 2	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeit, S. 110	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 91	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 115–118	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 22–25	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 48–49	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 48	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 7–15	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 7–15	
	2-11 Vorsitzende/r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 7	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 6	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 8	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 6	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 57 ff.	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 18	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 11	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 9	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 8–13	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 7	
2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 11		
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. 20 ff.	
	2-24 Einbezug der Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 33, 41, 47, 51, 59, 64	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 4	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 58	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 56	
	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. 8–9	
	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. 15	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 16	

Umwelt

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 32–33	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 32–33	
GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures	CRE8 Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment	Nachhaltigkeit, S. 77	

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 33–36	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 35	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 36	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung	Nachhaltigkeit, S. 36	
	303-3 Wasserentnahme	Nachhaltigkeit, S. 37	

Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 40–41	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 40–41	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 76	
GRI G4: Construction and Real Estate Sector Disclosures	CRE5 Land remediated and in need of remediation for the existing or intended land use, according to applicable legal designations	Nachhaltigkeit, S. 77	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Soziales			
Mitarbeitende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 46–47	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeit, S. 50	
	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. 47	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 47	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 50	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 46	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 46	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 46	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 49	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 100	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Keine Diskriminierungsvorfälle	
Mieter			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 51	
Community-Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 52	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 52	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Governance			
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 57–59	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 58	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 56	
Integriertes Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 59–64	
Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 64–65	
Wirtschaft			
Starke Finanzierungsbasis			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 25	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 2–5	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 66–73	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 30	
Finanzielle Performance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 25	
Investor Relations			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 8	

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG,
Zug, Schweiz

Wir wurden von der Geschäftsführung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG und seiner konsolidierten Gesellschaften (nachfolgend «Swiss Prime Site AG») für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen). Folgende ausgewählte Kennzahlen sind Gegenstand der Prüfung:

- Energie «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Gesamtenergieverbrauch in MWh, Anteil erneuerbarer und Anteil nicht erneuerbarer Energie in %;
 - Elektrizität in MWh, Anteil erneuerbarer und Anteil nicht erneuerbarer Elektrizität in %;
 - Wärme, Heizöl, Gas und Fernwärme in MWh, sowie entsprechend für Gas und Fernwärme der Anteil erneuerbarer (Biogas) und Anteil nicht erneuerbarer Wärme in %; und
 - Energie-, Elektrizitäts- und Wärmeintensität in kWh/m².
- Emissionen «Umweltkennzahlen» auf Seite 37 und für CO₂-Emissionen Scope 3 «CO₂-Emissionen» auf Seite 74;
 - CO₂-Emissionen Scope 1 in tCO₂e;
 - CO₂-Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz) in tCO₂e;
 - CO₂-Emissionen Scope 3 (Emissionen Scope 3.13 in tCO₂e; und
 - CO₂-Intensität in kg CO₂e/m².
- Wasser «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Wasserentnahme in m³
- Abfallwirtschaft «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Abfall in Tonnen (für Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten)
- EPRA sBPR Ausweis für das gesamte Portfolio der Swiss Prime Site AG (absolute Performance)
 - Elektrizität (Gesamter Strom in MWh), Seite 96
 - Fernwärme und -kühlung (Gesamtheizung und Kühlung in MWh), Seite 96
 - Brennstoffe (Gesamtbrennstoffe in MWh), Seite 96
 - Energieintensität (Eigentümerbezogene Energie in kWh/m²/Jahr), Seite 96
 - Direkt Scope 1 (Gesamte direkte Emissionen (Scope 1) in tCO₂e), Seite 96
 - Indirekt Scope 2 (Gesamte indirekte Emissionen Scope 2 – marktbasierter Ansatz in tCO₂e), Seite 96
 - Wasser (Gesamtes Wasser in m³/Jahr), Seite 98
 - Gesamt erzeugter Abfall (Gefährlicher Abfall und Nicht-gefährlicher Abfall in Tonnen), Seite 98
 - Geschlechtervielfalt (Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitender), Seite 100
 - Geschlechterverteilung nach Ebene (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende), Seite 100
 - Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (<30 Jahre, 30 – 50 Jahre, >50 Jahre), Seite 100

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.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu Treibhausgasen) berücksichtigt keine Vergleichszahlen des Vorjahres und keine zukunftsorientierten Informationen. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Kennzahlen und den Aussagen zu Treibhausgasen für den Berichtszeitraum 2024 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Geeigneten Kriterien

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG auf Basis der folgenden geeigneten Kriterien erstellt (im Folgenden «geeignete Kriterien»):

- GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards) wie von Global Reporting Initiative (GRI) zuletzt veröffentlicht; insbesondere GRI 306 Waste, Version 2020.
- Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised edition);
- Weitere Informationen und Erläuterungen zu den ausgewählten Kennzahlen wie sie im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden («Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» auf Seiten 87 - 92 des Nachhaltigkeitsberichts 2024 der Swiss Prime Site AG);
- Wincasa AG's Rahmenwerk zur Erhebung von Daten zur Abfallwirtschaft im Rahmen von GRESB 2024, datiert 21. März 2024;
- GRESB Real Estate Standard and Reference Guide 2024, Section "Performance: Waste Management"; und
- EPRA sBPR Richtlinien, Version April 2024.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Emissionsfaktoren und den erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase, notwendig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien der Swiss Prime Site AG gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung und die Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 Erstellung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsführung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen der unterliegenden Daten 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 Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) («ISAE 3000»), „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 diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 der veröffentlichten Informationen und Erläuterungen zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einschliesslich der geeigneten Kriterien hinsichtlich deren Angemessenheit in Bezug auf Angaben und ausgewählte Kennzahlen;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs relevanter Stakeholder zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), sowie Befragungen von Mitarbeitern, die für die Berichterstattung der ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien bzw. relevante Dokumente zur Berichterstattung und Datensammlung / -erfassung und / oder Berechnung von Kennzahlen;
- Stichprobenbasierte Überprüfung der zugrundeliegenden Daten hinsichtlich Vollständigkeit und Genauigkeit der Angaben für die ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Stichprobenbasierte Überprüfung der Berechnungslogik von ausgewählten Kennzahlen, sowie Abstimmung unterliegender Informationen (z.B. Emissionsfaktoren, Umrechnungsfaktoren) zu externen Datenquellen;
- Analytische Prüfungshandlungen für ausgewählte Liegenschaften, sowie auf Ebene der Swiss Prime Site AG; und
- Stichprobenbasierte Überprüfung von unterliegenden Daten und Belegen für ausgewählte Liegenschaften der Swiss Prime Site. Die Auswahl erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien.

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 Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien 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 Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 die Geschäftsführung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 der Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Christine Blass

Zürich, 4. Februar 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG. Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.





CORPORATE GOVERNANCE



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



Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

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

Gliederung der Berichterstattung

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

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 2024 betrug CHF 7 638.0 Mio. [CHF 6 893.2 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
- Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug
- Fundamenta Consulting AG, Zug
- Fundamenta Group Deutschland AG, München
- Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg
- Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg

Retail

- Jelmoli AG, Zürich

Corporate & Shared Services

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

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Schweiz	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Property Development AG, Zug	Asset Management	100	100.0	100	100.0
Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	200	100.0
Fundamenta Consulting AG, Zug ²	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0
Deutschland	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Deutschland AG, München ²	Asset Management	n.a.	n.a.	50	100.0
Luxemburg	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in EUR 1 000	Beteiligungs- quote in %
Fundamenta Group Lux MLP Sàrl, Luxemburg ²	Asset Management	n.a.	n.a.	12	100.0
Fundamenta Lux GP Sàrl, Luxemburg ²	Asset Management	n.a.	n.a.	13	100.0

¹ Akquisition per 15.04.2024, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.05.2024

² Akquisition per 15.04.2024

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	Bürodienst- leistungen	124	27.2	124	27.2

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2024

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	10 149	85.8	2 590 935	3.4
1 001 bis 10 000	1 350	11.4	3 713 808	4.8
10 001 bis 100 000	263	2.2	8 441 829	10.9
100 001 bis 1 000 000	70	0.6	19 214 468	24.8
1 000 001 und mehr	5	–	8 978 516	11.6
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 837	100.0	42 939 556	55.5
Dispobestand			34 367 990	44.5
Total ausgegebene Aktien			77 307 546	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	11 020	93.1	35 161 057	81.9
Europa (ohne Schweiz)	701	5.9	5 527 240	12.9
Andere Länder	116	1.0	2 251 259	5.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 837	100.0	42 939 556	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 855	91.6	6 557 556	15.3
Juristische Personen	381	3.2	8 744 373	20.4
Pensionskassen	176	1.5	7 294 029	17.0
Versicherungen	31	0.3	2 022 249	4.7
Fonds	210	1.8	16 384 792	38.1
Übrige	184	1.6	1 936 557	4.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 837	100.0	42 939 556	100.0

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

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 77 307 546 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 109% bzw. 94% 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 7 082 918 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 2.00 bzw. Vernichtung von bis zu 4 424 872 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, 7 082 918 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 31.12.2024

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	77 307 546	2.00	154 615
Obergrenze Kapitalband und bedingtes Kapital	7 082 918	2.00	14 166

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

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

Wandelanleihen

		CHF 300 Mio. 2025	CHF 275 Mio. 2030
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	275.000
Nominalwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.630	275.000
Bilanzwert per 31.12.2024	CHF Mio.	296.609	302.471
Bilanzwert per 31.12.2023	CHF Mio.	295.652	286.799
Wandelpreis	CHF	100.35	85.16
Zinssatz	%	0.325	1.625
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.01.2025	31.05.2030
Valorennummer		39 764 277 (SPS18)	XS2627116176

Von der Wandelanleihe mit Fälligkeit im Jahr 2030 ist jede Einheit im Nennwert von CHF 0.200 Mio. jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 12.455 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 8.1% des Aktienkapitals zum Bilanzstichtag. Für die Wandelanleihe mit Fälligkeit im Jahr 2025 ist die Frist zur Wandlung im Berichtsjahr abgelaufen und diese ist zum Stichtag nicht wandelbar. Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich im Anhang des Finanzberichts.

Verwaltungsrat

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

1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

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

Austritte in der Berichtsperiode

Christopher M. Chambers per 19. März 2024

Eintritte in der Berichtsperiode

Detlef Trefzger per 19. März 2024

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. Die Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat nach Ablauf von maximal 15 Amtsjahren zur Verfügung.

4 Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

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

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

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

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

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

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 sechs Sitzungen des Prüfungsausschusses statt, davon vier mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine Sitzung mittels Videokonferenz und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Der Prüfungsausschuss macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse. Der Prüfungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Prüfungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

7 Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Gabrielle Nater-Bass

Mitglieder: Detlef Trefzger, Barbara A. Knoflach

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Aktienrecht und 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 zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und zwei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

8 Anlageausschuss

Vorsitz: Barbara A. Knoflach

Mitglieder: Brigitte Walter, Reto Conrad

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Anlageausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Immobilien und Immobilieninvestitionen sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, die spezifische Immobilienfachkenntnisse bedingen. Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat. Der Anlageausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt 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: Detlef Trefzger, Barbara A. Knoflach

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

10 Sitzungen und Evaluation

Ausschuss	Sitzungen	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	9	5.09 Stunden	96.89%
Prüfung	6	3.30 Stunden	100%
Nomination und Vergütung	4	2.13 Stunden	100%
Anlage	5	1.57 Stunden	100%
Nachhaltigkeit	3	2.00 Stunden	100%

Im Jahr 2024 führte der Verwaltungsrat eine Selbstevaluierung durch, bei welcher die Arbeit des Verwaltungsrats und seiner einzelnen Ausschüsse untersucht wurde. Die Beurteilung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung, Ausschüsse, Ausschuss-Briefings an den gesamten Verwaltungsrat, Zuständigkeiten, Prozesse, Governance und Dynamik und wurde mit einer externen Partei, Spencer Stuart, durchgeführt. Jedes Verwaltungsratsmitglied füllte einen umfangreichen Fragebogen aus und führte ein persönliches Gespräch mit Spencer Stuart. Zusätzlich wurden der CEO und der CFO sowie der General Counsel zu ihrer Meinung über den Verwaltungsrat und die Zusammenarbeit mit dem Management befragt. Diese Evaluierung zeigte auf, dass der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site effektiv operiert, die Mitglieder ein vertrauensvolles und konstruktives Verhältnis zueinander haben und dabei sehr engagiert sind. Es wurde eine proaktive Nachfolgeplanung und eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Gremiums festgestellt. Eine Zusammenfassung wurde dem Verwaltungsrat vorgelegt, zusammen mit Spencer Stuart besprochen und es wurden zusätzliche Verbesserungsmaßnahmen festgelegt.

11 Vermeidung von Interessenkonflikten

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

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

12 Nominierung und Kompetenz- übersicht Verwaltungsrat

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

Kompetenzen

	T. Büchner	T. Studhalter	G. Nater-Bass	B. Knoflach	B. Walter	R. Conrad	D. Trefzger
Führung	●	●		●	●	●	●
Strategie	●	●	●	●	●	●	●
ESG	●			●		●	●
Verkauf & Marketing	●						
Betrieb	●						●
M&A	●	●	●	●		●	●
Risikomanagement	●	●	●	●	●	●	●
Forschung und Entwicklung	●						●
Digitalisierung	●	●				●	●
Finanzwesen	●	●		●	●	●	
Personalwesen		●	●				
Recht		●	●				
IT/Cyber Security	●		●			●	●
Immobilien				●	●	●	
Asset- und 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 und mit 2011 als deren CEO. Von 2012 bis und mit 2017 war er CEO und Vorstandsvorsitzender der in den Niederlanden börsenkotierten AkzoNobel NV.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Novartis AG, Basel; 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, Finanzwesen, IT/Cyber Security, Regulatorik



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: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Delegierter des Verwaltungsrats der BDO AG, Zürich, sowie Director von BDO International Ltd., London; Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern; Mitglied des Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg; Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaika, 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, Recht



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/Cyber Security, 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 der 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 im 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: Mitglied des Verwaltungsrats der Bedag Informatik AG, Bern; Mitglied des Verwaltungsrats der Universitären Altersmedizin Felix Platter (öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt), Basel; Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen, Binningen

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset- und Fondsmanagement, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, ESG, Digitalisierung, IT/Cyber Security



Detlef Trefzger

1962, Schindellegi

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats,
unabhängiges Mitglied seit 2024

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Mitglied
Nachhaltigkeit: Mitglied

Ausbildung

Studium der Betriebswirtschaftslehre in Münster,
Kingston upon Hull und an der Wirtschaftsuniversität
Wien. Abschluss mit Doktorat.

Berufliche Tätigkeit

Detlef Trefzger war von 2013 bis 2022 CEO des globalen Logistikunternehmens Kühne+Nagel. Zuvor war er 15 Jahre bei DB Schenker in leitenden Funktionen tätig, unter anderem als Mitglied des Vorstands und Divisionsleiter für globale Kontraktlogistik und Supply Chain Management. Am Anfang seiner Laufbahn arbeitete Detlef Trefzger bei Siemens im Bereich Anlagentechnik und als Strategieberater bei der Managementberatung Roland Berger.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Accelleron Industries AG, Baden; Mitglied des Verwaltungsrats der EasyJet PLC, UK

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der PSA International, Singapur; Operating Advisor der Clayton, Dubilier & Rice, UK; Gründer und Vorsitzender der Larix Equity AG, Schindellegi; Non-Executive Director und Mitglied des Verwaltungsrats bei Swissport International AG, Schweiz und Luxemburg

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Betrieb, M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung, Digitalisierung, IT/Cyber Security

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und des Aktienrechts (OR).

Die Mitglieder der Gruppenleitung wohnen in der Regel den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme bei. Sie begeben sich in den Ausstand, wenn der Vorsitzende dies anordnet.

1 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2015
Marcel Kucher, 1971	CFO	CH	2021
Anastasius Tschopp, 1979	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Solutions AG	CH	2021

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

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 4 bis 20 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 19 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 Dezenium 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 Implenla, zuerst in der Führung der Implenla 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 Board der Implenla 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

Börsenkotierte 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 börsenkotierten 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 wichtiger Anliegen

Die Gruppenleitung orientiert den Verwaltungsrat an jeder
Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die Abweichun-
gen vom Budget, wichtige Geschäftsvorfälle und wichtige
Entwicklungsprojekte.

Nach Abschluss der jeweiligen Berichtsperiode hat die Grup-
penleitung den Mitgliedern des Verwaltungsrats ohne Verzug
mindestens vierteljährliche Zwischenberichte zu unterbreiten,
welche Aussagen zum Geschäftsgang und zur Risikosituation
enthalten. Ausserordentliche Vorfälle sind sofort zur Kennt-
nis zu bringen.

Für alle dem Verwaltungsrat vorzulegenden Geschäfte ver-
fasst die Gruppenleitung in der Regel einen schriftlichen
Bericht, der einen Antrag für den Entscheid des Verwaltungsrats
enthält. Über den Verlauf dieser Geschäfte orientiert sie
mündlich; über wichtige Projekte erstellt sie einen schriftli-
chen Schlussbericht.

Die Gruppenleitung kann die Berichterstattung ganz oder
zum Teil dem Vorsitzenden der Gruppenleitung (Chief Exe-
cutive Officer, CEO) oder Mitgliedern der Gruppenleitung für
ihren Bereich übertragen.

Der CEO und bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied
der Gruppenleitung informieren den Verwaltungsratspräsi-
denten und in dessen Abwesenheit den Vizepräsidenten auch
ausserhalb der ordentlichen Berichterstattung umgehend
über wichtige Geschäftsvorfälle, die entweder finanziell, von
der Reputation her oder aus anderen Gründen wesentlich
sind. Der Verwaltungsratspräsident respektive der Vizeprä-
sident entscheidet umgehend, wann und wie der gesamte
Verwaltungsrat zu informieren ist.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 27 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

1 Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

- «¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- ² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Bei 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 13. März 2025 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 27. Februar 2025 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 13. März 2025 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

2 Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszwecks;
- b) die Zusammenlegung von Aktien;
- c) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- d) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien und die Aufhebung einer solchen Beschränkung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder durch Verrechnung mit einer Forderung und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einführung eines bedingten Kapitals oder die Einführung eines Kapitalbands;
- g) die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
- h) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
- i) den Wechsel der Währung des Aktienkapitals;
- j) eine Statutenbestimmung zur Durchführung der Generalversammlung im Ausland;
- k) die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
- l) die Einführung einer statutarischen Schiedsklausel;
- m) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- n) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- o) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- p) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- q) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- r) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. o, p und q vorstehend.»

3 Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

- «¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- ² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der gemäss Art. 37 dieser Statuten vorgesehenen Form zu erfolgen. In der Einberufung sind bekanntzugeben:
- 1) Datum, Beginn, Art und Ort der Generalversammlung;
 - 2) Verhandlungsgegenstände;
 - 3) Anträge des Verwaltungsrats samt kurzer Begründung;
 - 4) gegebenenfalls Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung;
 - 5) Name und Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters.
- ³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderuntersuchung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.
- ⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.
- ⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Bericht über nichtfinanzielle Belange, der Revisionsbericht sowie der Konzernrevisionsbericht zugänglich zu machen.»

4 Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die zusammen über mindestens 0.25% des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung verlangen. Ein solches Gesuch muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und des Antrags oder der Anträge anbegehrt werden.

5 Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

- «¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, 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 0.421 Mio. [CHF 0.416 Mio.] sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen (insbesondere Dienstleistungen betreffend dem Halbjahres- und Nachhaltigkeitsbericht) von CHF 0.220 Mio. [CHF 0.176 Mio.] durch die Revisionsstelle in Rechnung gestellt. Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht [keine].

Informationsinstrumente der externen Revision

Zum Jahresabschluss sowie zu dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und 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 Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website www.sps.swiss unter Medien, Abo-service, abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss.

Kontaktadresse:
Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
Telefon +41 58 317 17 17
E-Mail info@sps.swiss
www.sps.swiss

4 Generelle Handelssperrenzeiten

Generell gilt für alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie von sämtlichen direkt und indirekt kontrollierten Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ein Handelsverbot mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site ab dem 20. Dezember eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Jahresabschlusses bzw. ab dem 25. Juni eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Halbjahresabschlusses. Des Weiteren dürfen alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe im Besitz von Insiderinformationen generell ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Insiderinformation bis 24 Stunden, nachdem die Information – sei es durch Medienmitteilung der Swiss Prime Site oder auf andere Weise – allgemein bekannt geworden ist oder sonst wie den Charakter als Insiderinformation verloren hat, nicht mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site handeln.

5 Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.



VERGÜTUNG



- 2 **Mit Fokus in die Zukunft**
- 4 **Vergütungen im Überblick**
- 6 **Governance**
- 9 **Vergütung des Verwaltungsrats**
- 11 **Vergütung der Gruppenleitung**
- 18 **Weitere vergütungsrelevante Informationen**
- 22 **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 2024 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2024». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Mit Fokus in die Zukunft

Das Jahr 2024 stand im Zeichen der weiteren Stärkung und Fokussierung auf unsere Immobilienplattform. Das Immobiliengeschäft im eigenen Portfolio und das Asset Management – unsere beiden strategischen Säulen – erzielten bedeutende Fortschritte. Besonders hervorzuheben ist die im Frühjahr vollzogene Übernahme des Immobilien Asset Managers Fundamenta-Gruppe, die uns nicht nur weiter gestärkt, sondern auch unsere Position als führende Akteurin im Schweizer Immobilienmarkt gefestigt hat.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA) hat sich im laufenden Jahr erfolgreich seinen zentralen Aufgaben gewidmet. Dazu gehörten die jährliche zuhanden des Verwaltungsrats erfolgende Überprüfung der Vergütungsprogramme, einschliesslich der Vorschläge für die Festlegung von Leistungszielen der Gruppenleitung sowie deren Leistungsbeurteilung. Zusätzlich hat der NVA zuhanden des Verwaltungsrats Aufgaben wie die Überprüfung der Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die Erstellung des Vergütungsberichts sowie die Vorbereitungen hinsichtlich der Vergütungsabstimmungen an der Generalversammlung wahrgenommen.

An der Generalversammlung 2024 wurden die verbindlichen Abstimmungen über die maximalen Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat und für die Gruppenleitung mit hohen Zustimmungsraten genehmigt. Aufgrund von Rückmeldungen unserer Investoren und Vertretern des Aktionariats haben wir, wie in den letzten Jahren, den Dialog gesucht, um noch bestehende Bedenken hinsichtlich der Vergütungspolitik besser zu verstehen und entsprechende Verbesserungen umsetzen zu können. Ein konkretes Resultat dieser Bemühungen ist die Überarbeitung des Vergütungsberichts, der nun eine transparentere Offenlegung und verständlicher gestaltete Struktur bieten soll. Darüber hinaus wird im Jahr 2025 im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Vergütungsmix der Gruppenleitung der Long-Term Incentive (LTI) im Vergleich zum Short-Term Incentive (STI) stärker gewichtet.

Weiter wurde im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Vergütungsprogramme für die Gruppenleitung beschlossen, den GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Key Performance Indicator (KPI) für die künftige LTI-Zuteilung zu streichen und durch einen neuen KPI zu ersetzen, um das Vergütungsprogramm noch stärker mit unseren ESG-Zielen in Einklang zu bringen und unsere diesbezüglichen Ambitionen zu bekräftigen. Die Swiss Prime Site Immobilien hat im Jahr 2024 hervorragende GRESB-Ergebnisse erzielt und zählt in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» mit jeweils einem herausragenden 5-Sterne-Rating zur internationalen Spitzengruppe. Dieses Niveau soll nachhaltig gesichert werden. Da jedoch Steigerungsmöglichkeiten innerhalb des GRESB-Modells beschränkt sind, wird die Kennzahl des GRESB-Modells ab dem Geschäftsjahr 2025 aus dem LTI herausgenommen und durch eine relative Kennzahl zur Unterstützung des CO₂-Absenkpades ersetzt, was das ambitionierte Netto-Null-Ziel der Swiss Prime Site AG (Swiss Prime Site) im Jahr 2040 untermauern soll. Hierzu wird die CO₂-Emissionsintensität des eigenen Immobilien-Portfolios relativ zum Real Estate Investment Data Association (REIDA) CO₂-Emissionsintensitäts-Benchmark gemessen.

Die im vorliegenden Berichtsjahr durchgeführte Vergleichsstudie zur Vergütung der Gruppenleitung bestätigt, dass die Vergütungen der Gruppenleitung generell marktkonform sind. Der NVA ist der Überzeugung, über ein markt- und leistungsorientiertes Vergütungsmodell zu verfügen, das durch Rückforderungsklauseln sowie Regelungen zum Mindestbestand an Aktien im Einklang mit guter Corporate Governance ist.

Der NVA hat im Jahr 2024 eine weitere Vergleichsstudie zur Überprüfung der Vergütung des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse zeigen, dass die Vergütung des Verwaltungsrats in allen Funktionen unterhalb des Medianwerts liegt. Dennoch hat der Verwaltungsrat beschlossen, aktuell keine Anpassungen an der Vergütungsstruktur und der Vergütungshöhe vorzunehmen.

Swiss Prime Site wurde im Jahr 2023 mit dem «Great Place to Work»-Zertifikat ausgezeichnet. Basierend auf einer hohen Teilnahmequote erzielten wir herausragende Ergebnisse, insbesondere in Bezug auf die allgemeine Zufriedenheit am Arbeitsplatz. Für das Jahr 2025 ist eine erneute Befragung der Mitarbeitenden geplant. Als Vorsitzende des NVA freue ich mich über die hohe Agilität und Leistungsbereitschaft der Mitarbeitenden von Swiss Prime Site, die auf einer soliden und gesunden Unternehmenskultur gründen.

Auch in Zukunft werden wir zuhause des Verwaltungsrats unsere Mitarbeitenden- und Vergütungsprogramme laufend überprüfen und den offenen Austausch mit unseren Ansprechgruppen führen, um sicherzustellen, dass die Vergütungsprogramme auf eine nachhaltige Geschäftsentwicklung und somit auch auf die Interessen unserer Aktionärinnen und Aktionäre ausgerichtet sind. An dieser Stelle möchten wir für die Rückmeldungen zum Thema Vergütung sowie das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung herzlich danken.

Gabrielle Nater-Bass
Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses

Vergütungen im Überblick

Zusammenfassung des aktuellen Vergütungssystems der Gruppenleitung

Die Vergütung der Gruppenleitung besteht aus fixen und variablen Elementen.

- Jährliches Basisgehalt, Pensions- und Sozialleistungen bilden die fixe Vergütung.
- Die variable Vergütung fördert und honoriert die Leistung auf der Grundlage von ehrgeizigen und anspruchsvollen Zielen und besteht aus kurzfristigen und langfristigen Elementen.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung

Element	Zweck	Treiber	Instrument
Jährliches Basisgehalt	Vergütung für die Funktion	Position, Marktpraxis, Fähigkeiten und Erfahrung	Monatliche Barvergütung
Short-Term Incentive	Leistungsabhängige Vergütung (kurzfristig)	Jährliche Leistung	Jährliche variable Barvergütung, abhängig von Leistungsbedingungen
Long-Term Incentive	Leistungsabhängige Vergütung (langfristig), Ausrichtung auf Aktionärsinteressen, Mitarbeitendenbindung	Geschäftsentwicklung über drei Jahre	Anwartschaften auf Aktien mit dreijähriger Leistungsperiode, abhängig von Leistungsbedingungen
Vorsorge- und Nebenleistungen	Abdeckung von Alters-, Hinterlassenen- und Invaliditätsrisiken, Mitarbeitendenbindung	Marktpraxis und Position	
	Immaterielle Anreize wie ein positives Arbeitsumfeld, eine wertschätzende Unternehmenskultur sowie Chancen zur persönlichen Weiterentwicklung		
	Rückforderung eines Bonus (Clawback-Klausel): Der Verwaltungsrat kann Rückleistungen bis zur Höhe des letzten ausbezahlten Bonus verlangen		

Mindestbestand an Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren nach Berufung in die Gruppenleitung oder der Einführung dieser Richtlinie mindestens für ein bestimmtes Mehrfaches ihres jährlichen Basisgehalts freie oder gesperrte Swiss Prime Site-Aktien zum aktuellen Gegenwert zu erwerben und zu halten. Dabei ist die nachfolgende Auflistung massgeblich. Die Aktienhaltevorschrift wurde im Jahr 2022 eingeführt.

	In Prozent des jährlichen Basisgehalts
Chief Executive Officer	200%
Chief Financial Officer	150%
Chief Executive Officer – Swiss Prime Site Solutions AG	100%

Leistungserreichung unter dem Short-Term Incentive 2024

Angesichts der erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr und den festgelegten Vorgaben für 2024 erreichte der CEO eine Performance, die über dem Gesamtziel lag. Der Verwaltungsrat gewährte entsprechend eine Auszahlung von 78% des maximalen STI. Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung lagen die STI-Auszahlungen zwischen 76% und 98% des maximalen STI.

Long-Term Incentive Vesting-Ergebnis 2022–2024

Der LTI 2022–2024, dessen Periode im Dezember 2024 endete, erfüllte die durchschnittliche Zielerreichung des Earnings per Share. Dies führte zu einem Auszahlungsfaktor von 100%.

Vergütung für die Gruppenleitung für 2024

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2024 zugeteilte Gesamtvergütung liegt unterhalb des durch die Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungsbetrags.

Vergütungsperiode	Genehmigter Betrag (in CHF 1000)	Effektiv ausbezahlter Betrag (in CHF 1000)
01.01.2024–31.12.2024	5 500 ¹	4 052
01.01.2023–31.12.2023	8 300	5 526

¹ Reduktion von fünf auf drei Gruppenleitungsmitglieder

Vergütungs-Governance

- Die Entscheidungsbefugnisse im Zusammenhang mit der Vergütung sind in den Statuten von Swiss Prime Site geregelt.
- Die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung unterliegen der verbindlichen Abstimmung an der jährlichen Generalversammlung.
- Darüber hinaus unterliegt der Vergütungsbericht für die vorangegangene Periode an der Generalversammlung einer konsultativen Abstimmung.
- Der Verwaltungsrat wird bei der Vorbereitung aller Vergütungsentscheidungen für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung durch den NVA unterstützt.

Zusammenfassung des aktuellen Vergütungssystems des Verwaltungsrats

Um die Unabhängigkeit ihrer Kontrollfunktion zu gewährleisten, erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats ausschliesslich eine fixe Vergütung. Diese wird hälftig in bar und Swiss Prime Site-Aktien ausbezahlt, die für die Dauer von drei Jahren gesperrt sind.

Das Vergütungssystem für den Verwaltungsrat enthält keine leistungsbezogenen Komponenten.

Vergütungsstruktur und -höhe des Verwaltungsrats

	in CHF (brutto)
Präsident des Verwaltungsrats	455 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	195 000
Mitglied des Verwaltungsrats	185 000
Zusatzhonorar für den Vorsitz des Prüfungsausschusses	10 000
Spesenpauschale	2 000

Vergütung für den Verwaltungsrat 2024

Die an den Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlte Gesamtvergütung liegt unterhalb des durch die Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungsbetrags.

Vergütungsperiode	Genehmigter Betrag (in CHF 1000)	Effektiv ausbezahlter Betrag (in CHF 1000)
01.01.2024–31.12.2024	1800	1623
01.01.2023–31.12.2023	1800	1617

Governance

Der Vergütungsbericht wird gemäss dem ab 1. Januar 2023 geltenden Aktienrecht, der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den aktuellen Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2024 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 vor-

geschlagenen Beträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden, weshalb die effektiv ausgerichtete Vergütung voraussichtlich unter den genehmigten Maximalbeträgen liegen wird.

Die Zielerreichung und die effektive Vergütung für den CEO werden im Vergütungsbericht ausgewiesen. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein starkes Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein. Swiss Prime Site wird den Vergütungsbericht auch in Zukunft der Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung vorlegen, um den Aktionären die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zum Vergütungssystem auszudrücken.

1 Statutarische Bestimmungen betreffend Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 27	Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge entrichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich in bar oder in gesperrten oder nicht gesperrten Aktien von Swiss Prime Site ausgerichtet werden.
Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung Artikel 29 und 30	Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann in bar oder teilweise in gesperrten oder nicht gesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.
Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre Artikel 28 und 31	Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr. Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.
Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 31 Abs. 3	Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, die nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, die in der letzten ordentlichen Generalversammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.

2 Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat nominiert zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (NVA). Gemäss den Statuten von Swiss Prime Site setzt sich der NVA aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die von der Generalversammlung einzeln für ein Jahr gewählt werden. An der Generalversammlung 2024 wurden Gabrielle Nater-Bass (Vorsitzende) und Barbara A. Knoflach wiedergewählt. Detlef Trefzger wurde anstelle von Christopher M. Chambers neu in den NVA gewählt.

Der Zuständigkeitsbereich des NVAs ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele der Gruppenleitungsmitglieder, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind.
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele der Gruppenleitungsmitglieder für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats.
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung.
- Ausarbeitung des jährlichen Vergütungsberichts.
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Nominierung von Verwaltungsrats- und Gruppenleitungsmitgliedern.
- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat für sich selbst und die Gruppenleitung festgesetzten Vergütungs- und Nominierungsgrundsätze.
- Beurteilung des Talent- und Nachfolgemanagement sowie Themen zu Diversity & Inclusion.
- Allfällige weitere Tätigkeiten, die ihm durch den Verwaltungsrat zugewiesen werden.

Der NVA amtet als beratendes Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten innehat; mit Ausnahme der Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle «Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten» dargestellt. Zudem berücksichtigten der NVA und der Gesamtverwaltungsrat, dass die Swiss Prime Site Solutions AG von der Finanzmarktaufsicht (FINMA) sowie der Oberaufsichtskommission (OAK) reguliert ist.

Der NVA tagt so häufig, wie es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr hielt der NVA vier Sitzungen ab. Er hat sich im Laufe des Jahres insbesondere mit der Überprüfung der Angemessenheit der Vergütung des Verwaltungsrats und der Überprüfung der Vergütung der Gruppenleitung befasst. Daneben befasste sich der NVA unter anderem ebenfalls mit der Festsetzung von Leistungszielen zu Beginn des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der bindenden Abstimmungen über die Vergütungen an der Generalversammlung.

Die Vorsitzende des NVAs informiert den Verwaltungsrat nach jeder Sitzung zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung thematisiert wird. Der NVA kann bei speziellen Vergütungsfragen wahlweise einen externen Berater beiziehen.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NVA	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (bindende Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung (ausschliesslich individuelle Vergütung des CEO)	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

3 Methode zur Festsetzung der Vergütung

Der NVA überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Vergleichsanalyse (in der Regel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse.

Im Jahr 2024 führte die PricewaterhouseCoopers AG eine Vergleichsanalyse der Vergütung des CEO und der anderen Mitglieder der Gruppenleitung durch. Die Vergütungsanalyse basierte auf einer Vergleichsgruppe, die Unternehmen aus der Immobilienbranche, der Industrie- und Bauwirtschaft sowie – zur Abbildung des stark gewachsenen Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management bei Swiss Prime Site – aus dem Finanzdienstleistungssektor einbezog. Für den Vergleich wurden 17 an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Unternehmen herangezogen:

– Allreal	– Georg Fischer	– PSP Swiss
– Belimo	– Helvetia	Property
– Bucher Industries	– Implen	– SFS
	– Julius Bär	– Swiss Life
– Daetwyler	– Mobimo	– VAT Group
– Flughafen Zurich	– Partners Group	– Vontobel
– Geberit		

Während viele verschiedene Faktoren wie individuelle Funktion, Erfahrung in dieser Funktion und der eigene Beitrag sowie Unternehmenserfolg und finanzielle Tragfähigkeit bei der Festlegung der Vergütung berücksichtigt werden, ist Swiss Prime Site bestrebt, die Zielvergütung im Bereich des Markt-Medians zu positionieren. Die Vergleichsanalyse ergab, dass die Vergütungshöhen im Rahmen der Vergleichsunternehmen liegen.

Das System und die Höhe der Vergütung des Verwaltungsrats werden ebenfalls regelmässig überprüft. Im Jahr 2024 wurde HCM International Ltd. mit einer Analyse der Verwaltungsratsvergütung beauftragt. Basis der Analyse war eine branchenübergreifende Vergleichsgruppe, bestehend aus 17 an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Unternehmen, die im Median eine vergleichbare Marktkapitalisierung aufweist:

– Adecco	– Georg Fischer	– SIG
– Avolta	– Helvetia	– Swatch
– Baloise	– Julius Baer	– Temenos
– Barry Callebaut	– Logitech	– VAT Group
	– PSP Swiss	
– Belimo	Property	
– Flughafen Zurich	– Sandoz	
	– SGS	

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vergütungshöhen aller Verwaltungsratsfunktionen von Swiss Prime Site unterhalb des jeweiligen Medianwerts liegen. Der Verwaltungsrat hat die Ergebnisse in seiner Sitzung von Dezember 2024 besprochen und kam zum Schluss, aktuell keine Anpassungen an der Vergütungsstruktur und der Vergütungshöhe vorzunehmen.

Die von der Generalversammlung gewählte Prüfungsgesellschaft von Swiss Prime Site hat im Rahmen des obig genannten Mandats der statistischen Datenauswertung die Anforderungen an ihre Unabhängigkeit gegenüber Swiss Prime Site erfüllt und keine Beratungsdienstleistungen für Swiss Prime Site erbracht. Darüber hinaus erbringt weder die PricewaterhouseCoopers AG noch HCM International Ltd. weitere Mandate für Swiss Prime Site.

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen. Die Vergütung der Verwaltungsräte enthält entsprechend keine Leistungskomponenten. Die Unabhängigkeit wird durch die Aufsichtspflicht des Verwaltungsrats gegenüber der Gruppenleitung sowie die Konzentration auf die langfristige, nachhaltige Strategie des Unternehmens untermauert.

Die jährliche Vergütung für jedes einzelne Mitglied des Verwaltungsrats hängt von den jeweiligen individuellen Funktionen und Aufgaben ab. Sie setzt sich aus einem jährlichen fixen Grundhonorar für den Verwaltungsratspräsidenten, den Vizepräsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie einem zusätzlichen Honorar für die Tätigkeit als Vorsitz des Prüfungsausschusses zusammen.

Die Vergütungsperiode bezieht sich auf die Amtszeit, die mit der Wahl an der ordentlichen Generalversammlung beginnt und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung endet.

Das Honorar wird hälftig in bar und in für drei Jahre gesperrten Swiss Prime Site-Aktien entrichtet, um eine nachhaltige Ausrichtung an die Aktionärsinteressen zu gewährleisten. Das Honorar wird halbjährlich entrichtet (Juni und Dezember), und der für die Berechnung der Anzahl Aktien massgebende Kurs ist der 60-tägige volumengewichtete Durchschnittspreis vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten Spesenpauschalen in der Höhe von brutto CHF 2 000 pro Jahr in bar zur Deckung aller Auslagen, die im Zusammenhang mit Sitzungen des Verwaltungsrats oder seiner Ausschüsse sowie mit der Generalversammlung anfallen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, die gesetzlich bei Swiss Prime Site versicherungspflichtig sind und deren Honorare von Swiss Prime Site nicht von der obligatorischen beruflichen Vorsorge in der Schweiz befreit sind, werden bei Swiss Prime Site im Rahmen der schweizerischen beruflichen Vorsorgepflicht minimal versichert. Dies gilt für alle Personen, für die entsprechend ihrer persönlichen Situation das lokale Recht eine solche Vorsorgelösung vorschreibt. Um die Unabhängigkeit dieser Mitglieder zu wahren, finanzieren die jeweiligen Mitglieder des Verwaltungsrats alle Beiträge, einschliesslich der Arbeitgeberbeiträge, vollständig aus eigenen Mitteln.

Fixes Jahreshonorar für die Verwaltungsratsmitglieder 2024

	in CHF (brutto)
Präsident des Verwaltungsrats	455 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	195 000
Mitglied des Verwaltungsrats	185 000
Zusatzhonorar für den Vorsitz des Prüfungsausschusses	10 000
Spesenpauschale	2 000

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.623 Mio. [2023: CHF 1.617 Mio.] und somit unter der von der Generalversammlung vom 19. März 2024 genehmigten Maximalvergütung von CHF 1.800 Mio. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrats ist ebenfalls im Vergütungsbericht ausgewiesen.

Vergütung des Verwaltungsrats

01.01.–31.12.2024

in CHF 1 000	Vergütung in bar ¹	Aktien- bezogene Vergütung ²	Übrige Vergütungs- komponenten ³	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	228	206	7	24	465	2
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	103	93	7	6	209	2
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied ⁴	20	18	–	–	38	–
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	93	84	2	–	179	2
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	93	84	7	6	190	2
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	93	84	–	16	193	2
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied	93	84	7	11	195	2
Detlef Trefzger, Verwaltungsratsmitglied ⁵	72	66	7	9	154	2
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2024 (brutto)	795	719	37	72	1623	14
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Beinhaltet Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse, sofern von Swiss Prime Site geschuldet. Diese Beiträge werden von den entsprechenden Mitgliedern durch eine Reduktion ihrer Jahreshonorare selbst finanziert

² Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

³ Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements oder Vielflieger Status, brutto)

⁴ Bis 19.03.2024

⁵ Seit 19.03.2024

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 Verwaltungsratsmitglieder 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

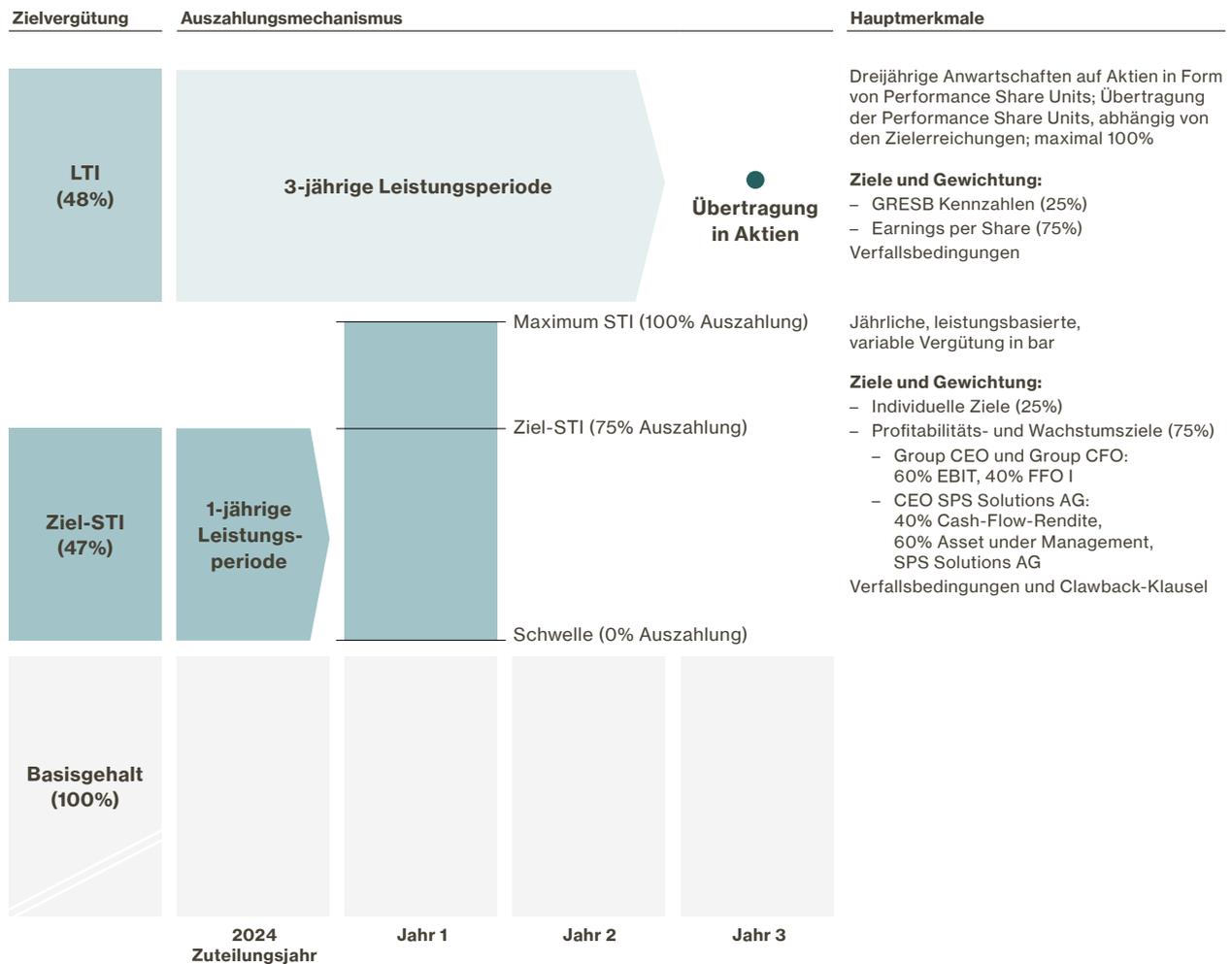
Vergütung der Gruppenleitung

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.

Die prozentuale Gewichtung des STI-Zielwerts sowie der LTI-Zuteilung präsentiert sich wie folgt:

	2024
Basisgehalt	100%
STI-Zielwert (in Prozent des Basisgehalts)	47%
LTI-Zuteilung (in Prozent des Basisgehalts)	48%
Ziel Gesamtvergütung	195%



2 Jährliches Basisgehalt

Die Höhe des Basisgehalts bemisst sich nach den individuellen Fähigkeiten, der Erfahrung, der Marktpraxis und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds.

3 Verhältnis des höchstverdienenden Mitarbeitenden zum Median

Das Verhältnis der Gesamtvergütung des höchstverdienenden Mitarbeitenden (CEO René Zahnd) zum Median der maximalen Gesamtvergütungen im Kerngeschäft beträgt 1:10.09.

4 Short-Term Incentive

Der Short-Term Incentive (STI) ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar. Der STI-Zielbetrag für die Mitglieder der Gruppenleitung wird als Prozent des Basisgehalts ausgewiesen. Dies entspricht einem STI-Zielwert von 47% des Basisgehalts, unter der Annahme einer durchschnittlichen Leistungserfüllung von 100%. Der STI misst die Erreichung der jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele mit einer Gewichtung von insgesamt 75% sowie die individuelle Zielerreichung mit einer Gewichtung von 25%. Eine kombinierte Zielerreichung von 100% führt zu einer Auszahlung von 75% des maximalen STI (47% des Basisgehalts) und unterstreicht damit die restriktive Vergütungspolitik von Swiss Prime Site. Somit kann der maximale Bonus nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden. Das heisst, maximal kann der STI 63% des Basisgehaltes erreichen, wenn eine kombinierte Zielerreichung von mehr als 100% erfüllt wird. Hierzu ist ein Übertreffen der individuellen Ziele und der erwarteten jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele erforderlich.

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 (Funds From Operations pro Aktie) oder das Wachstum der Assets under Management, die auf nachhaltige, erfolgreiche Unternehmensführung ausgelegt sind.

5 Long-Term Incentive

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind berechtigt, am Long-Term Incentive (LTI) teilzunehmen, der motivieren soll, langfristigen Wert für Swiss Prime Site und ihre Aktionäre zu schaffen. Der LTI wird in Form von Anwartschaften auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU), gewährt, die einer dreijährigen Leistungsperiode (Vesting-Periode) unterliegen. Er beträgt maximal 48% des Basisgehalts, kann aber je nach Erreichung der dem LTI zugrundeliegenden Leistungsziele auch geringer ausfallen. Die Anzahl PSU werden anhand des 60-tägigen volumengewichteten Durchschnittspreises vor dem jeweiligen Zuteilungsmonat des Vorjahrs per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des LTI-Plans



¹ Berechnung der PSU basierend auf dem 60-tägigen volumengewichteten Durchschnittspreis

² Basierend auf der Zielerreichung des LTI-Zielerreichungsfaktors

Als Leistungskennzahlen kommen der Earnings per Share 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.

Aufgrund des herausragenden Ergebnisses im Jahr 2024 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Development» zur internationalen Spitzengruppe. Dieses Niveau soll nachhaltig gesichert werden. Da jedoch Steigerungsmöglichkeiten innerhalb des GRESB-Modells beschränkt sind, wird die Kennzahl des GRESB-Modells ab dem Geschäftsjahr 2025 aus dem LTI herausgenommen und durch eine Kennzahl zur Unterstützung des CO₂-Absenkpfadens ersetzt, was das ambitionierte Netto-Null-Ziel von Swiss Prime Site im Jahr 2040 untermauern soll. Hierzu wird die CO₂-Emissionsintensität des eigenen Immobilien-Portfolios gegenüber dem REIDA CO₂-Emissionsintensitäts-Benchmark verglichen. Der Benchmark basiert auf relativen Werten, wodurch die Messbarkeit auch bei Veränderungen externer Faktoren konsistent bleibt.

LTI KPI und Gewichtung

	2023 LTI-Zuteilung	2024 LTI-Zuteilung	Ausblick: 2025 LTI-Zuteilung
Earnings per Share	75%	75%	75%
GRESB Standing Investment Score (50%)	25%	25%	–
GRESB Development Score (50%)			
Relative CO ₂ e-Emissionsintensität des eigenen Immobilien-Portfolios gegenüber einem Benchmark (REIDA) (ab 01.01.2025)			25%
Total	100%	100%	100%

6 Rückforderung des Bonus (Clawback-Klausel)

Das Bonusreglement der Gruppenleitung beinhaltet, dass neben den ohnehin vorgesehenen Schadenersatzansprüchen der Verwaltungsrat zusätzlich das Recht hat, verbindlich und nach eigenem Ermessen Rückleistungen bis zur Höhe des letzten ausbezahlten Bonus zu verlangen. Eine solche Rückleistung kann dann geltend gemacht werden, wenn durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller oder Reputations-Schaden entstanden ist, schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder das Unternehmen eine bedeutende Beeinträchtigung seiner Kapitalbasis oder Ertragslage erfahren hat.

7 Mindestbestand an Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Mitglieder der Gruppenleitung sind verpflichtet, zwecks einer weiteren Ausrichtung auf die Aktionärsinteressen innerhalb von fünf Jahren seit Amtsantritt oder Einführung der Richtlinie einen Mindestbestand an freien oder gesperrten Swiss Prime Site-Aktien zu erwerben und zu halten. Die Bandbreite der zu haltenden Aktien beläuft sich je nach Rolle und Tragweite des jeweiligen Beitrags zur Leistung der Gruppe auf 100–200% des jährlichen Basisgehalts. Diese Regelung trat per 1. Januar 2022 in Kraft. Die gewährte Frist zum Aufbau beträgt fünf Jahre. Der jeweilige Mindestbestand ist erstmalig per Stichtag 1. April 2027 zu erfüllen. Bei der Berechnung werden alle übertragenen (vested) Aktien – ob gesperrt oder nicht – berücksichtigt. Noch nicht übertragene (not vested) Anwartschaften sind ausgeschlossen. Ein Gruppenleitungsmitglied hat die Mindesthaltevorschrift schon per 31.12.2024 erreicht. Der Aktienbesitz der Gruppenleitung ist im Vergütungsbericht ausgewiesen.

	In Prozent des jährlichen Basisgehalts
Chief Executive Officer	200%
Chief Financial Officer	150%
Chief Executive Officer Swiss Prime Site Solutions AG	100%

8 Zusammensetzung der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2024 aus drei Mitgliedern zusammen. René Zahnd amtiert in einer Doppelrolle als Group CEO und CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG, Marcel Kucher ist ebenfalls in einer Doppelrolle als Group CFO und CFO der Swiss Prime Site Immobilien AG tätig und Anastasius Tschopp ist CEO der Swiss Prime Site Solutions AG.

9 Vergütung der Gruppenleitung

Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2024 ausgerichtete Vergütung von CHF 4.052 Mio. [2023: CHF 5.526 Mio.] liegt unterhalb des durch die Generalversammlung am 19. März 2024 genehmigten Maximalbetrags von CHF 5.500 Mio. Dieser Betrag basiert auf einer reduzierten Anzahl der Mitglieder der Gruppenleitung im Vergleich zum Vorjahr.

01.01.–31.12.2024

in CHF 1 000 ¹	Total Gruppen- leitung ²	davon René Zahnd (CEO) ³
Fixe Vergütung in bar	1 824	779
Variable Vergütung in bar	952	386
Aktienbezogene variable Vergütung ⁴	864	369
Übrige Vergütungskomponenten ⁵	13	7
Altersvorsorgeleistungen	193	66
Übrige Sozialleistungen	206	86
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2024	4 052	1 693
Pauschalspesen	54	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	5 500	

¹ Alle Vergütungen sind brutto angegeben

² Auf der Grundlage von drei Mitgliedern, die alle während des gesamten Jahres 2024 im Amt waren

³ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

⁴ Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

⁵ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements

01.01.–31.12.2023

in CHF 1 000 ¹	Total Gruppen- leitung ²	davon René Zahnd (CEO) ³
Fixe Vergütung in bar	2 842	779
Variable Vergütung in bar	1 119	385
Aktienbezogene variable Vergütung ⁴	914	369
Übrige Vergütungskomponenten ⁵	25	6
Altersvorsorgeleistungen	362	89
Übrige Sozialleistungen	264	76
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2023	5 526	1 704
Pauschalspesen	73	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Alle Vergütungen sind brutto angegeben

² Auf der Grundlage von fünf Mitgliedern; davon waren drei Mitglieder das gesamte Jahr 2023 im Amt

³ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung inkl. Erhöhung ab 1.1.2023

⁴ Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

⁵ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements

10 Erläuterungen zur Vergütungstabelle

- Im Geschäftsjahr 2024 waren drei Mitglieder der Gruppenleitung ganzjährig im Amt; im Geschäftsjahr 2023 waren fünf Mitglieder der Gruppenleitung im Amt, davon drei Gruppenleitungsmitglieder während des gesamten Geschäftsjahres 2023.
- Die Basisgehälter für die einzelnen Mitglieder der Gruppenleitung blieben im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Allerdings reduzierte sich die Gesamtzahl der Mitglieder der Gruppenleitung gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend sank die fixe Vergütung für das Jahr 2024 gegenüber 2023.
- Die STI-Gesamtzieelerreichung für die Mitglieder der Gruppenleitung, die sowohl im Jahr 2023 als auch im Jahr 2024 ganzjährig im Amt waren, blieb im Vergleich zu den budgetierten Vorgaben konstant. Dies führte zu einem durchschnittlichen STI-Auszahlungsfaktor von 84% des maximalen STI [2023: 83%].
- Der Zuteilungswert der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder der Gruppenleitung, die im Geschäftsjahr 2024 sowie 2023 ganzjährig im Amt waren, ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Insgesamt betrug der Wert der langfristigen, variablen Vergütung CHF 0.8640 Mio. Dies entspricht einer Reduktion von 6% und erklärt sich durch die verkleinerte Gruppenleitung in 2024.
- Die Zahlungen unter den «übrigen» Vergütungskomponenten sanken gegenüber Vorjahr, entsprechend der verkleinerten Gruppenleitung in 2024.
- Die signifikant kleineren Beiträge an die Altersvorsorge gegenüber dem Vorjahr sind einerseits auf die Umstellung auf eine Gemeinschaftsvorsorgeeinrichtung für die Grundversicherung und auf eine Sammelstiftung für die überobligatorische Vorsorge, sowie auf die verkleinerte Gruppenleitung im Jahr 2024 zurückzuführen.
- Die kurzfristige sowie langfristige variable Vergütung für das Jahr 2024 betrug für den CEO 97% [2023: 97%] des Jahresgrundgehalts bzw. 80% [2023: 79%] der fixen Vergütung (Jahresgrundgehalt plus übrige Vergütungskomponenten, Altersvorsorgeleistungen sowie übrige Sozialleistungen) und für die gesamte der Gruppenleitung durchschnittlich 100% [2023: 100%] des Jahresgrundgehalts bzw. 81% [2023: 58%] der fixen Vergütung.

11 Performance im Geschäftsjahr 2024

Im vergangenen Geschäftsjahr 2024 stand die Umsetzung der Strategie der konsequenten Fokussierung auf unsere Kernkompetenz «Immobilien» im Vordergrund. Wir konnten dabei eine deutliche Ergebnissteigerung (gemessen im FFO I – Funds from Operations) gegenüber dem Vorjahr um 4.2% auf CHF 4.22 pro Aktie [4.05 im Vorjahr] erzielen. Dies vor allem basierend auf einer signifikanten Steigerung der Mieterträge um 6% im eigenen Immobilienportfolio sowie der deutlichen Erhöhung der Erträge im Segment Asset Management. Mit dem Ankauf der Fundamenta-Gruppe mit rund CHF 4.2 Mrd. betreutem Immobilienportfolio sind die gesamten verwalteten Vermögen (AuM) unserer Gruppe auf über CHF 26.4 Mrd. [2023: CHF 21.5 Mrd.] angestiegen.

Angesichts der erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr sowie gegenüber der Vorgabe erzielte der CEO eine über den Vorgaben liegende Leistungserreichung. Der Verwaltungsrat gewährte entsprechend eine Auszahlung von 78% des maximalen STI. Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung lagen die STI-Auszahlungen zwischen 76% und 98% des maximalen STI.

CEO Short-Term Incentive

Kennzahl / Strategisches Ziel	(Teil-) Gewichtung ¹	Zielgrösse	Erzielte Leistung	Zielerreichung		
				Schwelle (0% Aus- zahlung)	Ziel (75% Aus- zahlung)	Maximum (100% Auszahlung)
Finanzielle Leistung	75%					
EBIT ²	60%	CHF 412 Mio.	CHF 407 Mio.		●	Nahezu erreicht
FFO I pro Aktie	40%	CHF 4.23	CHF 4.22		●	Nahezu erreicht
Individuelle Leistung	25%					
Verbesserung der operativen Leistung des Immobilien- portfolios	40%	n.a.	– Leerstandsquote – Wachstum Miet- erträge EPRA like-for-like Basis			● Übertroffen
Weiterentwicklung der strategischen Unternehmens- ausrichtung	60%	n.a.	– Jelmoli-Schliessung – Schaffung der Voraussetzungen zu Cashflow-Rendite- Steigerung bei den SPS Solutions- Produkten		●	Teilweise erreicht ● Übertroffen
Gesamtbewertung					●	78% Auszahlung

¹ Die Gewichtung innerhalb der Kategorien bezieht sich auf die jeweilige Kategorie

² EBIT aus fortgeführten Geschäftsbereichen ohne Neubewertungseffekte sowie Verkäufe

Der LTI 2022–2024, dessen Periode im Dezember 2024 endete, erfüllte die durchschnittliche Zielerreichung des Earnings per Share. Dies führte zu einem Auszahlungsfaktor von 100%.

Zuteilungs- jahr	Übertragungs- jahr (Vesting)	Ziel- erreichung	Auszahlungs- faktor
2020	2022	103%	100%
2021	2023	103%	100%
2022	2024	102%	100%
2023	2025	Ausstehend	Ausstehend
2024	2026	Ausstehend	Ausstehend

Weitere vergütungsrelevante Informationen

1 Vorsorge- und Nebenleistungen 2 Arbeitsverträge

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. Bis anhin waren die Mitglieder der Gruppenleitung gemäss den entsprechenden Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Gesellschaft im Rahmen einer autonomen Sammelstiftung wie alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe versichert. Aufgrund des Verkaufs von Wincasa bzw. der ausstehenden Schliessung von Jelmoli hat sich die Swiss Prime Site-Gruppe entsprechend ihrer Grösse per 1. Januar 2024 einer Sammelstiftung angeschlossen und die Pensionskasse und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli wurden teilliquiditiert. Die neuen Pensionspläne für alle Mitarbeitende bestehen aus einer Grundversicherung, die Jahreseinkünfte bis zu CHF 132 300 mit altersabhängigen Beitragssätzen abdeckt, sowie einem ergänzenden Plan (Sammelstiftung nach Art. 1e BVV2 [Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge]), in dem Einkünfte über CHF 132 300 (einschliesslich der effektiven variablen Vergütung) bis zu einem Höchstbetrag von CHF 500 000 versichert sind. Die Beiträge übertreffen die gesetzlichen Anforderungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG).

Des Weiteren steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine von den Steuerbehörden genehmigte Spesenpauschale zu, die auch für die Mitglieder des Kaders 1 und 2 gelten. Darüber hinaus werden keine weiteren Leistungen an die Mitglieder der Gruppenleitung entrichtet.

Gemäss Artikel 22 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

3 Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2024
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	13 420	15 952
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsvizepräsident	6 481	7 622
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied ¹	46 793	n.a.
Barbara A. Knoflach, Verwaltungsratsmitglied	2 927	3 956
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	4 993	6 022
Brigitte Walter, Verwaltungsratsmitglied	1 956	2 985
Reto Conrad, Verwaltungsratsmitglied	873	1 902
Detlef Trefzger, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	1 792
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	20 308	23 875
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 650	7 896
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG	581	2 167
Total Aktienbesitz	104 982	74 169

¹ Bis 19.03.2024

² Seit 19.03.2024

4 Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen am 31.12.2024

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 Verwaltungsrats und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Bandinnera GmbH & Great Apes Aviation GmbH, Altendorf
Thomas Studhalter	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – BDO AG, Zürich, CEO & Delegierter des Verwaltungsrats, inklusive Zeichnungsberechtigung bei Wertim, Aktiengesellschaft für Wertschriften- und Immobilienverwaltungen, Altdorf (UR), sowie Director von BDO International Ltd., London – Bataillard AG, Rothenburg, Mitglied des Verwaltungsrats – Datacolor AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats – Eisner-Stiftungen, Hergiswil (umfassend Kamillo Eisner-Stiftung, Hergiswil, Eisner-Stiftung, Hergiswil, Stiftung Eranaika, Hergiswil), Mitglied des Stiftungsrats – Eisner Holding AG, Hergiswil, Präsident des Verwaltungsrats sowie Präsident des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaft Inhag AG, Hergiswil
Gabrielle Nater-Bass	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Homburger AG, Zürich, Partnerin & Mitglied des Verwaltungsrats – LGT Bank AG, Mitglied des Verwaltungsrats – LGT Bank (Schweiz) AG, Mitglied des Verwaltungsrats – Swiss Arbitration Center AG, Mitglied des Verwaltungsrats
Brigitte Walter	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – TME Associates GmbH, München, Beirat
Reto Conrad	<p>Börsenkotierte Unternehmen: Keine</p> <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Conrad Consulting, Binningen, Inhaber – Mitglied des Verwaltungsrats der Bedag Informatik AG, Bern – Mitglied des Verwaltungsrats der universitären Altersmedizin Felix Platter (öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt), Basel – Mitglied des Vorstands der erzo KVA (Gemeindeverband), Oftringen – Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Alters- und Pflegeheim Binningen, Binningen
Barbara Knoflach	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – CTP NV, Amsterdam, Chairwoman & Senior Independent Member – Lendlease Group, Sydney, Australien, Independent Non-Executive Director of the Board <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aareal Bank AG, Wiesbaden, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats – LifeWorkSpace GmbH und deren Tochtergesellschaft Happy House GmbH, Hofheim am Taunus, Geschäftsführerin – Landmarken AG, Aachen, Mitglied im Aufsichtsrat – Wöhr + Bauer GmbH, München, Mitglied im Beirat
Detlef Trefzger	<p>Börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Accelleron Industries AG, Baden, Mitglied des Verwaltungsrats – EasyJet PLC, UK, Mitglied des Verwaltungsrats <p>Nicht börsenkotierte Unternehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – PSA International, Singapur, Mitglied des Verwaltungsrats – Operating Advisor der Clayton, Dubilier & Rice, UK – Gründer und Vorsitzender der Larix Equity AG, Schindellegi – Non-Executive Director und Mitglied des Verwaltungsrats bei der Swissport International AG, Schweiz und Luxemburg

5 Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen am 31.12.2024

René Zahnd	Börsenkotierte Unternehmen: – Branicks Group AG, Frankfurt, Mitglied des Aufsichtsrats Nicht börsenkotierte Unternehmen: Keine
Marcel Kucher	Börsenkotierte Unternehmen: Keine Nicht börsenkotierte Unternehmen: – Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich, Urban Connect AG, Zürich, Superlab Suisse AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Minderheitsbeteiligungen der Swiss Prime Site AG
Anastasius Tschopp	Börsenkotierte Unternehmen: Keine Nicht börsenkotierte Unternehmen: Keine

6 Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2024 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen oder Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2024 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 2024 waren auch keine solchen ausstehend.

8 Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit Swiss Prime Site oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen. Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2024 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütung des Verwaltungsrats», «Vergütung der Gruppenleitung», «Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung», «Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder in anderen Unternehmen am 31. Dezember 2024», «Tätigkeiten der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen am 31. Dezember 2024», «Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung» und «Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen» auf den Seiten 9 bis 21 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 9 bis 21) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes

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

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



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, 4. Februar 2025



FINANZEN



2 Ausgewählte Konzernzahlen

3 Konzernrechnung

3 Konzernerfolgsrechnung

4 Konzerngesamtergebnisrechnung

5 Konzernbilanz

6 Konzerngeldflussrechnung

7 Konzerneigenkapitalnachweis

8 Anhang der Konzernrechnung

8 Einleitung

8 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

11 Performance

14 Segmentberichterstattung

18 Immobilien

25 Finanzierung

33 Plattformkosten

37 Finanzielles Risikomanagement

39 Übrige Offenlegungen

54 Definition Alternative Performancekennzahlen

56 Bericht des Bewertungsexperten

67 Bericht der Revisionsstelle (Konzern)

72 EPRA Reporting

82 Jahresrechnung Swiss Prime Site AG

90 Bericht der Revisionsstelle (Einzelabschluss)

93 Kennzahlen Fünfjahresübersicht

95 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 2024 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2024». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

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

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

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

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

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

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

Wir haben die Anhangsangaben den folgenden Kapiteln zugeordnet:

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

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

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Schätzungen und Annahmen

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

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

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

Fair Value-Hierarchien

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

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

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

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

2.3.3 Latente Steuern

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

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie

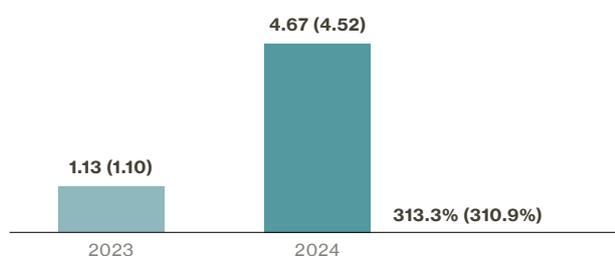
Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per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

NAV (Net Asset Value) pro Aktie

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

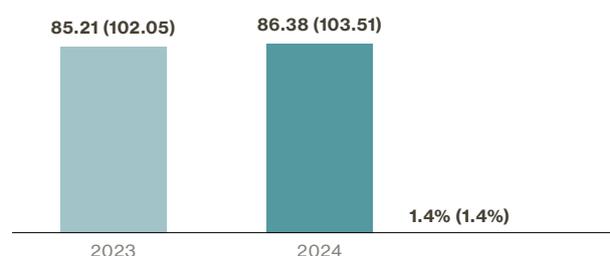
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

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

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

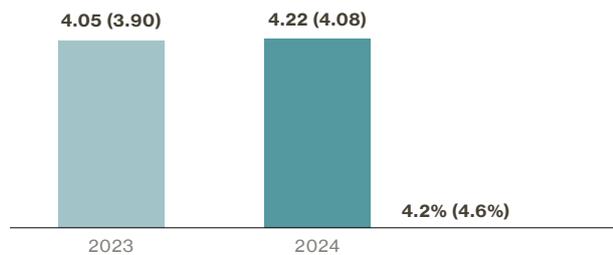
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

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

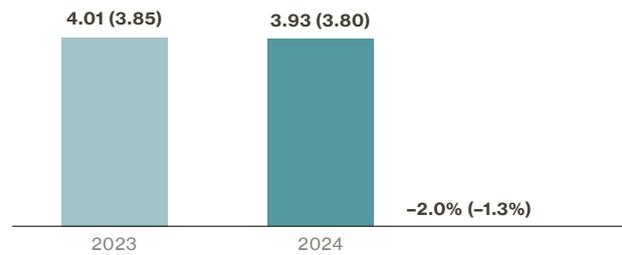
3.2 Funds From Operations (FFO)

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

FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)
aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)
aus fortgeführten Geschäftsbereichen in CHF bzw. %



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

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

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende Segmente auf:

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

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2024

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

¹ Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF 2.629 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2024

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

Bilanzpositionen per 31.12.2024

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

Performance-Kennzahlen 01.01. – 31.12.2023

	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	39.8% 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	n.a.	570

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht.

² Nicht enthalten sind die aktivierten Steuereffekte aus Verlustvorträgen von CHF -6.129 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2023

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Asset Management	Segment Retail	Segment Corporate & Shared Services	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 31.12.2023 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	456 791	-	12 929	-	469 720	-31 455	438 265
davon von Dritten	424 834	-	12 929	-	437 763	-	437 763
davon von aufgegebenen Geschäftsbereichen	502	-	-	-	502	-	502
davon von anderen Segmenten	31 455	-	-	-	31 455	-31 455	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	39 473	-	-	-	39 473	-	39 473
Ertrag aus Asset Management	-	49 711	-	-	49 711	-	49 711
Ertrag aus Retail	-	-	126 583	-	126 583	-49	126 534
Andere betriebliche Erträge	404	-	4 974	17 802	23 180	-18 585	4 595
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 Entwicklungsliegenschaften	-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
Aktivierete 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

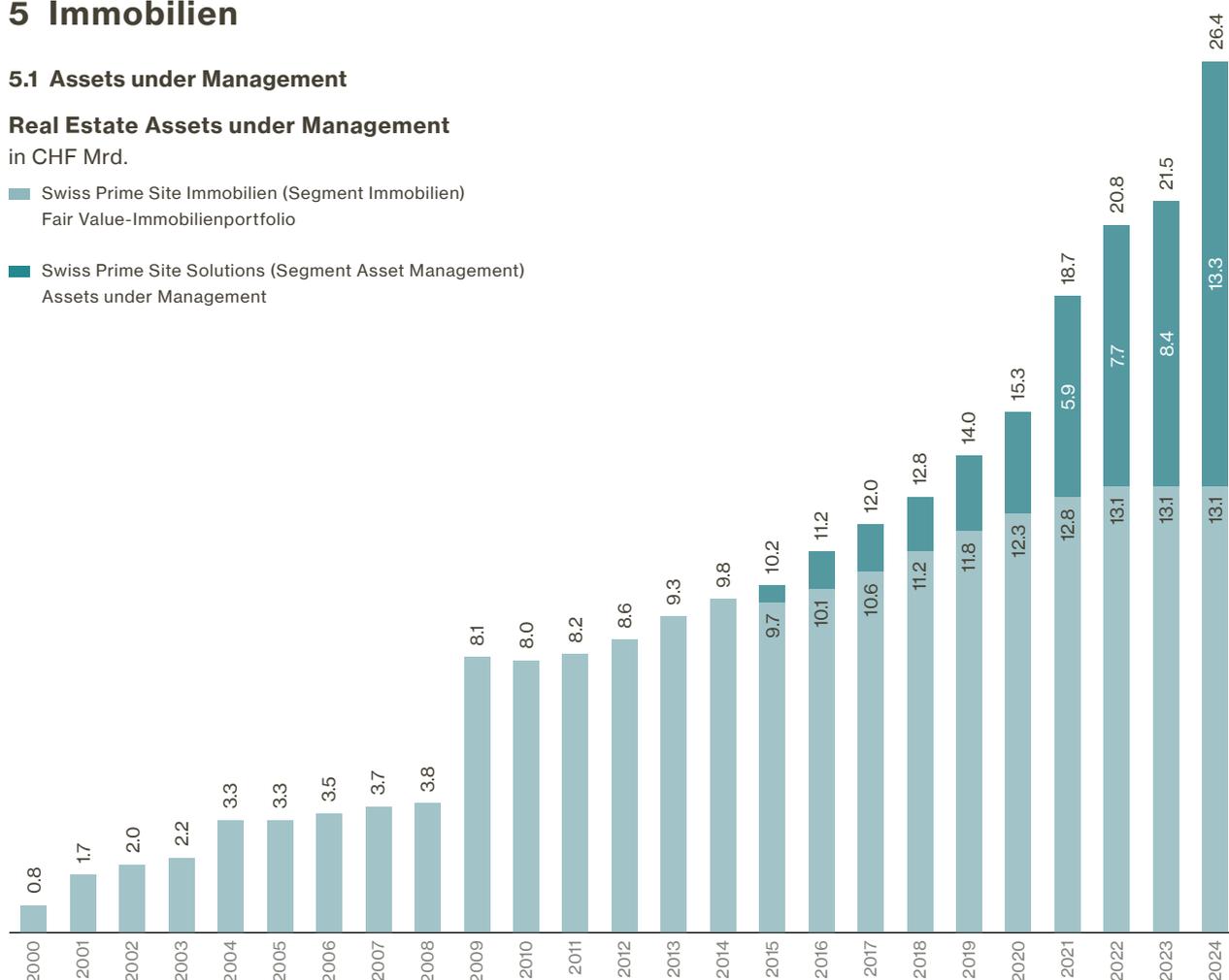
5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management

in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)
Fair Value-Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (Segment Asset Management)
Assets under Management



5.2 Liegenschaften

Bewertungsansatz

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

Bestandsliegenschaften inkl. Bauland

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

Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale

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

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

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

Betriebsliegenschaften

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

Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

Immobilienentwicklungen

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

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

Nutzungsrechte aus Leasing

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

Aktivierte Zinsen

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

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1000	Bestands- liegenschaften (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/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 01.01.2023 (gemäss Bewerter)	11288 676	1043 362	12332 038	572 645	109 073	73 959	13 087 715
Nutzungsrechte aus Leasing	255 196		255 196				255 196
Total Buchwert per 01.01.2023	11543 872	1043 362	12587 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 Betriebsliegenschaf- ten, netto				–7 571			–7 571
Total per 31.12.2023 (gemäss Bewerter)	11 493 135	851 430	12 344 565	551 507	176 634	1 893	13 074 599
Nutzungsrechte aus Leasing	250 508		250 508				250 508
Total Buchwert per 31.12.2023	11 743 643	851 430	12 595 073	551 507	176 634	1 893	13 325 107
Käufe	4 326	–	4 326	–	–	–	4 326
Investitionen	84 882	82 598	167 480	9 443	5 396	–53	182 266
Aktiviert Bauzinsen	–	2 354	2 354	–	–	–	2 354
Zu- und Abnahme mietzinsfreie Perioden	60	5 504	5 564	–	–	–	5 564
Umklassierungen	727 099	–747 490	–20 391	–27 214	47 605	–	–
Abgänge aus Verkauf	–279 061	–	–279 061	–	–52 086	–1 242	–332 389
Positive Fair Value-Anpassung	160 734	15 914	176 648	–	555	–	177 203
Negative Fair Value-Anpassung	–59 410	–	–59 410	–	–1 109	–	–60 519
Fair Value-Anpassung¹	101 324	15 914	117 238	–	–554	–	116 684
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–967			–967
Neubewertung Betriebsliegenschaf- ten, netto				1 045			1 045
Total per 31.12.2024 (gemäss Bewerter)	12 131 765	210 310	12 342 075	533 814	176 995	598	13 053 482
Nutzungsrechte aus Leasing	235 380		235 380				235 380
Total Buchwert per 31.12.2024	12 367 145	210 310	12 577 455	533 814	176 995	598	13 288 862

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

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

Folgende Umklassierungen von Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr vorgenommen:

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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2024

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

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

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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2023

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

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

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

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

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2024

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

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften per 31.12.2023

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

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Zukünftiger Mietertrag aus unkündbarer Mietlaufzeit	31.12.2023	Anteil in %	31.12.2024	Anteil in %
	in CHF 1 000		in CHF 1 000	
Bis 12 Monate	419 500	18.1	408 400	18.1
1–2 Jahre	367 100	15.8	349 900	15.5
2–3 Jahre	310 000	13.3	281 100	12.5
3–4 Jahre	238 900	10.3	242 700	10.8
4–5 Jahre	200 800	8.6	188 300	8.3
Über 5 Jahre	788 700	33.9	786 500	34.8
Total	2 325 000	100.0	2 256 900	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	31.12.2023	31.12.2024
Tertianum	5.7	5.3
Swisscom	4.6	4.7
Magazine zum Globus	4.5	4.6
Coop	4.5	3.9
Zurich Insurance Group	2.5	2.5
Total	21.8	21.0

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Steinvorstadt 5

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

Bern, Stauffacherstrasse 131: Bern 131

Projektbeschreibung	Flächenflexible Büro- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach und an der Fassade. Anlagevolumen: ca. CHF 83 Mio. Weitere Informationen: bern131.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2025

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

Projektbeschreibung	Realisierung eines Neubaus auf der Baulandreserve zum Abschluss der Arealentwicklung. Grosse zusammenhängende Flächen auf fünf Geschossen, u.a. Labornutzungen im EG/1.OG. Anlagevolumen: ca. CHF 108 Mio. (Vollausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2025 (Mieterausbau)

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

5.3 Erfolg aus Veräußerung von Renditeliegenschaften

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir 23 Liegenschaften verkauft:

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

Folgende Liegenschaften haben wir im Geschäftsjahr 2023 verkauft:

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

5.4 Immobilienaufwand

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

6 Finanzierung

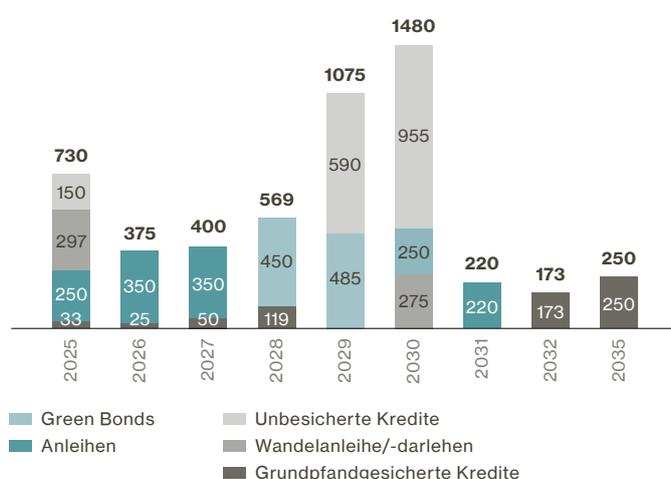
6.1 Finanzverbindlichkeiten

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

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

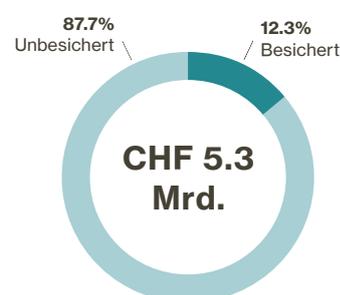
Fälligkeitsprofil

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



Finanzierungsstruktur

Ohne Leasing und derivative Finanzinstrumente per 31.12.2024



in CHF 1000

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

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

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

Anleihen

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

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

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

Wandelanleihen/-darlehen

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

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

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

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

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

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

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

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

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

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

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

in CHF 1000	31.12.2023 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal	Zins	Nominal
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	1 079 632	1 102 414	6 397	110 795	3 344	386 000	4 511	296 630	13 406	–	6 331	275 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33 132	33 132	–	33 132	–	–	–	–	–	–	–	–
Passive Rech- nungsabgrenzun- gen ohne Kapitalsteuern	125 748	125 748	–	125 748	–	–	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 223	18 223	–	18 223	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	4 348 679	4 617 212	26 403	–	25 442	–	51 459	282 500	128 612	2 264 945	35 351	1 802 500
Leasingverbind- lichkeiten	254 886	403 888	1 950	3 018	1 936	3 033	3 835	3 799	11 234	9 770	130 047	235 266
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 860 300	6 300 617	34 750	290 916	30 722	389 033	59 805	582 929	153 252	2 274 715	171 729	2 312 766
Derivate mit negativem Fair Value	9 345	9 571	– 215	–	304	–	2 308	–	7 174	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9 345	9 571	– 215	–	304	–	2 308	–	7 174	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 869 645	6 310 188	34 535	290 916	31 026	389 033	62 113	582 929	160 426	2 274 715	171 729	2 312 766

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

Überleitung Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

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

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

in CHF 1 000	31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Nicht geldwirksam	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	745 520	–	– 25	–	745 495
Unbesicherte Kredite (inkl. Private Placements)	1 872 000	636 245	– 617 000	–	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	542 678	270 863	– 247 026	16 414	582 929
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 187	149 565	–	– 109	2 208 643
Leasingverbindlichkeiten 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.

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

6.2 Finanzerfolg

Nicht aktivierbare Fremdkapitalzinsen erfassen wir unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam.

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

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

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

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

6.3 Verpfändete Aktiven

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

6.4 Eigenkapital

Eigenkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2023	76 718 604	2.00	153 437
Aktienkapital per 31.12.2023	76 718 604	2.00	153 437
Kapitalerhöhung (Akquisition Fundamenta Group)	588 942	2.00	1178
Aktienkapital per 31.12.2024	77 307 546	2.00	154 615

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

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2023	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
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 130 421
Kapitalerhöhung vom 10.04.2024	47 337
Aktienbezogene Vergütungen	– 277
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 41
Kapitalreserven per 31.12.2024	781 660

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

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2023	–1 374
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
Erwerb eigene Aktien, 54 815 Namenaktien, CHF 88.20 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 4 835
Aktienbezogene Vergütungen, 54 351 Namenaktien, CHF 87.44 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 753
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	41
Eigene Aktien per 31.12.2024	– 45

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

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

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

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

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

7.3 Ertragssteuern

Ertragssteuern

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

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

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

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

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

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

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

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

Aktive latente Ertragssteuern

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

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

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

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

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

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

Herkunft latenter Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

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

8 Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

Risiko	Massnahmen	Finanzielle Auswirkungen
– Steigende Diskontsätze haben einen erheblichen negativen Einfluss auf den Fair Value unserer Immobilien (Marktrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Um die Auswirkungen begrenzt zu halten, legen wir Wert auf eine starke Finanzierungsstruktur. – Wir schliessen mit unseren Mietern grösstenteils indexierte Mietverträge ab. – Wir überwachen und optimieren unser Loan-to-Value-Verhältnis und diversifizieren unser Immobilienportfolio. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanziellen Auswirkungen von Diskontsatzänderungen auf unser Immobilienportfolio legen wir in den Sensitivitätsanalysen im Abschnitt «5.2 Liegenschaften» des Finanzberichts offen.
– Steigende Zinsen 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 3.454 Mio. [CHF 3.606 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"> – Laufende Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital zur Stärkung der finanziellen Stabilität sowie Erhöhung der finanziellen Flexibilität mit der Ablösung von besicherten Krediten durch unbesicherte. – Zudem planen wir unsere Finanzverbindlichkeiten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil, einem diversifizierten Mix der Finanzierungsinstrumente sowie einer Diversifikation bei den Kreditgebern. – 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 Partner-Banken kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Liquide Mittel sind nur bei erstklassigen Schweizer Bankinstituten angelegt, welche durch die FINMA reguliert sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.
– Unsere sonstigen Kunden und Partner kommen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach (Ausfallrisiko).	<ul style="list-style-type: none"> – Wir arbeiten grösstenteils langfristig mit institutionellen Kunden zusammen, für welche wir auch oftmals das Treasury betreiben. – Für Bau- und Planerleistungen haben wir ein aktives Baucontrolling und wir sichern uns mit Garantien ab. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

Wir haben folgendes maximales Ausfallrisiko:

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

9 Übrige Offenlegungen

9.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

Fälligkeiten der Forderungen

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

9.2 Vorräte

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

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

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

9.3 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Mobiles Sachanlagevermögen

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

Immaterielle Anlagen

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

Abschreibungen

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

Wertminderungen

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

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

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

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

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

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

9.4 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

Die Nutzungsrechte aus Leasingnehmerverhältnissen haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1000	Baurechte	Büroräumlichkeiten	Total
Total per 01.01.2023	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
Abschreibungen/Neubewertungen	- 15 128	- 3 436	- 18 564
Zugänge	-	1 130	1 130
Zugänge aus Akquisitionen	-	3 412	3 412
Total per 31.12.2024	235 380	5 453	240 833

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

9.5 Goodwill

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

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

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

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

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

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

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

9.6 Passive Rechnungsabgrenzungen

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

9.7 Personalvorsorge

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

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

Planänderungen

Im Berichtsjahr gab es keine Planänderungen.

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

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

Berechnungsannahmen

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

Annahmen

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

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten

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

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

Entwicklung des Planvermögens

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

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

Nettovorsorgeguthaben

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

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

Bei diversen Konzerngesellschaften ergibt sich per 31.12.2023 sowie per 31.12.2024 ein Aktivum, welches im Rahmen des Asset Ceilings nur bei einem entsprechenden ökonomischen Nutzen aktiviert werden kann. Gemäss IFRIC 14 ergibt sich ein ökonomischer Nutzen, wenn die erwarteten Arbeitgeberbeiträge die Service Cost des Folgejahres unterschreiten. Die Entwicklung dieser Vermögenswertobergrenze wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	2023	2024
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	150 512	31 057
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	2 230	450
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	-44 068	889
Änderung Konsolidierungskreis	-77 617	-
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	31 057	32 396

Vorsorgeaufwand

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

Neubewertung aus Personalvorsorge

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

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

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

Entwicklung des Nettovorsorgeguthabens

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

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

Vermögensstruktur des Planvermögens (Anlagekategorien)

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

Sensitivitätsanalyse

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

9.8 Zukünftige Verpflichtungen

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

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

9.9 Transaktionen mit Nahestehenden

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

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

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

- Der Verwaltungsrat erhält sein Honorar zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr haben wir den Mitgliedern des Verwaltungsrats 8 817 Aktien [9 751 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.797 Mio. [CHF 0.800 Mio.] übertragen.
- Die Gruppenleitung erhält eine variable Vergütung in bar sowie bis zu 48% [48%] des Basisgehalts als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Die Anzahl PSU wird anhand des 60-tägigen volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses (VWAP) des Vorjahres per 31. Dezember für das darauffolgende Geschäftsjahr zugeteilt, und sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist (Vesting Periode). Als Leistungskennzahlen kommen der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern sowie die GRESB KPIs «GRESB Standing Investment Score» und «GRESB Development Score» zur Anwendung.
- Im Berichtsjahr haben wir der Gruppenleitung 10 015 [10 815] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Kurs von CHF 85.05 [CHF 76.05] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.834 Mio. [CHF 1.020 Mio.].

9.10 Konsolidierungskreis

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

Akquisitionen

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

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

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

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

Aufgegebene Geschäftsbereiche Vorjahr

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

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

in CHF 1 000	04.05.2023
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.– 04.05.2023	01.01.– 31.12.2024
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	51 457	–
Andere betriebliche Erträge	2 055	–
Betriebsertrag	53 512	–
Immobilienaufwand	–3 472	–
Personalaufwand	–37 197	–
Sonstiger Betriebsaufwand	–5 746	–
Abschreibungen	–3 256	–
Aktivierte Eigenleistungen	768	–
Betriebsaufwand	–48 903	–
Betriebsgewinn (EBIT)	4 609	–
Finanzaufwand	–8	–
Finanzertrag	135	–
Gewinn vor Ertragssteuern	4 736	–
Ertragssteuern	–1 100	–
Gewinn nach Ertragssteuern	3 636	–
Gewinn aus dem Verkauf von aufgegebenen Geschäftsbereichen	145 688	–
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	149 324	–
Gewinn pro Aktie (EPS) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	1.95	–
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, in CHF	1.85	–
Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		
Nettogeldfluss aus Betriebstätigkeit	57 261	–
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	111 068	–
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–11 523	–

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

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

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

¹ Akquisition per 15.04.2024, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.05.2024

² Akquisition per 15.04.2024

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

		31.12.2023 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2024 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
	Tätigkeitsbereich				
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	Büro- dienstleistungen	124	27.2	124	27.2

9.11 Klassifizierung und Fair Value-Finanzinstrumente

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2024 Buchwert
Finanzaktiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Flüssige Mittel					23 973
Forderungen					31 940
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					22 634
Langfristige Finanzanlagen			250		250
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	356			356	356
Langfristige Finanzanlagen			12 071	12 071	12 071
Finanzpassiven zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					63 243
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					118 305
Grundpfandgesicherte Kredite		653 644		653 644	649 470
Unbesicherte Kredite		1 696 862		1 696 862	1 695 892
Wandelanleihen/-darlehen	617 833			617 833	599 080
Anleihen	2 364 283			2 364 283	2 352 594
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		22 641		22 641	22 641

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 bilanziert¹					
Verbindlichkeiten					51 355
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					125 748
Grundpfandgesicherte Kredite		717 785		717 785	745 495
Unbesicherte Kredite		1 880 180		1 880 180	1 891 245
Wandelanleihen/-darlehen	587 047			587 047	582 929
Anleihen	2 137 024			2 137 024	2 208 643
Finanzpassiven zu Fair Value bilanziert					
Derivative Finanzinstrumente		9 345			9 345

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

9.12 Bedeutende Aktionäre

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

9.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)

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

Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen

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

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

EPRA like-for-like rental change

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

EPRA NDV (Net Disposal Value)

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

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

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

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

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

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

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

FFO I Rendite

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

Funds From Operations (FFO)

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

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

Leerstandsquote

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

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

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

Zinspflichtiges Fremdkapital

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Bericht des Bewertungsexperten

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

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen würden (Exit-Preis).

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

Bestimmung des Fair Value

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2024).

Entwicklung des Immobilienportfolios

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

Nach Fertigstellung werden erstmalig im Bestand folgende 3 Liegenschaften aufgeführt.

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

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

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

Aktuell stehen die folgenden 4 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- An der Steinvorstadt 5 in Basel wird das seit Ende 2022 leerstehende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2026 bis voraussichtlich Ende 2027 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Stauffacherstrasse 131 in Bern entsteht das Plusenergiegebäude «BERN 131» im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf. Es wird über eine Nutzfläche von 13 900 m² verfügen und per Mitte 2025 bezugsbereit sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun vier schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Am Standort Zürcherstrasse 39 («JED Neubau») entsteht seit Herbst 2022 ein moderner Büro- und Laborneubau, der vollständig auf konventionelle Heiztechnik verzichtet. Der Mieterausbau hat Ende 2024 begonnen und wird voraussichtlich bis Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2024

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

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Marktbericht Q4 2024**Wirtschaftsentwicklung**

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

Moderates Wachstum der Schweizer Wirtschaft erwartet

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

Zuwanderung stützt Wachstum trotz nachlassender Arbeitsmarktdynamik

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

Schwächere Weltwirtschaft und vergangene restriktive Geldpolitik bremsen das Wachstum

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

Rückläufige Inflation trotz Mietanstiegen und geopolitischer Risiken

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

Leitzinssenkung der SNB beeinflusst Mietzinsentwicklung nur verzögert

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

Investorenmarkt für Renditeobjekte

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

Stabile Nettoanfangsrenditen im Jahr 2024

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

Gute Aussichten für indirekten Anlagemarkt

Baumarkt

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

Baupreise bleiben hoch, trotz stabilisierender Tendenzen

Büroflächenmarkt

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

Strukturelle Veränderungen prägen den Büromarkt

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

**Rückläufiges Angebot
stützt die Büromieten**

Verkaufsflächenmarkt

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

**Veränderungen und
Perspektiven im Verkaufs-
flächenmarkt**

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

**Herausforderungen des
Detailhandels im Wandel**

Logistikimmobilien

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

**Marktentwicklung bleibt
dynamisch mit sichtbaren
Herausforderungen**

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

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

Mangel an Bauland und steigende Anforderungen setzen Grenzen

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

Anhaltende Knappheit treibt Mietpreise weiter an

Hospitality

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

Marktumfeld macht Hoffnung auf steigende Hotelmarkt-Aktivität

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

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

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

Wachstum und Chancen für die Schweizer Beherbergungsbranche

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (128 Bestandesliegenschaften, inkl. Käufe Bestand; Erstbewertung nach Fertigstellung; Bestandesliegenschaften inkl. Entwicklungsprojekte; exkl. Bauländer sowie Projekte und Entwicklungsareale) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.76%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.25% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.04%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.85%, der höchste bei 4.90%.

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

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2024



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Disclaimer

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



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 64 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen
- Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

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

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



Wesentlichkeit

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

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

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

Umfang der Prüfung

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Bewertung der Renditeliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
<p>Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2024 einen Wert von CHF 12'577 Mio. aus. Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 5.2 zur Konzernrechnung (ab Seite 18).</p> <p>Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt infolge der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.</p> <p>Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 5.2 offengelegt.</p> <p>Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2024 bewerten.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Wir haben den Bewertungsbericht der Liegenschaftsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt. Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis 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	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2024 CHF 1'320 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang 7.3 zur Konzernrechnung (ab Seite 33).</p> <p>Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Gruppenleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften sowie den anwendbaren Steuersätzen.</p> <p>Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten haben, weshalb die Annahmen der Gruppenleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind.</p>	<p>Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter.</p>

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Februar 2025

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

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

Summary table EPRA performance measures

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

A. EPRA earnings

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

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

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

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

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

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

¹ If IAS 40 cost option is used.

² Changed to all segments. The previous year's figures have been restated.

³ Include off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.0% average discount rate [9.8%], 2.5% terminal growth [2.5%].

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

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

D. EPRA vacancy rate

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

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

E. EPRA cost ratios

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

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

² Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

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

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

¹ Includes, among others, off balance sheet intangibles of the Asset Management segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.0% average discount rate [9.8%], 2.5% terminal growth [2.5%].

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

G. EPRA like-for-like rental change

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

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2024 is based on a portfolio of CHF 10 873.962 million [CHF 10 710.700 million] which grew in value by CHF 163.262 million [shrunk in value by CHF 204.494 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

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

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

Independent practitioner's limited assurance report

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

Zug

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

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

Inherent limitations

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

Management's responsibility

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

Independence and quality management

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, P.O. Box, 8050 Zurich, Switzerland
Telephone: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Practitioner's responsibility

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

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

We performed the following procedures, among others:

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

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

Conclusion

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

Intended users and purpose of the report

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



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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zurich, 4 February 2025



Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

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

Bilanz

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

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 258.000 Mio. [CHF 180.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2024. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2024
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	9 301	9 383
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 153	2 270
Übrige Finanzerträge	92	180
Total	11 546	11 833

2.3 Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen

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

2.4 Finanzaufwand

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

2.5 Übriger betrieblicher Aufwand

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

2.6 Übrige kurzfristige Forderungen

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

2.7 Finanzanlagen

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

2.8 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2023		31.12.2024	
	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmenanteil in %
Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich	124	27.2	124	27.2
Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zug	1 500	100.0	1 500	100.0

Indirekte Beteiligungen

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

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

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

¹ Akquisition per 15.04.2024, Fusion in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.05.2024

² Akquisition per 15.04.2024

2.9 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

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

Wandelanleihen/-darlehen

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

2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

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

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

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

2.13 Eigene Aktien

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

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

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können, belaufen sich auf CHF 4.871 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

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

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

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



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 29 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, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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



Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Februar 2025

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

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

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

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

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

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

Objektangaben

Zusammenfassung

	Detailangaben per 31.12.2024				Nutzflächenübersicht							
	Fair Value TCHF	Solmietertrag 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	12 787 644	500 703	3.8	960 058	1 565 660	15.3	46.4	7.3	6.6	21.6	2.8	
Total Bauland	54 930	263	0.9	60 033	26 930	-	1.1	-	-	-	98.9	
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	210 908	865	-	16 645	26 012	10.2	57.0	-	-	26.0	6.8	
Gesamttotal	13 053 482	501 831		1 036 736	1 618 602	15.0	45.8	7.1	6.4	21.3	4.4	
Mietausfall aus Leerständen		-19 047										
Subtotal Segment		482 784	3.8									

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

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

¹ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

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

¹ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

² 1 464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

³ 3 733 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

⁴ Abparzellierung der Landparzelle Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

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

¹ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

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

Bauland

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10 958	7 500	-	-	-	-	-	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	6.7	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Verkauf per 31.12.2024										
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Zürich, Oleanderstrasse 1	52	-	Alleineigentum			1 354	1 360	-	-	-	-	-	100.0
Total Bauland	263	0.9				60 033	26 930	-	1.1	-	-	-	98.9

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2024

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, 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	7 641	-	90.9	-	-	4.1	5.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A⁵	-	-	Miteigentum 12/1000			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	565	-	Alleineigentum			7 897	14 125	-	52.8	-	-	37.7	9.5
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	865	-				16 645	26 012	10.2	57.0	-	-	26.0	6.8
Gesamttotal	501831					1036 736	1618 602	15.0	45.8	7.1	6.4	21.3	4.4

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

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

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

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

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



Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug

Büro Zürich

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

Büro Genf

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

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