



SWISS PRIME SITE

JAHRESMAGAZIN

REVIEW

2024

ECKWERTE

Das Jahr 2024
in Zahlen

SEITE 8

MANAGEMENT-
INTERVIEW

Im Gespräch mit
der Gruppenleitung

SEITE 10

GESCHICHTEN,
DIE UNS BEWEGEN

Stücki Park II –
Ein Stück
mehr Labor!

SEITE 28

FAKTEN

Wichtigste finanzielle
und nichtfinanzielle
Zahlen und Fakten

SEITE 42



Fokussiert Chancen nutzen

Dieses Jahresmagazin gibt Einblicke in unsere Unternehmensentwicklung und zeigt auf, wie wir im Jahr 2024 langfristig und nachhaltig Wert für unsere Stakeholder geschaffen haben.

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.

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.

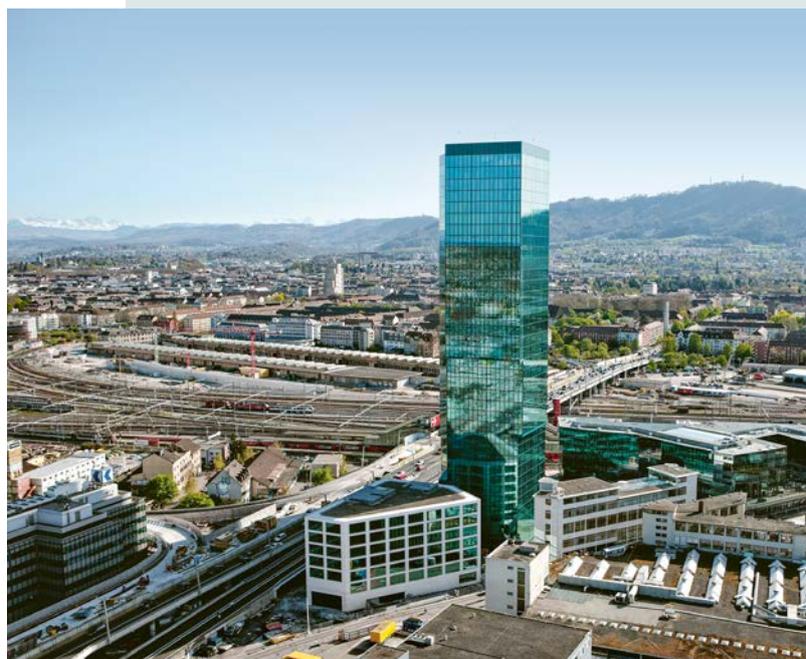
Im Bereich der Corporate Governance konnten wir den Verwaltungsrat in den letzten Jahren sukzessive mit neuen Kompetenzen in den Bereichen Nachhaltigkeit und internationale Führung stärken und das Gremium damit noch breiter aufstellen. Die strategische Transformation von Swiss Prime Site hat gezeigt, 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**

42

Kennzahlen

Zusammenstellung der wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Eckwerte des Unternehmens.

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

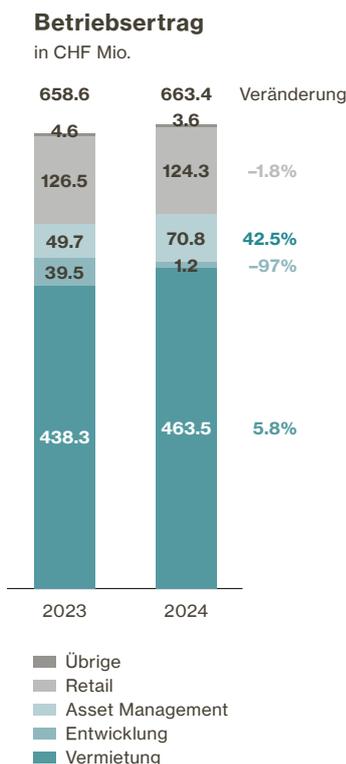
Erträge im Segment Asset Management. Mit dem Ankauf der Fundamenta-Gruppe mit rund CHF 4 Mrd. betreutem Immobilienportfolio sind die gesamten verwalteten Vermögen (AuM) unserer Gruppe auf über CHF 26 Mrd. [Vorjahr CHF 21.5 Mrd.] angestiegen. Wir haben uns damit zum mit Abstand grössten unabhängigen Immobilien-Asset 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.

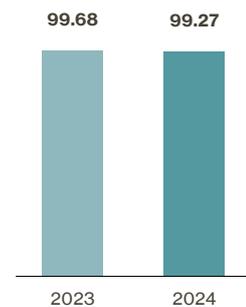


Attraktives Portfolio mit Aufwertung durch höhere Netto-Erträge

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.

EPRA NTA
in CHF pro Aktie



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 mehreren 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

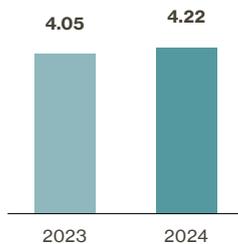
Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA) betrug CHF 415.1 Mio. [389.7 im Vorjahr]; dies ohne Neubewertungen und Verkäufe sowie auf Basis von IFRS 5 (d.h. ohne Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses der im Vorjahr veräusserten Wincasa). Dieser Betriebsgewinn beinhaltet einen Verlust 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.

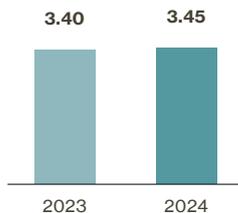
FFO I (fortgeführte Geschäftsbereiche)

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 Stücki 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.

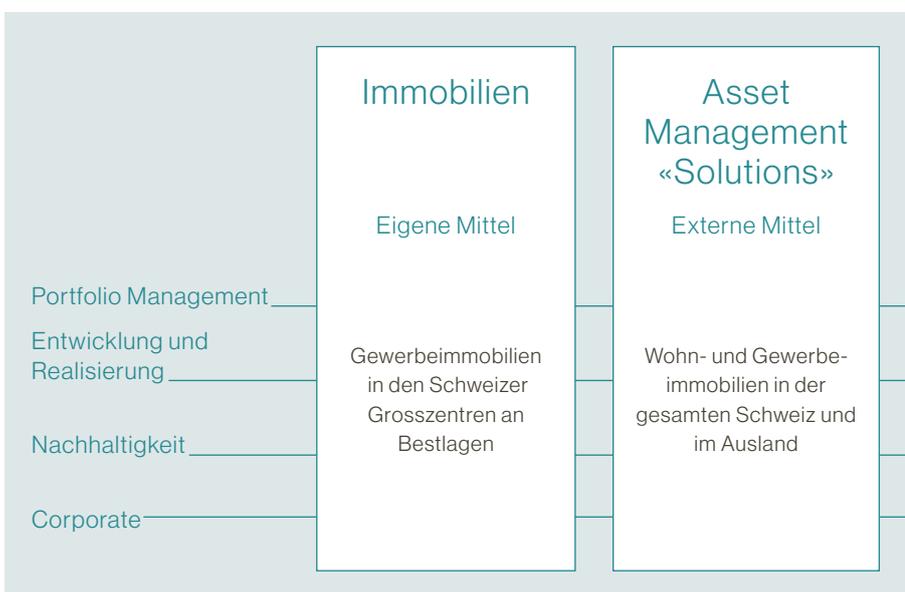
Geschäftsbereich Immobilien

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.

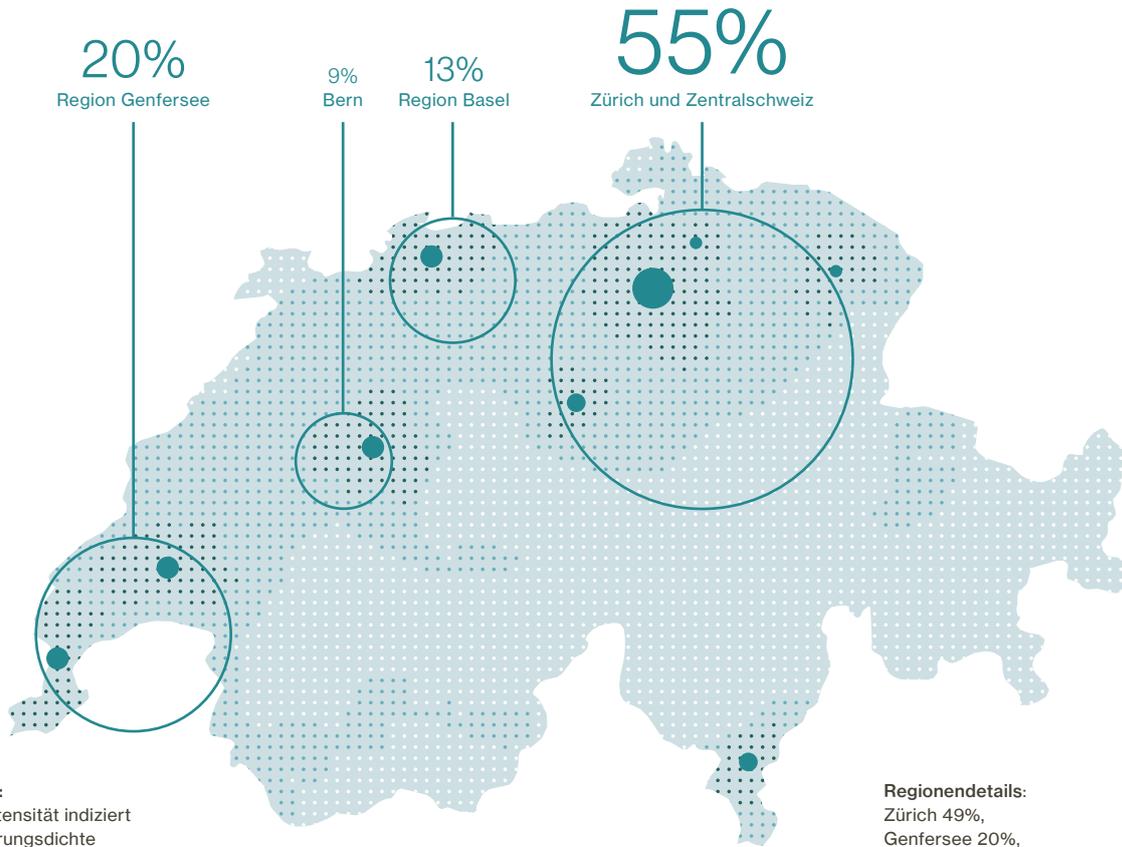
Durch kontinuierlich neue Entwicklungsprojekte, zugeschnitten auf den jeweiligen Markt, können wir mit unserer Kompetenz für unsere Anspruchsgruppen vor Ort und unsere Investoren zugleich Mehrwert schaffen.

Eine Plattform. Zwei Säulen.



Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2024



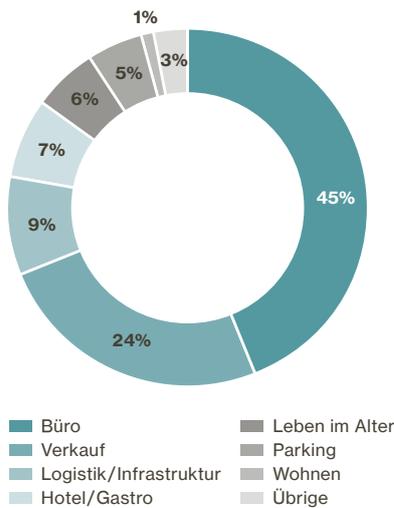
Anmerkung:
Punktfarbtintensität indiziert die Bevölkerungsdichte

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

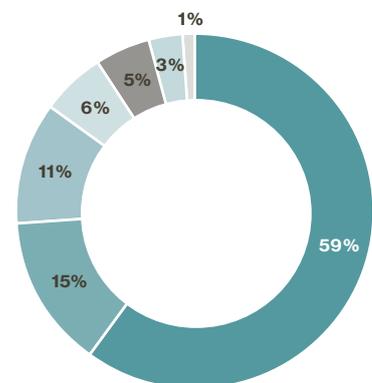
~ 650

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.

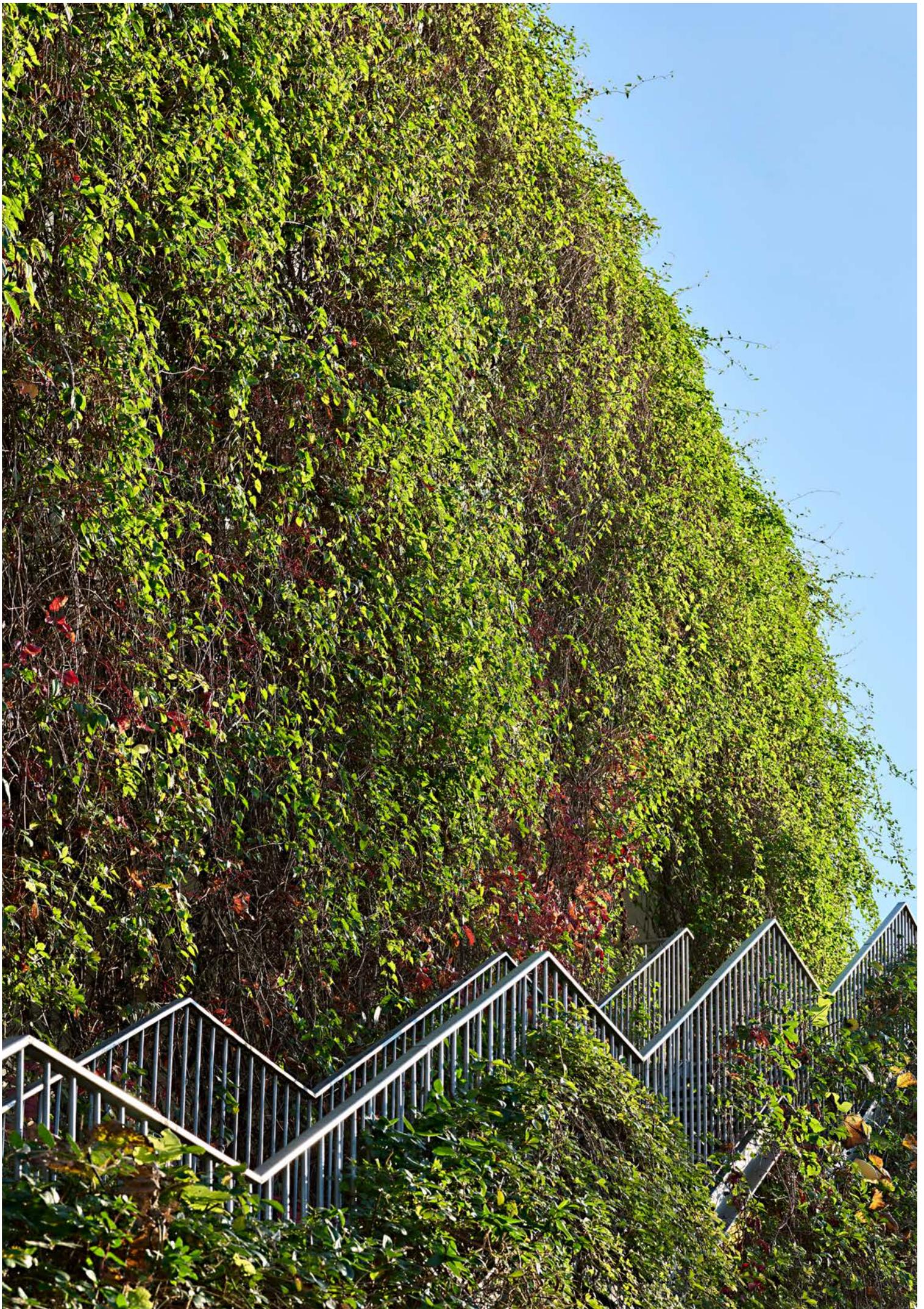
Nachdem 2011 mit dem langen Riegelbau des Technologieparks die erfolgreiche Basis gelegt wurde, komplettieren nun die vier sogenannten «Finger Docks» des Projekts «Stücki Park II» den Life-Science-Bereich im Business Park. Sie umfassen drei Gebäude mit Labor- und Forschungsflächen sowie ein Gebäude mit 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. —

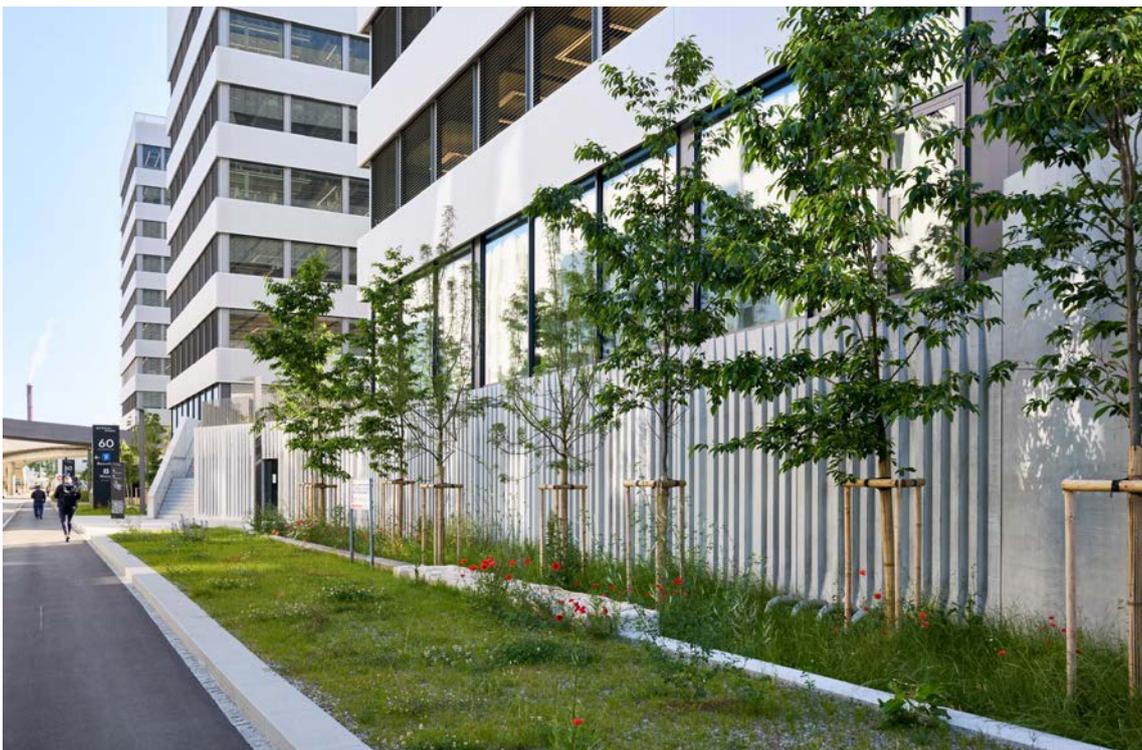


Facts & Figures

- 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

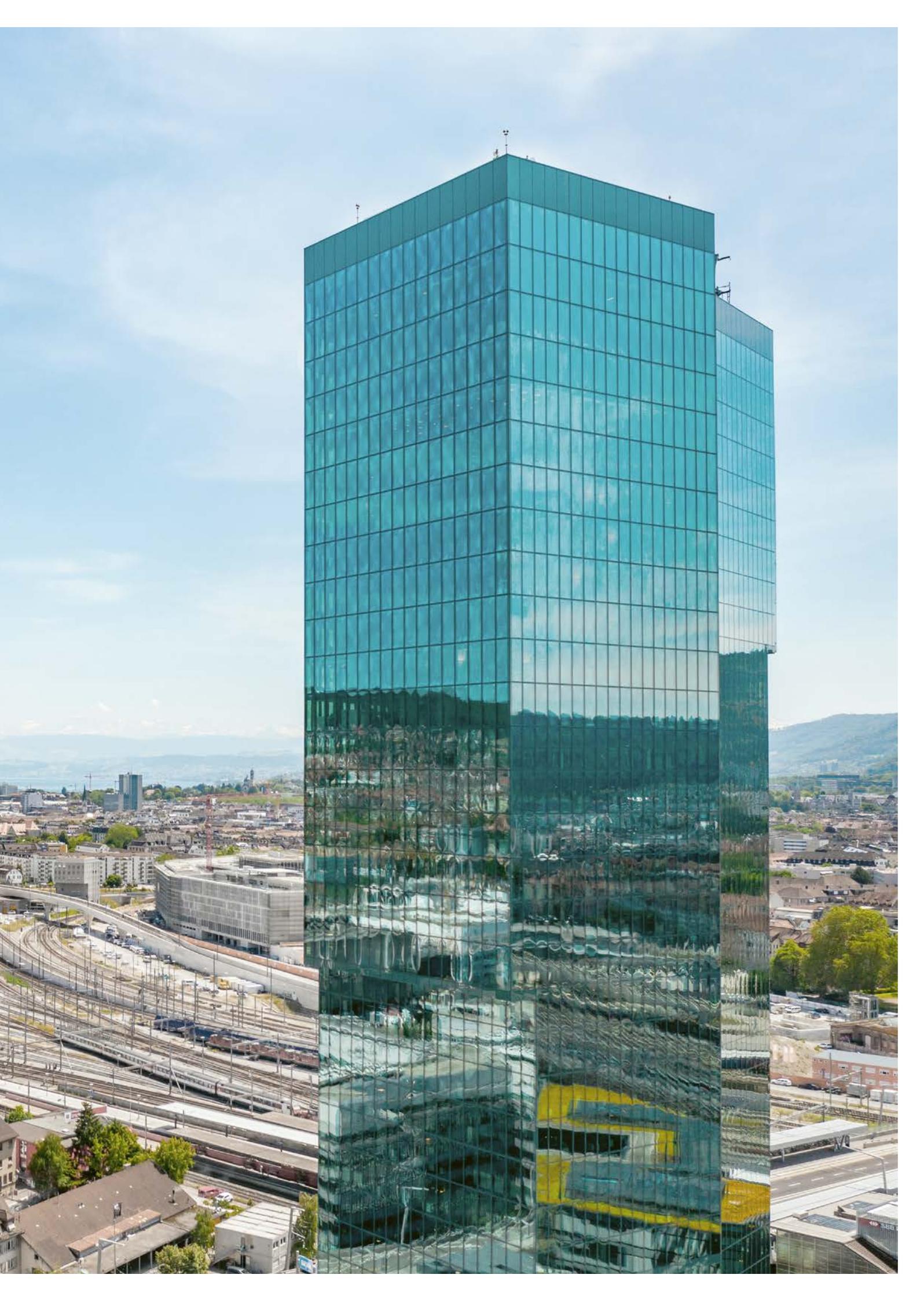


Begrünte Aussenflächen im Business Park

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.»

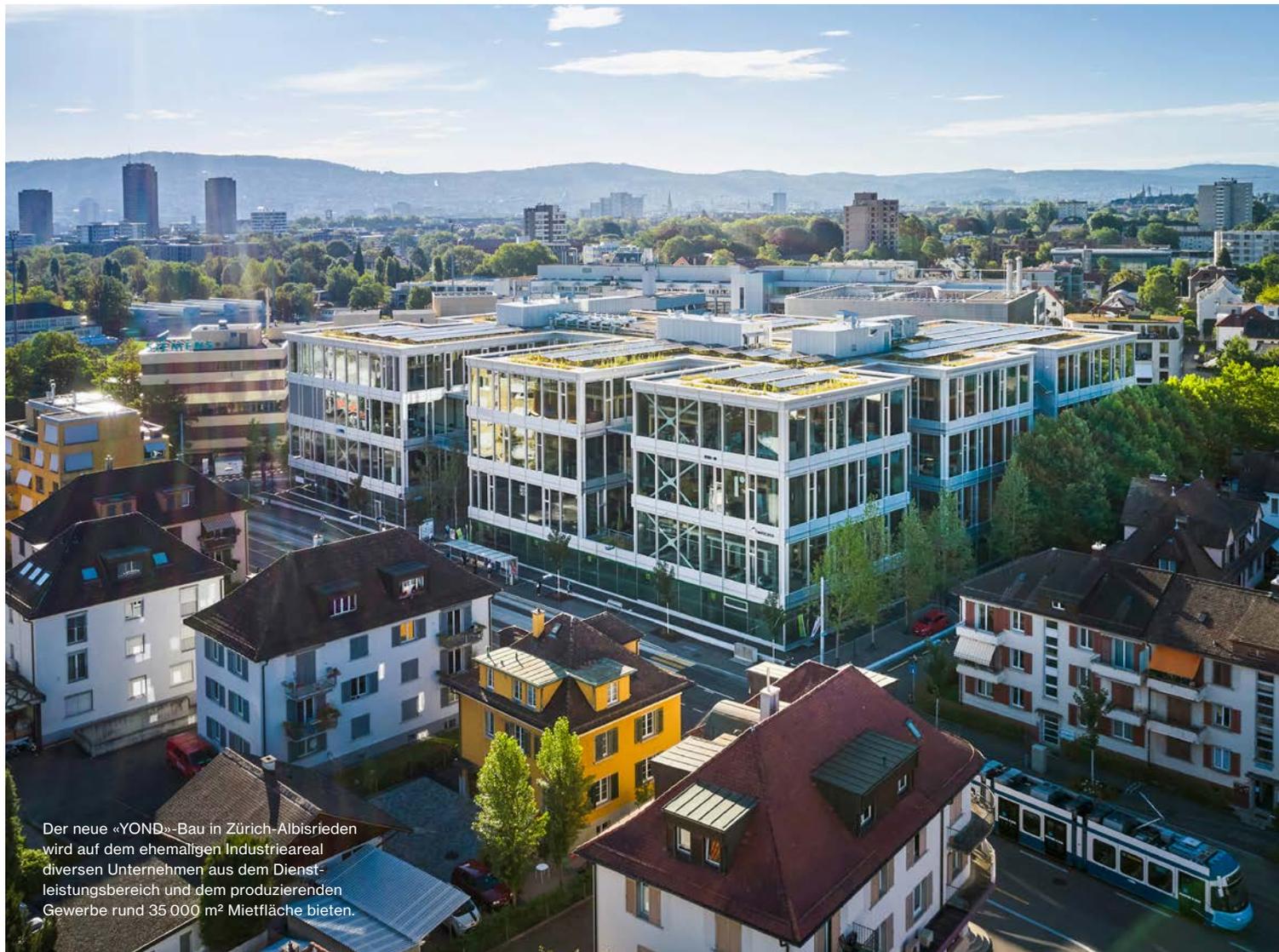
Marcel Kucher
CFO von Swiss Prime Site

«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

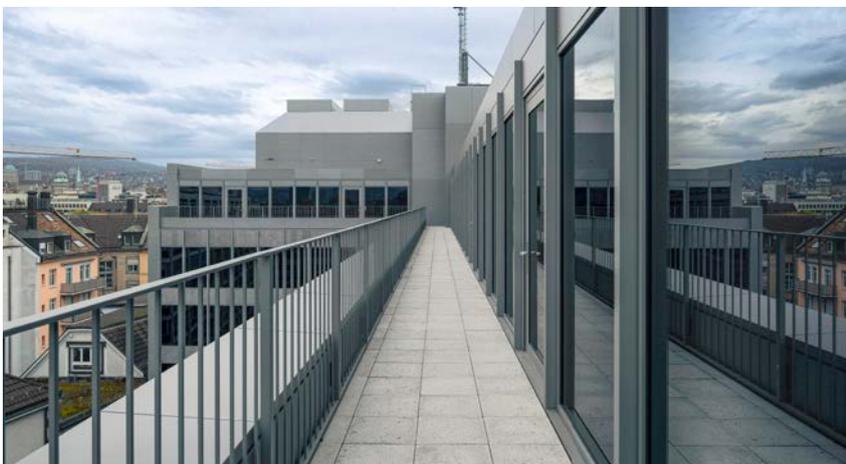
Auszeichnung PRIXFORIX Müllerstrasse

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

Ausgewählte Konzernzahlen

Fortgeführte Geschäftsbereiche	Angaben in	01.01.–31.12.2023 bzw. 31.12.2023	01.01.–31.12.2024 bzw. 31.12.2024	Veränderung in %
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.

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1000	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2024
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	438 265	463 502
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	39 473	1 210
Ertrag aus Asset Management	49 711	70 824
Ertrag aus Retail	126 534	124 277
Andere betriebliche Erträge	4 595	3 608
Betriebsertrag	658 578	663 421
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	-250 493	113 712
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	796	1 060
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	13 005	10 076
Immobilienaufwand	-64 590	-66 127
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	-33 601	-1 295
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-	809
Warenaufwand	-60 497	-72 943
Personalaufwand	-79 677	-85 395
Sonstiger Betriebsaufwand	-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	-77 373	-87 396
Finanzertrag	1 071	778
Gewinn vor Ertragssteuern	76 160	444 659
Ertragssteuern	10 534	-84 409
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	86 694	360 250
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	149 324	-
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG	236 018	360 250
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	1.13	4.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	1.10	4.52
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.08	4.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	2.95	4.52

Konzernbilanz

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2024
Aktiven		
Flüssige Mittel	22 069	23 973
Wertschriften	454	356
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28 532	30 877
Übrige kurzfristige Forderungen	78 083	1 064
Laufende Ertragssteuerguthaben	3 323	4 068
Vorräte	36 725	6 656
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	1 893	598
Rechnungsabgrenzungen	19 761	22 636
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	176 634	176 995
Total Umlaufvermögen	367 474	267 223
Vorsorgeguthaben	16 015	19 250
Langfristige Finanzanlagen	12 016	12 321
Anteile an assoziierten Unternehmen	52 591	51 382
Renditeliegenschaften	12 595 073	12 577 455
Betriebsliegenschaften	551 507	533 814
Mobiles Sachanlagevermögen	596	1 258
Nutzungsrechte	4 347	5 453
Goodwill	152 849	307 077
Immaterielle Anlagen	17 542	57 269
Aktive latente Ertragssteuern	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	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	131 140	127 010
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 344 116	1 311 041
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	4 593 733	4 498 101
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	9 345	22 641
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 293 330	1 329 071
Vorsorgeverbindlichkeiten	359	2 506
Total langfristige Verbindlichkeiten	5 896 767	5 852 319
Total Verbindlichkeiten	7 240 883	7 163 360
Aktienkapital	153 437	154 615
Kapitalreserven	865 062	781 660
Eigene Aktien	- 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.

Umweltkennzahlen

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..

Swiss Prime Site verpflichtet sich zu einer offenen und transparenten Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen, insbesondere Investorinnen und Investoren, Finanzanalystinnen 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

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