p|s|p
Swiss Property

Geschäfts-bericht

2023

Geschäftsbericht 2023
PSP Swiss Property

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Verwaltungsrats

Unser langfristig angelegtes Geschäftsmodell hat sich auch 2023 bewährt. Dies erlaubt uns, weiterhin positiv in die Zukunft zu blicken.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Leserinnen und Leser

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 ist, trotz anspruchsvollem Umfeld, mit einem sehr guten operativen Resultat sehr zufriedenstellend verlaufen. Mit unserem Fokus auf die nachhaltige Weiterentwicklung unserer Liegenschaften mit attraktiven Mietflächen gelang es uns, den Mietertrag zu steigern und den Leerstand gering zu halten. Unser Geschäftsmodell funktionierte auch im Geschäftsjahr 2023, das von globalen Krisen, der Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank und einer Flaute auf dem Transaktionsmarkt geprägt war. Diese Entwicklungen hatten jedoch bisher glücklicherweise keine grösseren negativen Folgen für das wirtschaftliche Umfeld in der Schweiz. So blieb im vergangenen Jahr gerade die Nachfrage nach Büroflächen an Zentrumslagen intakt. Unser Qualitätsportfolio mit zentrumsnahen Liegenschaften erwies sich damit einmal mehr als grosser Pluspunkt.

Die Ertragsentwicklung erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 4. April 2024 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.85 pro Aktie zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.80).

Dies entspricht einer Rendite von 3.3% auf dem Jahresendkurs 2023 von CHF 117.60. Die Kontinuität in unserer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik macht PSP Swiss Property zur berechenbaren, stabilen Kernanlage im Schweizer Immobiliensektor.

Strategie

Im Zentrum unseres einfachen und transparenten Geschäftsmodells stehen die Konzentration auf das Wesentliche sowie eine geringe Verschuldung.

Auch 2023 optimierten wir unser Portfolio laufend weiter. Neben den Sanierungen und Modernisierungen ausgewählter Anlageliegenschaften trieben wir unsere Areal- und Projektentwicklungen voran. Die sich wandelnden Kundenbedürfnisse sind dabei stets unser Kompass. Der Markt verlangt eine hohe Qualität und Flexibilität der Mietflächen sowie Liegenschaften, die durch ihre Ausrichtung an Nachhaltigkeitsaspekten überzeugen. Gütezeichen, die PSP Swiss Property zu liefern weiss. Damit sichern wir den Wert unserer Anlagen und tragen zur Abwehr des Klimawandels bei. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir zudem durch den Kauf einer attraktiven Büroliegenschaft in Zürich-West ebenfalls extern wachsen.

PSP Swiss Property will ihre langfristigen Ziele immer im Vordergrund halten und möglichst sorgenfrei durch allfällige Turbulenzen gehen können. Eine tiefe Verschuldung ist dafür ausschlaggebend. Sie hilft uns, zyklusbedingte Wertschwankungen, hervorgerufen durch höhere Zinsen oder einen illiquiden Immobilienmarkt, abzufedern.

Nachhaltigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsprogramme weiter umgesetzt. Uns geht es um die Schonung von Ressourcen und die Minimierung der CO_2-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus der Gebäude hinweg, die Nutzungsflexibilität und der Beitrag der Gebäude zur lokalen Entwicklung. In besonderem Fokus standen der Einsatz von klimaschonenden Anlagen, wenn Liegenschaften umfassend renoviert werden, sowie die laufende betriebliche Optimierung unserer Liegenschaften.

Nachdem wir im November 2022 im Rahmen unseres Green-Bond-Frameworks bereits alle ausstehenden Anleihen im Umfang von CHF 1.8 Mrd. in Green Bonds umklassiert hatten, haben wir Anfang 2023 auch die Kreditfazilitäten in Sustainability-linked Loans gewandelt.

Somit ist das gesamte zinspflichtige Fremdkapital an Nachhaltigkeitskriterien unseres Green-Asset-Portfolio geknüpft.

Die Qualifikation der Liegenschaften für das Green-Asset-Portfolio basiert auf zwei Kriterien: die effektiven CO_2-Emissionen pro Quadratmeter sowie ein immobilienspezifisches ESG-Rating. Kern des Frameworks ist die laufende Verbesserung der CO_2-Emissionen entlang des von PSP Swiss Property festgelegten Absenkungspfads, mit dem wir bis 2050 unser «Netto-Null-Ziel» anstreben.

Im letzten Jahr erhielt PSP Swiss Property von Capital Finance International wegen ihrer nachhaltigen Geschäftsausrichtung die Auszeichnung für die beste Wachstumsstrategie im Immobiliensektor in der Schweiz.

Ausblick

Die globalen Krisen und somit die Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Entwicklungen vieler Volkswirtschaften bilden auch für die Schweiz gewisse Marktunsicherheiten. Die Inflation sowie das Zinsniveau haben sich zwar stabilisiert bzw. normalisiert. Es ist jedoch noch unklar, ob dieses Umfeld länger anhält. Dennoch darf der Schweizer Immobilienmarkt nach wie vor als stabil bezeichnet werden. Sollte es nochmals zu einer leichten Portfolioabwertung kommen, kann PSP Swiss Property dies problemlos stemmen.

Wir werden uns auch im laufenden Geschäftsjahr auf die Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienportfolios fokussieren. Neben unserer ausgewiesenen Kostendisziplin bleibt die Weiterführung unserer konservativen Fremdkapitalpolitik von zentraler Bedeutung. Unser Green-Finance-Ansatz verschafft uns zudem eine gute Grundlage am Kapitalmarkt.

Bezüglich der Nachfrage nach modernen und qualitativ guten Geschäftsflächen erwarten wir für die Zentrumslagen der wirtschaftlich wichtigsten Schweizer Städte, vorab Zürich und Genf, einen weiterhin soliden Markt. Wir gehen davon aus, dass unsere 2024 und 2025 entstehenden Neubauten vom Markt gut absorbiert werden. Der Transaktionsmarkt sollte sich leicht verbessern; wir denken, dass die Liquidität für Investitionen bzw. die Bereitschaft zu Verkäufen etwas zunehmen wird. Die Anfangsrenditen für Objekte in unseren Zielmärkten, d. h. in Zentrumslagen, dürften auf tiefem Niveau bleiben.

Im Vordergrund unserer Geschäftsausrichtung steht die langfristige Gewinnoptimierung pro Aktie, nicht die Grösse des Portfolios. Wir lassen uns nicht von kurzfristigen Marktturbulenzen irritieren, um vom langfristigen Pfad abzuweichen. Das wollen wir unseren Aktionärinnen und Aktionären auch 2024 beweisen.

Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats

2023 in Kürze

9.6

CHF Mrd.

Portfoliowert
Die Portfolioqualität haben wir durch umfassende Renovationen sowie ausgewählte Transaktionen weiter verbessert.

5.2

CHF Mrd.

Eigenkapitalbasis
Mit einer Eigenkapitalquote von 53.3% verfügen wir über eine starke Bilanz.

339.2

CHF Mio.

Gewinn ohne Liegenschaftserfolge
Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet die Basis für die Gewinnausschüttung.

3.85

CHF pro Aktie

Dividende
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 4. April 2024 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.85 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.3% auf dem Jahresendkurs 2023 von CHF 117.60.

7.17

CHF

EPRA EPS
Der EPRA EPS zeigt die zugrunde liegende operative Performance.

137.10

CHF

EPRA NRV
Der EPRA NRV geht davon aus, dass ein Unternehmen nie Vermögenswerte verkauft, und zeigt den erforderlichen Wert, um das Unternehmen nachzubilden.

– 13.3

%

CO_2-Emissionen
Pro Quadratmeter Mietfläche konnten wir im Vergleich zum Vorjahr die spezifischen CO_2-Emissionen unseres Portfolios um 13.3% senken.

Net Zero

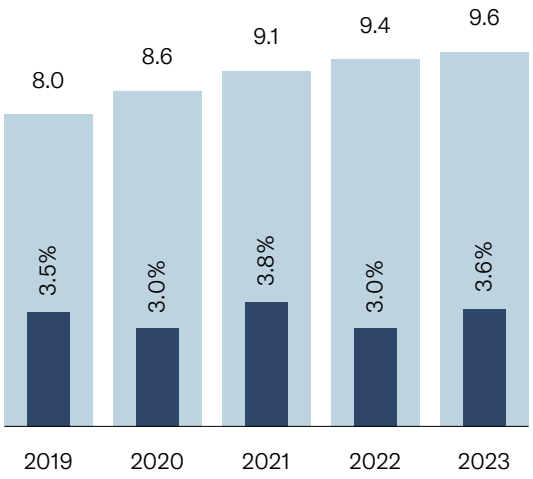
CO_2-Ziel
Wir haben uns verpflichtet, bis 2050 das «Netto-Null-Ziel» zu erreichen.

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	2023	+/–[1]
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	331 905	5.0%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	5.1	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	– 161 261	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	14 012	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	– 447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	7 000	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	207 595	– 37.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge[2]	CHF 1 000	235 714	339 213	43.9%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge[2]	CHF 1 000	293 822	297 742	1.3%
Ebitda-Marge	%	83.9	84.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866	9 786 900	3.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379	5 220 722	0.4%
Eigenkapitalquote	%	54.8	53.3	
Eigenkapitalrendite	%	6.5	4.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389	3 465 833	12.1%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6	35.4[3]	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162	162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673	9 046 911	1.8%
Brutto-Rendite[4]	%	3.5	3.6	
Netto-Rendite[4]	%	3.1	3.2	
Leerstandsquote (CHF)[4, 5]	%	3.0	3.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13	11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382	560 582	4.9%
Personalbestand				
Mitarbeitende	Anzahl	100	101	
Vollzeitstellen	Anzahl	91	90	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS)[6]	CHF	7.19	4.53	– 37.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge[2, 6]	CHF	5.14	7.40	43.9%
EPRA EPS[6]	CHF	4.66	7.17	53.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80	3.85[7]	1.3%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)[8]	CHF	113.33	113.82	0.4%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern[8]	CHF	136.62	134.48	– 1.6%
EPRA NRV[8]	CHF	139.42	137.10	– 1.7%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50	117.60	8.4%

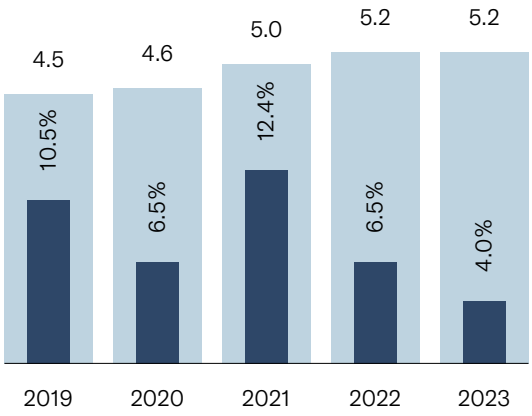
1 Differenz zu Vorjahresperiode 2022 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2022.
2 Vgl. dazu Definition auf Seite 104, Anmerkung 15.
3 Exkl. Fremdkapital über CHF 100 Mio., welche in Form einer kurzfristigen Festgeldanlage angelegt wurde: 34.7%.
4 Gilt für Anlageliegenschaften.
5 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.
6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.
7 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung einer Dividende.
8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio (31. Dezember)



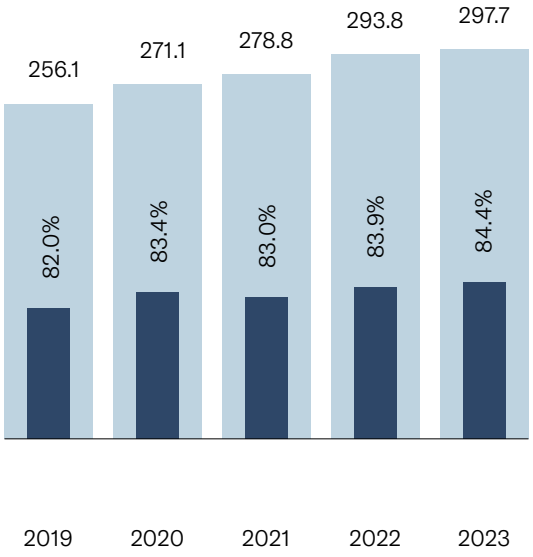
Portfoliowert in CHF Mrd.
Leerstandsquote in %

Eigenkapital (31. Dezember)



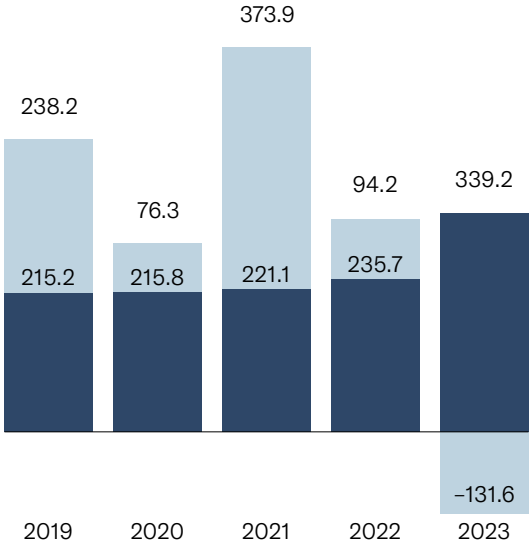
Eigenkapital in CHF Mrd.
Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



Ebitda ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
Ebitda-Marge in %

Zusammensetzung Reingewinn



Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
Beitrag Liegenschaftserfolge in CHF Mio.

Bericht zum Geschäftsjahr

2023 haben wir unser Immobilienportfolio weiter optimiert und alle zinspflichtigen Fremdkapitalverpflichtungen an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir in den für uns wichtigen Wirtschaftszentren von der anhaltend guten Marktdynamik an Zentrumslagen profitiert. Dank unserer erfolgreichen Vermietungspolitik erzielten wir ein solides Mietzinswachstum bei geringen Leerständen. Insgesamt haben wir unsere operativen Ziele erreicht: der Betriebsgewinn (Ebitda ohne Liegenschaftserfolge) stieg von CHF 293.8 Mio. auf CHF 297.7 Mio. Die Leerstandsquote blieb mit 3.6% per Ende 2023 tief (Ende 2022: 3.0%). Das starke operative Ergebnis war nicht zuletzt eine Folge unserer strikten Kostendisziplin im Betrieb, beim Personal und bei den Investitionsausgaben. Daraus resultierte eine nach wie vor hohe Ebitda-Marge von 84.4% (Vorjahr: 83.9%).

Im langjährigen Vergleich erreichten wir mit unserem operativen Ergebnis erneut einen Rekordwert.

2023 haben wir sechs Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen und diese Liegenschaften ins Anlageportfolio umklassifiziert; darunter ist der Holzneubau «Clime» in Basel, der besonders unter Nachhaltigkeitsaspekten als ausserordentliches Projekt bezeichnet werden darf. Zudem haben wir durch den Kauf einer attraktiven Büroliegenschaft an der Pfingstweidstrasse unsere Stellung als wichtiger Bürovermieter in Zürich-West weiter ausgebaut.

Das seit Mitte 2022 veränderte Zinsumfeld erhöhte zwar unsere Finanzierungskosten. Dies konnte aber aufgrund der gestiegenen Inflation teils ausgeglichen werden, da 91% unserer Mietverträge indexiert sind (77.7% der Mietverträge sind zu 100% indexiert). Auch 2024 wird der entsprechende Mehrertrag den absehbar höheren Finanzaufwand bis zu einem gewissen Grad kompensieren.

Die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen auf die Bewertung unseres Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten blieben moderat. So entsprach die Abwertung um CHF – 161.3 Mio. per Ende 2023 lediglich 1.7% des Portfoliowerts (verglichen mit dem Portfoliowert per Ende 2022). In anderen Worten: unser Portfolio weist eine hohe Wertstabilität auf. Als Ergebnisbeitrag verbuchten wir einen positiven Steuereffekt von CHF 106.9 Mio. (Auflösung latenter Steuern), der die Wertkorrektur auf dem Portfolio zu einem grossen Teil aufwog.

Marktumfeld Schweiz

Vermietungsmarkt, Büro und Detailhandel

Unser Portfolio repräsentiert nur ein Teilsegment des Schweizer kommerziellen Liegenschaftsmarkts: Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb der Vermietungsmarkt zufriedenstellend. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung.

Dynamisch zeigte sich der Vermietungsmarkt in den Zentren von Genf und Zürich mit einer anhaltend guten Nachfrage nach attraktiven Mietflächen.

Home-Office bzw. hybrides Arbeiten hat sich etabliert. Das Company-Office und der Austausch unter den Mitarbeitenden am Arbeitsplatz sind aber unserer Meinung nach für den langfristigen Erfolg eines Unternehmens von grosser Bedeutung. Deshalb erwarten wir, dass die Gesamtnachfrage nach Büroflächen zumindest an zentralen Lagen nicht zurückgehen wird.

Investitionsmarkt

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich 2023 in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für solche Anlagemöglichkeiten bleiben die geforderten Renditen, trotz höherer Zinsen, sehr tief. Die Anzahl vollzogener Transaktionen ist in der Berichtsperiode zwar deutlich gesunken; die Aktivität reichte aber aus, um das Bewertungsniveau stabil zu halten.

Favorisiert werden nach wie vor Objekte mit hoher Cash-flow-Visibilität.

Für Objekte an peripheren Lagen und für qualitativ nicht mehr zeitgemässe Liegenschaften verlangen die Investoren jedoch höhere Renditen als in der Vergangenheit.

Konsolidiertes Jahresergebnis

2023 hat sich die Vermietung von Geschäftsflächen positiv entwickelt. So erhöhte sich der Liegenschaftsertrag um CHF 15.7 Mio. oder 5.0% auf CHF 331.9 Mio. (2022: CHF 316.2 Mio.). Das operative Ergebnis, d. h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge[1], erhöhte sich um CHF 103.5 Mio. oder 43.9% auf CHF 339.2 Mio. (2022: CHF 235.7 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 106.9 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern (davon CHF 30.6 Mio. im 1. Halbjahr 2023; 2022: keine Auflösung von latenten Steuern). Auf der anderen Seite hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum einen negativen Effekt (CHF – 11.2 Mio. verglichen mit 2022). Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.3 Mio. oder 2.3% auf CHF 56.4 Mio. (2022: CHF 57.7 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 11.3 Mio. oder 98.0% auf CHF 22.9 Mio. (2022: CHF 11.6 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 7.40 bzw. CHF 5.07 ohne Auflösung latenter Steuern (2022: CHF 5.14).

1 Vgl. dazu Definition auf Seite 104, Anmerkung 15.

Der Reingewinn erreichte CHF 207.6 Mio. (2022: CHF 330.0 Mio.). Der Rückgang um CHF 122.4 Mio. oder 37.1% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF – 161.3 Mio. (2022: Aufwertung um CHF 124.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.53 (2022: CHF 7.19).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende 2023 CHF 113.82 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 134.48 (Ende 2022: CHF 136.62).

Kapitalstruktur und Liquidität

PSP Swiss Property verfügt über eine solide Eigenkapitalbasis.

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.221 Mrd. per Ende 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.3% – bleibt die Eigenkapitalbasis solid (Ende 2022: CHF 5.198 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.91% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.9 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Berichts verfügte PSP Swiss Property über CHF 1.075 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.775 Mrd. zugesichert. Diese Finanzierungsquellen reichen aus für die laufende Geschäftstätigkeit, die Refinanzierung von kurzfristig fälligen Finanzierungen sowie die Finanzierung der geplanten Investitionen in Entwicklungsprojekte und Anlageliegenschaften.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Februar 2024 wurde eine 1.7%-Anleihe (Green bond, all-in 1.723%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Februar 2030 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick

2024 erwarten wir einen höheren Liegenschaftsertrag als 2023.

Im Vermietungsmarkt gilt es nach wie vor, zwischen erstklassigen Lagen in den Wirtschaftszentren und peripheren Standorten zu differenzieren. In dem für uns relevanten Marktsegment – qualitativ hochstehende Liegenschaften an zentralen Lagen, speziell in den Wirtschaftszentren Zürich und Genf – gehen wir von einer intakten Nachfrage nach Büroflächen aus. Diese beiden Hauptmärkte entwickeln sich solid. Bern ist stabil, schwieriger ist der Büromarkt in Basel.

Für 2024 erwarten wir einen höheren Liegenschaftsertrag als 2023. Die Indexierung der Mietverträge wird einen Teil dazu beisteuern. Dazu kommen erwartete Vermietungserfolge bei den Entwicklungsprojekten. Das Projekt «Hochstrasse» in Basel ist bereits voll vermietet, ebenso das Projekt «The12» in Zürich. Zusätzliche Einnahmen werden aus dem zugekauften «Westpark» in Zürich-West fliessen, wo kürzlich zudem der Leerstand gesenkt werden konnte. Unsere Entwicklungspipeline werden wir auch im laufenden Jahr weiter vorantreiben.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Auch 2024 erwarten wir eine Auflösung von latenten Steuern, allerdings nur noch in der Grössenordnung von rund CHF 10 Mio. Der Finanzaufwand wird wegen des höheren Zinsniveaus nochmals steigen.

Die Bewertung der Liegenschaften wird zu einem grossen Teil von der Entwicklung des Transaktionsmarkts abhängen. Wir werden weiterhin selektiv am Markt auftreten und Opportunitäten wahrnehmen, die einen Mehrwert bringen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 295 Mio. (2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2024 mit einer Quote von unter 4% (Ende 2023: 3.6%).

Wir sind gut positioniert und zuversichtlich, dass wir 2024 operativ erneut ein gutes Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.

Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Anhebung des Dachgeschosses
Zeughausgasse 26, 28 in Bern

Hotel Metropole

Die unter Denkmalschutz renovierte Liegenschaft erstrahlt in neuer Pracht und der Gastronomie- und Hotelbetrieb belebt die Berner Altstadt.

Mehr Informationen

Portfolio

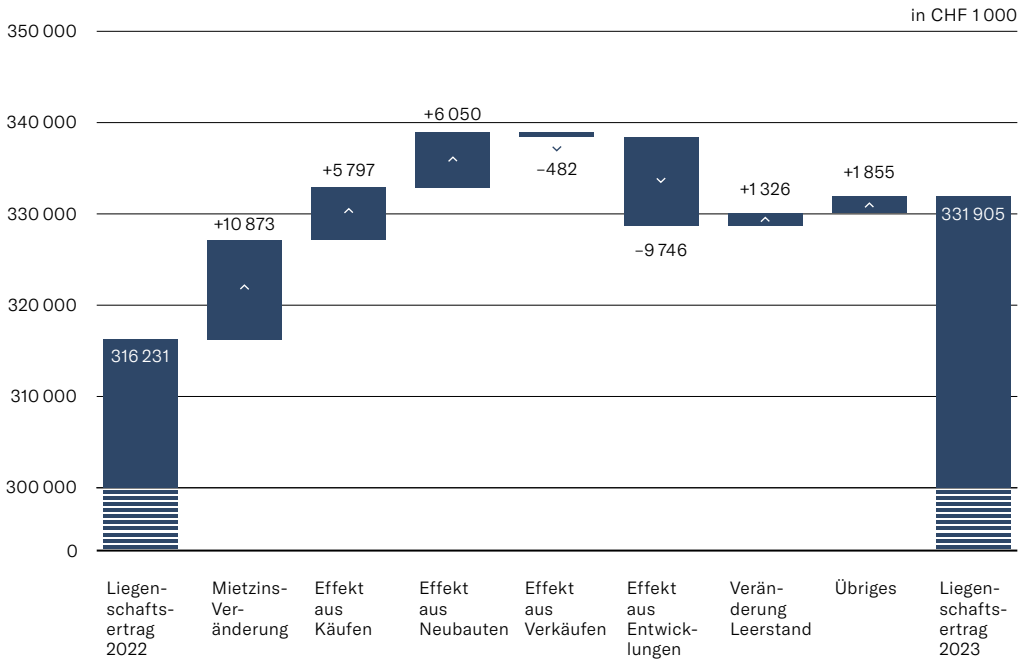
Portfolio

Unser Immobilienportfolio umfasste per Ende 2023 162 Anlageliegenschaften. Dazu kamen 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des Portfolios betrug CHF 9.6 Mrd.

2023 legten wir den Fokus unverändert auf die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Die laufende Optimierung unserer Liegenschaften durch Renovationen und Modernisierungen sowie Neubauten sind für uns wichtige Erfolgsfaktoren.

Dabei orientieren wir uns konsequent an den Kundenbedürfnissen, was die Qualität und Flexibilität der Mietflächen betrifft, sowie an Nachhaltigkeitsaspekten.

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Anlageliegenschaften

2023 haben wir die Büroliegenschaft an der Pfingstweidstrasse 60, 60b in Zürich für CHF 216.5 Mio. erworben. Verkauft haben wir die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 23 in Interlaken für CHF 3.0 Mio.

Sechs Projekte haben wir erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaften zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert:

Im Q1 wurde die Sanierung des Parkhauses «P-West» in Zürich-West fertig gestellt. Zudem haben wir die Fassaden begrünt und in der Umgebung Massnahmen zur Förderung der Biodiversität ergriffen.

Im Q2 haben wir das Projekt «Clime» in Basel abgeschlossen. Entstanden ist ein nachhaltiger Holzneubau mit rund 6 300 m^2 Nutzfläche.

Im Q3 wurden die zwei Projekte «Hôtel de Banque» in Genf und «Bahnhofplatz» in Zürich (beides umfassende Renovationen und Modernisierungen) fertig gestellt.

Im Q4 wurden zwei weitere Projekte abgeschlossen: Mit dem Neubau «B2Binz» in Zürich wurde ein modernes Geschäftshaus mit gemischter Nutzung erstellt. Der «Zürcherhof» am Limmatquai 4 in Zürich wurde komplett erneuert, inklusive der Fassade und der technischen Anlagen.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

2023 haben wir einen Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) für CHF 13.0 Mio. sowie das Projekt «Spiegel» in Köniz bei Bern für CHF 2.7 Mio. veräussert. Teilverkäufe für insgesamt CHF 19.8 Mio. gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden.

Entwicklungsprojekte haben wir keine erworben.

Wesentliche Projekte in Ausführung

Nachfolgend werden die Projekte mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio. beschrieben, die in Ausführung sind. Weitere Angaben zu allen Projekten finden sich auf den Seiten 330 bis 331.

Projekt «Füsslistrasse», Zürich: Die Liegenschaft Füsslistrasse 6 ist ein Bau mit Art-Déco-Fassade. Die Totalsanierung wird bis Mitte 2024 dauern. Die Investitionssumme beträgt CHF 20 Mio. Die frühere Telefonzentrale gilt als wertvoller Zeitzeuge der Technikgeschichte und steht unter Denkmalschutz. Neben der Modernisierung dieser Liegenschaft stehen energetische Aspekte auf dem Plan für die Totalsanierung.

Projekt «Hochstrasse», Basel (im Q1 2023 umklassifiziert): Das Geschäftshaus an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 wird modernisiert. Etwa die Hälfte der Mietflächen (rund 15 500 m^2) wird einer neuen Nutzung zugeführt; geplant sind 187 Serviced Apartments. Der Umbau wird gegen Ende 2024 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt CHF 28 Mio.

Projekt «The12», Zürich (im Q1 2023 umklassifiziert): Die Liegenschaft an der Theaterstrasse 12 wurde 1973 errichtet und war ursprünglich als Warenhaus konzipiert. Seither wurde das Gebäude nie gesamtheitlich erneuert und hat nun einen hohen Sanierungsbedarf. Mit «The12» entsteht ein zeitgemässes und flexibel nutzbares Geschäftshaus mit rund 5 000 m^2 repräsentativen Retail-, Gastronomie- und Büroflächen. Nutzbare Aussenräume dienen als attraktive Aufenthaltsbereiche. Die Investitionssumme beträgt CHF 35 Mio. Die Liegenschaft wird Ende 2024 bezugsbereit sein.

Projekt «Hôtel des Postes», Lausanne (im Q4 2023 umklassifiziert): Die Liegenschaft an der Place Saint-François 15 mit Baujahr 1900 wurde schon mehrmals renoviert. Nun steht jedoch eine umfassende Aussen- und Innenrenovation an. Unter anderem werden die Fassade sowie die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Das Gebäude wird zudem auf der Südseite erweitert und an das Fernheiz-System der Stadt Lausanne angeschlossen. Die Investitionssumme beträgt CHF 45 Mio. Die Renovation wird Ende 2025 abgeschlossen sein.

Leerstand

Ende 2023 betrug die Leerstandsquote 3.6% (Ende 2022: 3.0%). Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren per Ende 2023 24% offen. Per Jahresende 2024 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 4%.

Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende 2023 4.7 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.1 Jahre.

Nachhaltigkeit – Green Assets und Green-Finance-Approach

Im November 2022 haben wir unser Green Bond Framework vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 5. Mai 2023 veröffentlichten Green Bond Report; dieser ist unter www.psp.info abrufbar. Wir berichten jährlich über unsere Tätigkeiten und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level.

In diesem Geschäftsbericht rapportieren wir erstmals nach den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) und kommunizieren detailliertere Informationen zu unserer Einschätzung der physischen Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Im Weiteren hat unsere Analyse (angelehnt an die Annahmen des Carbon Risk Real Estate Monitor CRREM) ergeben, dass wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio auf gutem Weg sind, unseren Beitrag zum Klimaziel einer maximalen Erwärmung von 1.5 °C zu leisten («1.5 °C target aligned»).

Wir haben uns verpflichtet, bis 2050 «Net Zero», d.h. das «Netto-Null-Ziel», zu erreichen.

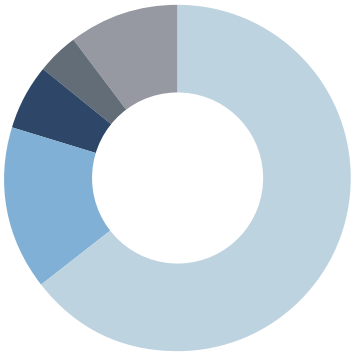
Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab eine Abwertung um CHF – 161.3 Mio. per Ende 2023 (Ende 2022: Aufwertung von CHF 124.9 Mio.). Davon entfielen CHF – 184.1 Mio. (Abwertung) auf das Anlageportfolio und CHF 22.8 Mio. (Aufwertung) auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Die Abwertung resultierte aus dem höheren Diskontierungssatz. Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Ende 2023 nominal 3.85%; darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.25% (Ende 2022: 3.48%; Inflationsrate 1.0%). Einen positiven Effekt auf die Neubewertung hatten die höhere Inflationsrate über die indexierten Mieten sowie diverse Neuvermietungen.

Miete nach Nutzungsart

- 64% Büro
- 15% Verkauf
- 6% Gastronomie
- 4% Parking
- 10% Übrige

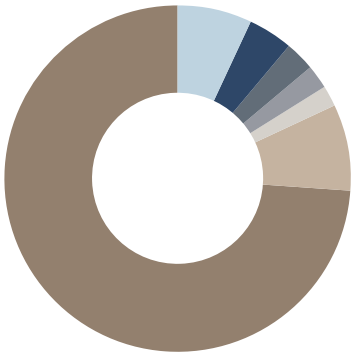


Miete nach Mieterart

- 23% Dienstleistungen
- 17% Verkauf
- 12% Finanzdienstleistungen
- 9% Gastronomie
- 9% Technologie
- 8% Gesundheitswesen
- 8% Telekommunikation
- 6% Öffentliche Hand
- 7% Übrige

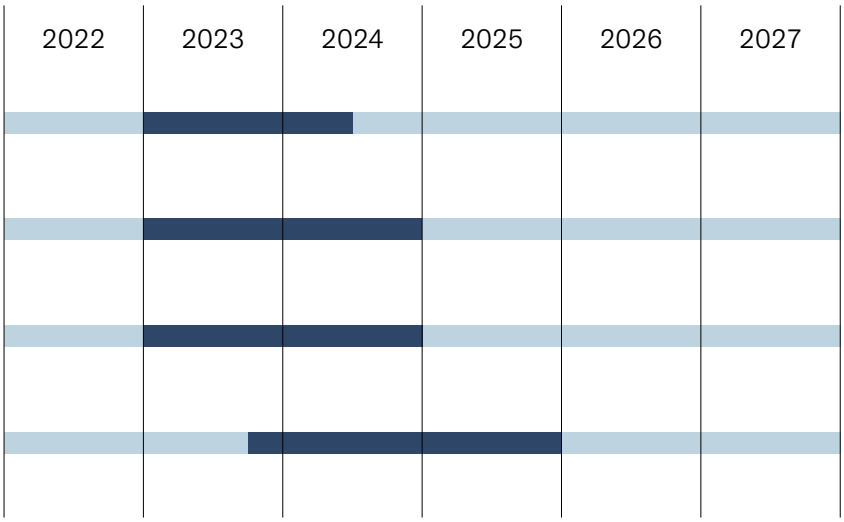
Miete nach grössten Mietern

- 7% Swisscom
- 4% Google
- 3% IWG
- 2% Schweizerische Post
- 2% Bär & Karrer
- 8% Nächste fünf grösste Mieter
- 73% Übrige



Portfolioübersicht

Projekt-Pipeline[1]



1 Zürich, «Füsslistrasse»
CHF 20 Mio.

2 Basel, «Hochstrasse»
CHF 28 Mio.

3 Zürich, «The12»
CHF 35 Mio.

4 Lausanne, «Hôtel des Postes»
CHF 45 Mio.

Portfoliokennzahlen[2]

A Region Zürich 59%

Portfoliowert	CHF 5.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 195.3 Mio.
Netto-Rendite	3.2%
Leerstandsquote	3.2%
Vermietbare Fläche	570 334 m^2

B Region Genf 15%

Portfoliowert	CHF 1.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 48.3 Mio.
Netto-Rendite	2.7%
Leerstandsquote	2.3%
Vermietbare Fläche	92 550 m^2

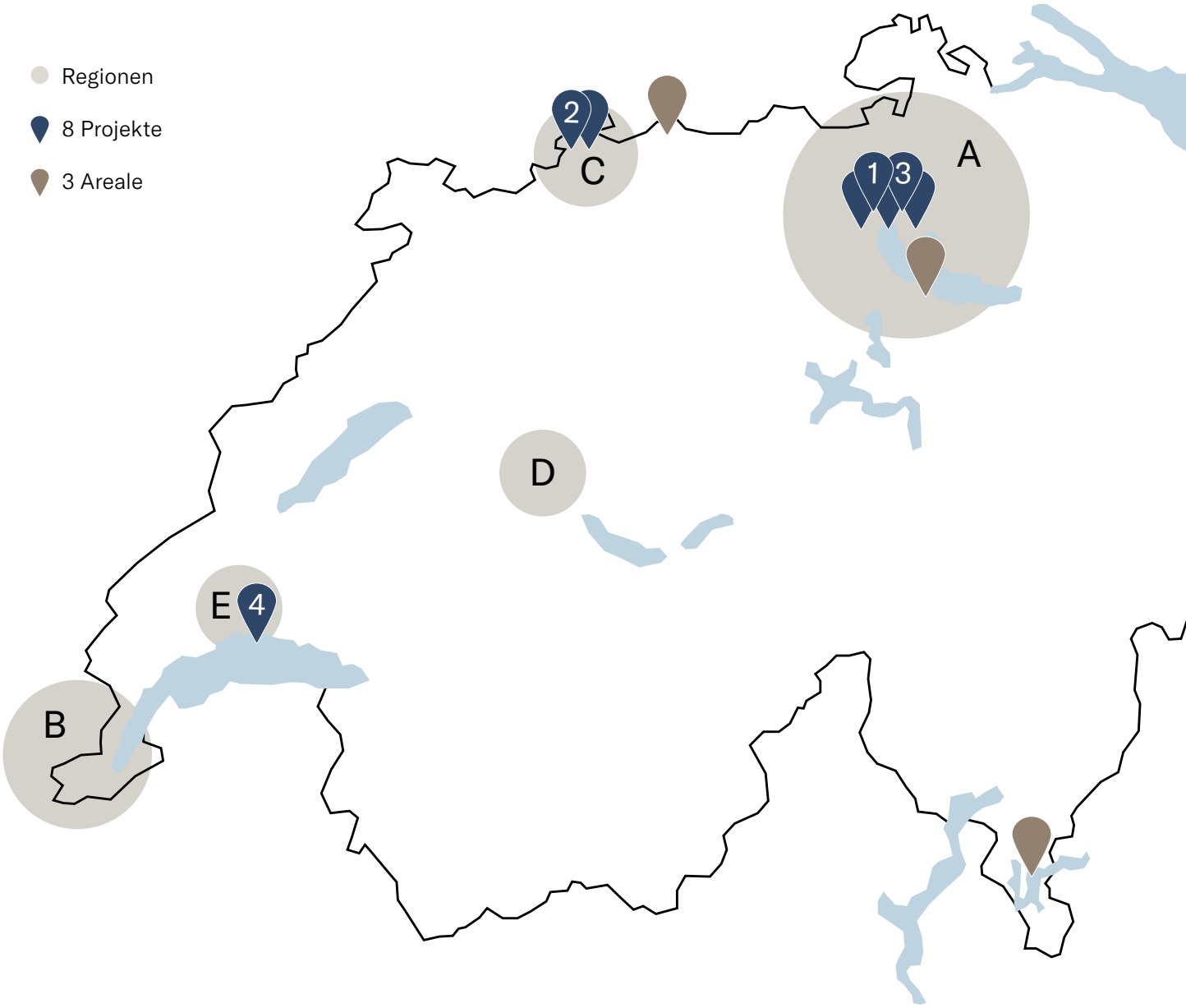
C Region Basel 7%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 24.4 Mio.
Netto-Rendite	3.1%
Leerstandsquote	8.0%
Vermietbare Fläche	86 741 m^2

D Region Bern 6%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 23.6 Mio.
Netto-Rendite	3.4%
Leerstandsquote	1.3%
Vermietbare Fläche	93 037 m^2

1 Auswahl der laufenden Projekte (mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio.). Details siehe Seiten 330 bis 331.



E Region Lausanne 3%

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 15.8 Mio.
Netto-Rendite	4.1%
Leerstandsquote	8.5%
Vermietbare Fläche	69 869 m^2

Übrige Standorte 4%

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 19.3 Mio.
Netto-Rendite	3.9%
Leerstandsquote	4.1%
Vermietbare Fläche	79 097 m^2

2 Portfoliowert nach Regionen, Areale und Entwicklungsliegenschaften 6%.

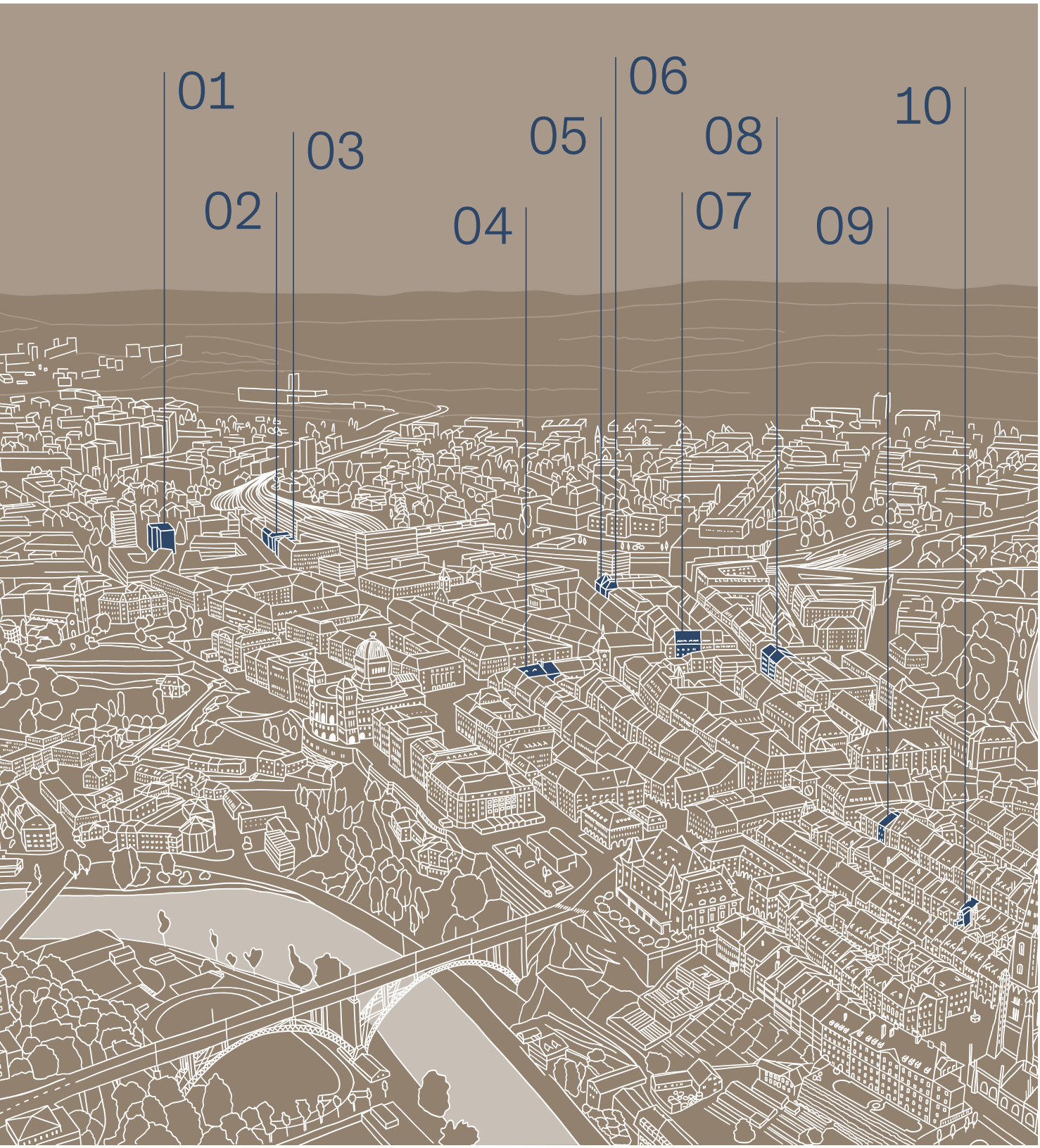
Bern – Portfolio mit Geschichte

Bern ist die Hauptstadt der Schweiz und des gleichnamigen Kantons. Als Sitz der städtischen, kantonalen und eidgenössischen Verwaltung sowie von Regierung und Parlament ist Bern das politische und administrative Zentrum des Landes. Die Stadt ist reich an Kultur und Geschichte, an Einkaufs- und Freizeitangeboten inmitten von viel Grün, umarmt von der Aare. Schon Goethe schrieb 1779: «Sie ist die schönste Stadt, die wir je gesehen haben.» Das Herzstück von Bern ist die Altstadt – ein Weltkulturerbe der Unesco – mit ihren Lauben und Gewölbekellern, die heute Geschäfte und Gastronomiebetriebe beherbergen.

Die Altstadt und die vielen denkmalgeschützten Bauten verleihen Bern eine ganz besondere Bedeutung. Die geschichtsträchtigen Gebäude bei Modernisierungen in Einklang zu bringen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes ist eine stete Herausforderung, die PSP Swiss Property mit viel Geschick erfolgreich meistert. Beste Beispiele dafür sind die umfangreichen Sanierungen der historischen Liegenschaften am Bärenplatz und an der Zeughausgasse. In der Berner Altstadt haben wir auch einen Bürostandort eingerichtet, von wo aus wir das lokale Immobilienportfolio betreuen.

Bern ist aber auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Unser Engagement dort folgt der Strategie, an Top-Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren präsent zu sein. Neben denkmalgeschützten Altstadtliegenschaften betreuen wir grossflächige Immobilien in anliegenden und verkehrstechnisch gut erschlossenen Stadtteilen. Dazu gehören Liebefeld, wo zahlreiche Unternehmen und Verwaltungsstellen angesiedelt sind, und das ehemalige Gurtenbrauerei-Areal in Wabern, das heute einen interessanten Nutzermix aus Wohnen und Gewerbe umfasst.

Per Ende 2023 zählte unser Berner Portfolio 17 Liegenschaften mit vermietbaren Flächen von rund 93 000 m^2 und einem Wert von CHF 576.1 Mio. Dazu gehört auch die altehrwürdige Liegenschaft an der Kramgasse 49; hier wohnte von 1903 bis 1905 Albert Einstein zusammen mit seiner Frau (nach dem Studium an der ETH in Zürich waren beide Angestellte des damaligen Berner Patentamtes).


01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

01

Seilerstrasse 8, 8a

Die Liegenschaft ist Teil des Geschäftszentrums City-West. Das Bürogebäude ragt über einen Sockelbau hinaus. Dieser wird als Verkaufs- und Dienstleistungsfläche genutzt. In den Untergeschossen gibt es eine grosse, mehrstöckige Einstellhalle. Der Hauptbahnhof und die Altstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

02

Laupenstrasse 18, 18a

Gegenüber der Liegenschaft Laupenstrasse 10 befindet sich auch dieses Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es bietet moderne, 2009 bis 2012 renovierte Büro- und Verkaufsflächen.

03 Laupenstrasse 10

Die 1965 erstellte Liegenschaft wurde in mehreren Etappen zwischen 2004 und 2017 renoviert. Die modernisierten Verkaufs- und Büroflächen profitieren von ihrer unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof.

04 Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26

Die umfassend sanierte Liegenschaft, die wir 2019 erworben haben, besteht aus drei aneinandergebauten, denkmalgeschützten Altstadthäusern aus unterschiedlichen Epochen. Die Baugeschichte des ältesten Hauses reicht bis ins 16. Jahrhundert zurück. Die Liegenschaft erstrahlt heute in neuem Glanz, nachdem 2022 die umfangreiche Renovation abgeschlossen wurde. Der Bärenplatz liegt im Herzen der Stadt, direkt neben dem Bundeshaus. Im Erdgeschoss befindet sich heute das Restaurant «Röschtigrabe», in den oberen Etagen gibt es moderne Büroflächen und 15 Kleinwohnungen.

05

Bollwerk 15

Die 1924 erbaute Liegenschaft ist ein hervorragendes Zeugnis des Neuklassizismus. Bis September 2024 ist eine Gesamtrenovation vorgesehen. Die Liegenschaft steht ebenfalls unter Denkmalschutz; entsprechend gilt auch hier für Renovationen das Denkmalpflegegesetz. Das Eckhaus befindet sich am Tor zur oberen Altstadt, direkt neben dem Bahnhof. Die Lage am Eingang zur Fussgängerzone eignet sich bestens für Verkaufs- und Büronutzung.

06 Genfergasse 4

Die denkmalgeschützte Liegenschaft liegt nur wenige Schritte vom Bahnhofkomplex mit Ladenpassagen, Büros und Parkdecks entfernt. Das Gebäude wurde 1899 erstellt und 1984 bzw. 2005/2006 renoviert.

07 Waisenhausplatz 14

Das denkmalgeschützte Geschäftshaus liegt zentral in der oberen Altstadt unweit von Bahnhof und Bundeshaus. Es wurde 1950 erbaut und zuletzt 2022 renoviert. Die zeitgemäss ausgebauten Läden im Erdgeschoss sind über die Laube erschlossen und erstrecken sich über drei Stockwerke.

08 Zeughausgasse 26, 28

Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1877 und dessen Erweiterungsbau von 1970 liegen am Waisenhausplatz, mitten in der Innenstadt. Nach einer umfassenden Renovation konnten die ausgebauten Flächen Ende 2022 an die Mieter übergeben werden. In den oberen Geschossen befindet sich das moderne Stadt-Hotel «Stay KooooK»; im Erdgeschoss betreibt die Familie Nilovic seit vielen Jahren das Restaurant Luce, und nun im Erweiterungsbau neu auch das Galleria Luce.

09 Kramgasse 78

Die Altstadtliegenschaft aus dem 18. Jahrhundert steht direkt beim Zytglogge-turm; sie wurde 1991/92 renoviert. Die Verkaufsflächen sind von der Kram- und der Rathausgasse her zugänglich. In den oberen Stockwerken befinden sich Büroräume und zwei Wohnungen.

10 Kramgasse 49

Das Altstadthaus mit dem historischen Namen «Unterer Junker» wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut und steht unter Denkmalschutz. In den Jahren 2011/13 und 2020 wurde es renoviert. Das Gebäude ist bekannt als «Einstein-Haus», da es von 1903 bis 1905 Albert Einstein als Wohn- und Arbeitsort diente. Neben einem Gastronomiebetrieb und drei Wohnungen beherbergt die Liegenschaft das Albert-Einstein-Museum.

Firmenporträt

Firmenporträt

Wir schaffen Mehrwert, indem wir unser Portfolio laufend optimieren und uns dabei konsequent an den Bedürfnissen unserer Kunden ausrichten.

Modernes Unternehmen

PSP Swiss Property ist bestrebt, den Mitarbeitenden ein angenehmes und interessantes Arbeitsumfeld mit entsprechenden Aufgaben und Verantwortlichkeiten zu bieten. Eine flache Hierarchie und eine offene Kommunikationspolitik sind dafür wichtige Voraussetzungen.

Wir lassen unser Arbeitsumfeld und unsere Unternehmenskultur periodisch extern überprüfen. Im Mai 2022 hat uns das darauf spezialisierte Unternehmen Great Place to Work Switzerland als einen der besten Arbeitgeber der Schweiz in der Kategorie Medium (mittelgrosse Unternehmen) ausgezeichnet.

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Wir schaffen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

Organisches Wachstum: Im Zentrum steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung unseres bestehenden Immobilienportfolios. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist dabei die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, der Bauabteilung und der Bewirtschaftungseinheit. Vermietungsaktivitäten und Modernisierungen ausgewählter Liegenschaften sind die Kernaktivitäten im Rahmen unserer Portfoliooptimierung.

Externes Wachstum: In Frage kommen Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Käufe von Einzelobjekten. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte sind wir ausgesprochen selektiv, da Grösse für uns kein Selbstzweck ist. Gekauft wird nur, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftsaussichten Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Entscheidend bei jeder Akquisition ist die sorgfältige Evaluation des Risiko-Ertrags-Profils.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung können auch Objekte verkauft werden.

Immobilienportfolio mit langfristiger Ausrichtung

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio mit Büro- und Geschäftshäusern im Wert von CHF 9.6 Mrd.

Die Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist eine Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Nutzung der Objekte.

Dank einer regionalen Verankerung mit Geschäftsstellen in Basel, Genf und Zürich kennen wir die lokalen Märkte bestens. So können wir unsere Liegenschaften vor Ort effizient bewirtschaften und vermieten, unsere Mieter persönlich betreuen und Akquisitionsmöglichkeiten adäquat beurteilen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist Kern unserer Geschäftsstrategie. Wir sind überzeugt, dass Erfolg auf verantwortungsvollem Denken und Handeln basiert, und zwar gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen, von den Mitarbeitenden, Mietern und Geschäftspartnern über unsere Aktionäre bis hin zur Öffentlichkeit.

Weitere Informationen finden sich im Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 219 bis 311.

Starke Kapitalstruktur

Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für uns zentral. Wir sorgen deshalb dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört u. a., dass wir den Verschuldungsgrad niedrig halten und auf eine Refinanzierung achten, die unsere konservative Anlagepolitik berücksichtigt.

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.2 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.3% – verfügen wir über eine solide Eigenkapitalbasis.

Dividendenpolitik

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge[1] betragen.

1 Vgl. dazu Definition auf Seite 104, Anmerkung 15.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat[1]

Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats

Henrik Saxborn
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Mark Abramson
Mitglied des Verwaltungsrats

Corinne Denzler
Mitglied des Verwaltungsrats

Adrian Dudle
Mitglied des Verwaltungsrats

Sekretariat des Verwaltungsrats
Dr. Ronald Ruepp
Sekretär des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung[1]

Giacomo Balzarini
Chief Executive Officer

Reto Grunder
Chief Investment Officer

Martin Heggli
Chief Operating Officer

1 Weitere Informationen zu den Mitgliedern von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden Sie auf Seite 186 ff. bzw. 203 ff.

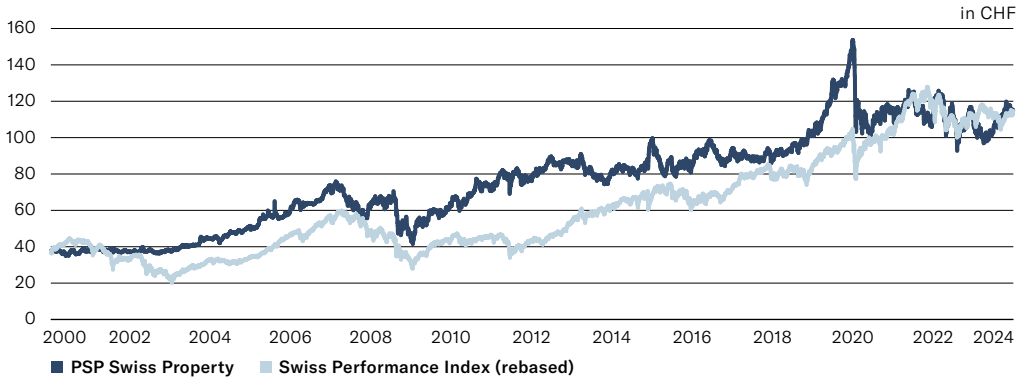
Die PSP-Aktie

Aktienkursentwicklung (in CHF)

Der Jahresendkurs 2023 der PSP-Aktie lag bei CHF 117.60 (Ende 2022: CHF 108.50). Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2023 CHF 113.82 (Ende 2022: CHF 113.33); somit wurde die PSP-Aktie per 31. Dezember 2023 mit einer Prämie von 3.3% gehandelt.

Von der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 (Ausgabekurs von CHF 37.75) bis Ende 2023 stieg der Aktienkurs um 211.5%. Im Kurs nicht enthalten sind die ausbezahlten Dividenden.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2023 wurden täglich im Schnitt 92 015 Aktien im Wert von CHF 9.8 Mio. gehandelt (2022: 99 953 Aktien im Wert von CHF 11.2 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2023 CHF 2.5 Mrd. (2022: CHF 2.8 Mrd.).



7. März 2000 bis 19. Februar 2024
Quelle: Bloomberg

Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären[1] finden sich in der Jahresrechnung der Holding auf Seite 143, Anmerkung 4.2.

Investor Relations

Vasco Cecchini, +41 (0)44 625 57 23, vasco.cecchini@psp.info

1 Detaillierte Angaben zu publizierten Offenlegungsmeldungen finden sich unter: www.ser-ag.com > Offenlegung Beteiligungen > Übersicht über bedeutende Aktionäre.

Kennzahlen	Einheit	2022	2023	+/–[1]
Aktienkurs				
Höchst	CHF	125.90	120.50	
Tiefst	CHF	91.80	96.50	
Periodenende	CHF	108.50	117.60	8.4%
SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154				
Börsenkapitalisierung				
Höchst	CHF Mio.	5 774.77	5 527.08	
Tiefst	CHF Mio.	4 210.67	4 426.25	
Periodenende	CHF Mio.	4 976.67	5 394.06	8.4%
Anzahl Aktien				
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien[2]	Stück	7 636	7 636	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS)[3]	CHF	7.19	4.53	– 37.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge[3, 4]	CHF	5.14	7.40	43.9%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80	3.85[5]	1.3%
Payout-Ratio[6]	%	73.9	52.1	
Barrendite[7]	%	3.5	3.3	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)[8]	CHF	113.33	113.82	0.4%
Prämie zum NAV[9]	%	– 4.3	3.3	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern[8]	CHF	136.62	134.48	– 1.6%
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern[9]	%	– 20.6	– 12.6	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2022 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2022.
2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.
3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.
4 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 104, Anmerkung 15.
5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung einer Dividende.
6 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge.
7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.
8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.
9 Aktienkurs Periodenende im Verhältnis zum NAV bzw. NAV vor Abzug latenter Steuern.

Finanzberichte

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	2022	2023	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	316 231	331 905	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	124 886	– 161 261	5
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	93 905	35 492	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 68 725	– 21 481	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	– 447	910	5
Aktivierte Eigenleistungen	3 753	4 581	5
Übriger Ertrag[1]	3 916	2 418	
Total Betriebsertrag	**473 520**	**192 566**	
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 11 169	– 11 372	5
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 16 859	– 14 291	
Personalaufwand	– 20 390	– 20 604	8
Betriebs- und Verwaltungsaufwand[1]	– 8 030	– 8 968	
Abschreibungen	– 1 295	– 1 191	
Total Betriebsaufwand	**– 57 742**	**– 56 426**	
Betriebserfolg (Ebit)	**415 778**	**136 140**	
Finanzertrag	113	750	6
Finanzaufwand	– 11 672	– 23 635	6
Gewinn vor Steuern	**404 219**	**113 255**	
Ertragssteueraufwand	– 74 259	94 340	7
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**329 960**	**207 595**	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	7.19	4.53	15

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1 000)	2022	2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**329 960**	**207 595**	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
– Veränderung Zinsabsicherungen	20 501	– 9 648	
– Zurechenbare Steuern	– 2 175	964	7
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
– Veränderung Personalvorsorge	3 851	– 2 864	9
– Zurechenbare Steuern	– 770	573	7
Sonstiges Ergebnis	**21 407**	**– 10 975**	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**351 366**	**196 620**	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023	Anmerkung
Flüssige Mittel	20 741	141 678	
Forderungen	13 518	16 057	
Vertragsaktiven	1 583	0	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 846	1 036	
Laufende Steuerguthaben	1 496	8 538	
Derivative Finanzinstrumente	400	229	6
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	25 442	29 792	5
Total Umlaufvermögen	**66 027**	**197 331**	
Sachanlagen und Immaterielle Anlagen	628	460	
Derivative Finanzinstrumente	14 984	6 099	6
Forderungen	3 695	2 890	
Finanzbeteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen[1]	87	9	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	508 940	530 790	5
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 412	37 259	5
Anlageliegenschaften	8 850 261	9 009 653	5
Latente Steuerguthaben	2 831	2 409	7
Total Anlagevermögen	**9 417 839**	**9 589 569**	
Total Aktiven	**9 483 866**	**9 786 900**	

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023	Anmerkung
Verbindlichkeiten	24 298	28 824	
Passive Rechnungsabgrenzungen	73 029	94 016	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	18 211	17 948	
Finanzverbindlichkeiten[1]	30 181	100 185	6
Anleihen und Kassascheine	409 686	350 044	6
Derivative Finanzinstrumente	0	407	6
Total kurzfristiges Fremdkapital	**555 405**	**591 425**	
Finanzverbindlichkeiten	1 121 700	1 286 627	6
Anleihen	1 530 822	1 728 976	6
Derivative Finanzinstrumente[1]	1 101	1 286	6
Vorsorgeverpflichtungen	5 489	7 712	9
Latente Steuerverpflichtungen	1 070 971	950 152	7
Total langfristiges Fremdkapital	**3 730 082**	**3 974 753**	
Aktienkapital	4 587	4 587	10
Kapitalreserven	503 012	503 034	
Gewinnreserven	4 666 315	4 699 612	
Neubewertungsreserven	24 464	13 489	11
Total Eigenkapital	**5 198 379**	**5 220 722**	
Total Passiven	**9 483 866**	**9 786 900**	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung

1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1 000)	2022	2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	329 960	207 595	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	– 124 886	161 261	5
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	– 2 785	899	5
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	447	– 910	5
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	– 2	0	
Zahlung von assoziierten Unternehmen	0	49	
Aktivierte Eigenleistungen	– 3 753	– 4 581	5
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	519	– 641	
Aktienbasierende Entschädigungen	1 905	1 646	10
Abschreibungen	1 295	1 191	
Finanzerfolg	11 560	22 886	6
Ertragssteueraufwand	74 259	– 94 340	7
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	59 638	10 927	
Veränderung der Forderungen	– 5 530	– 2 539	
Veränderung der Vertragsaktiven	4 843	1 583	
Veränderung der Verbindlichkeiten	– 2 731	4 507	
Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungen	– 333	1 810	
Veränderung der passiven Rechnungsabgrenzungen	5 818	17 503	
Bezahlte Zinsen	– 13 053	– 20 871	
Erhaltene Zinsen	111	748	
Erhaltene Dividenden	1	2	
Bezahlte Steuern	– 20 841	– 31 824	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	**316 442**	**276 899**	

(in CHF 1 000)	2022	2023	Anmerkung
Käufe von Anlageliegenschaften	– 131 959	– 216 824	5
Investitionen in Anlageliegenschaften	– 57 654	– 42 355	5
Investitionen in selbstgenutzte Liegenschaften	– 1 036	– 1 631	5
Investitionen in Areale und Entwicklungsliegenschaften	– 91 289	– 96 411	5
Verkäufe von Anlageliegenschaften	58 860	3 000	
Rückzahlungen von Darlehen	932	805	
Investitionen in immaterielle Anlagen	0	– 193	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**– 222 144**	**– 353 609**	
Käufe von eigenen Aktien	– 1 975	– 1 624	10
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	605 000	525 000	6
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	– 535 000	– 290 000	6
Emission von Anleihen und Kassascheine	410 294	680 190	6
Emissionskosten aus Anleihen und Kassascheine	– 89	– 1 458	6
Rückzahlung von Anleihen und Kassascheine	– 400 000	– 540 000	6
Amortisation der Leasingverpflichtungen	– 179	– 182	6
Gewinnausschüttung	– 171 986	– 174 279	16
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**– 93 935**	**197 647**	
Veränderung flüssiger Mittel	**363**	**120 936**	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	20 379	20 741	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	20 741	141 678	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1 000)	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	Neubewer-tungsreserven	Total Eigenkapital
1. Januar 2022	**4 587**	**503 082**	**0**	**4 508 360**	**3 058**	**5 019 087**
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				**329 960**		**329 960**
Veränderung Zinsabsicherungen					20 501	20 501
Veränderung Personalvorsorge					3 851	3 851
Zurechenbare latente Steuern					– 2 945	– 2 945
Sonstiges Ergebnis					**21 407**	**21 407**
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**0**	**0**	**0**	**329 960**	**21 407**	**351 366**
Ausschüttung an die Aktionäre				– 172 005		– 172 005
Erwerb eigener Aktien			– 1 972			– 1 972
Aktienbasierende Entschädigungen		– 70	1 972			1 902
31. Dezember 2022	**4 587**	**503 012**	**0**	**4 666 315**	**24 464**	**5 198 379**
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				**207 595**		**207 595**
Veränderung Zinsabsicherungen					– 9 648	– 9 648
Veränderung Personalvorsorge					– 2 864	– 2 864
Zurechenbare latente Steuern					1 537	1 537
Sonstiges Ergebnis					**– 10 975**	**– 10 975**
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**0**	**0**	**0**	**207 595**	**– 10 975**	**196 620**
Ausschüttung an die Aktionäre				– 174 298		– 174 298
Erwerb eigener Aktien			1 624			1 624
Aktienbasierende Entschädigungen		21	– 1 624			– 1 603
31. Dezember 2023	**4 587**	**503 034**	**0**	**4 699 612**	**13 489**	**5 220 722**

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

1 Allgemeine Informationen

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien im Immobiliensegment an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Kolinplatz 2, 6300 Zug.

Die PSP Swiss Property Gruppe besitzt schweizweit 162 Büro- und Geschäftshäuser sowie 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2023 beschäftigte PSP Swiss Property 101 Mitarbeitende, entsprechend 90 Vollzeitstellen (Ende 2022: 100 bzw. 91).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2023 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2023.

Die Konzernrechnung 2023 der PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 26. Februar 2024 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der PSP Swiss Property vom 4. April 2024.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards des International Accounting Standards Board (IASB) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange.

Der auf der Grundlage von Fortführungswerten erstellte konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe basiert auf dem Anschaffungswertprinzip unter Berücksichtigung von Anpassungen, die sich aus der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten ergeben. Dabei handelt es sich insbesondere um Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Halteabsicht (sofern der Fair Value zuverlässig ermittelbar ist), Finanzbeteiligungen sowie derivative Finanzinstrumente.

PSP Swiss Property hat entschieden, eine konsolidierte Erfolgsrechnung sowie eine separate konsolidierte Gesamtergebnisrechnung zu präsentieren.

Die Darstellung der Cash-Flows in der Geldflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode. Bezahlte und erhaltene Zinsen werden als Geldflüsse aus Betriebstätigkeit dargestellt.

Die Konzernrechnung wird in Schweizer Franken erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung).

2.2 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

IAS 1

Am 12. Februar 2021 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 und Practice Statement 2, um Leitlinien für die Anwendung von Wesentlichkeitsbeurteilungen bei der Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bereitzustellen. Die Änderungen an IAS 1 ersetzen die Anforderung, «bedeutende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden» anzugeben, durch die Anforderung, «wesentliche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden» offenzulegen. Diese Änderungen betreffen die Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.

Diese Änderung wurde als Anlass genommen, um eine interne Analyse des Finanzberichtes der PSP-Gruppe mit Wesentlichkeitsüberlegungen durchzuführen und die relevanteren Informationen hervorzuheben. Der Finanzbericht wurde dementsprechend überarbeitet. Aufgrund dessen wurden auch Positionen in der Bilanz und Erfolgsrechnung zusammengeführt und lassen sich nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen.

Anpassungen zu IAS 12 – BEPS 2.0 – Pillar II
Die PSP-Gruppe fällt nicht in den Anwendungsbereich der OECD-Mindestbesteuerungsvorschriften, da sie national tätig ist.

2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen

Das Erstellen des konsolidierten Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit IFRS Accounting Standards erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen. Diejenigen Bereiche, die ein besonders hohes Mass an Urteilsfähigkeit erfordern oder spezielle Komplexität aufweisen, sowie Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen für die konsolidierte Jahresrechnung von grosser Bedeutung sind, werden im Folgenden erläutert.

Immobilienschätzwerte
Der Fair Value der nach IAS 40/IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird, wie in den Richtlinien betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange in Verbindung mit dem Abschnitt «VI Besondere Bestimmungen für Immobiliengesellschaften» verlangt, halbjährlich vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 112 bis 119). Dem Schätzer stehen dabei Informationen der Gesellschaft zu Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen zur Verfügung.

Die externen Bewertungen werden intern durch PSP Swiss Property überprüft. Dies erfolgt mittels stichprobenweiser Überprüfung der Inputfaktoren in den Discounted Cash Flow (DCF) Bewertungen, eigener DCF-Bewertungen, einer systematischen Abweichungsanalyse zur letzten Bewertung sowie einer Besprechung der Bewertungsergebnisse mit dem externen Schätzer. Zudem führt PSP Swiss Property ein periodisches Backtesting verschiedener Inputfaktoren (Mieteinnahmen, Leerstand, Betriebskosten) durch, die von der externen Bewertungsfirma verwendet wurden. Die Bewertungsergebnisse werden zudem in der Geschäftsleitung eingehend besprochen und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

Für die Impairment-Tests bewertet der unabhängige Schätzer auch selbstgenutzte Liegenschaften und Entwicklungsobjekte, welche zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

Ertragssteuern
PSP Swiss Property ist in mehreren Schweizer Kantonen ertragssteuerpflichtig. Die Kalkulation der Rückstellungen für Ertragssteuern (laufende und latente Steuerverpflichtungen) basiert auf den entsprechenden kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Parameter (Steuersätze und Multiplikatoren) werden regelmässig überprüft und, sofern nötig, angepasst. Damit lassen sich Abweichungen zwischen kalkulierten und definitiv veranlagten Steuern minimieren. Wo sich der definitive Steuerbetrag vom zuvor verbuchten Betrag unterscheidet, wirkt sich die betreffende Differenz auf die Ertragssteuer und die Rückstellungen für latente Steuern in derjenigen Periode aus, in der die betreffende Veranlagung erfolgt. Kantone mit monistischem System erheben eine Grundstückgewinnsteuer mit Spekulationszuschlägen bzw. Besitzdauerabzügen je nach effektiver Haltedauer. PSP Swiss Property wendet bei Liegenschaften, welche für den Verkauf bestimmt sind, die effektive Haltedauer an. Für übrige Liegenschaften findet eine Haltedauer von 20 Jahren Anwendung oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt.

2.4 Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen gelten der Verwaltungsrat und diesem nahestehende Gesellschaften sowie die Geschäftsleitung. Details zu den Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind in Anmerkung 17 auf der Seite 106 offengelegt.

2.5 Konsolidierung

Zum Konsolidierungskreis von PSP Swiss Property gehören die Jahresrechnungen der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG sowie aller Konzern- bzw. Gruppengesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Geschäftsjahrs. Die in folgender Tabelle aufgeführten Gesellschaften werden mittels Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital / Stammkapital 2022	Beteiligungsquote 2022	Aktienkapital / Stammkapital 2023	Beteiligungsquote 2023
Direkt gehaltene Beteiligungen					
PSP Participations AG	Zug	1 000 000	100%	1 000 000	100%
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
PSP Group Services AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Real Estate AG	Zürich	50 600	100%	50 600	100%
PSP Management AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Properties AG	Zürich	9 919	100%	9 919	100%
Immobiliengesellschaft Septima AG	Zürich	5 700	100%	5 700	100%
SI 7 Place du Molard AG	Zürich	105	100%	105	100%
Place DLS GmbH	Zürich	20	100%	20	100%

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Bei keiner Konzerngesellschaft bestehen Minderheitsanteile. Es bestehen zudem keine Restriktionen hinsichtlich der Verwendung der Geldmittel oder Vermögenswerte der Konzerngesellschaften.

Im Berichtsjahr 2022 wurden die Stammanteile der Place DLS GmbH vollständig in bar durch die PSP Participations AG erworben. Da die übernommenen Aktiven und Passiven keinen Geschäftsbetrieb gemäss den Leitlinien von IFRS 3 darstellen, stellte der Erwerb keinen Unternehmenszusammenschluss, sondern einen Erwerb von Vermögenswerten dar. Die Erwerbskosten wurden den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Der Besitzesantritt erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2022. Die Place DLS GmbH wird mit einer Beteiligungsquote von 100% voll konsolidiert.

2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Liegenschaften

Liegenschaftsertrag und -aufwand
Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinserlassen, Mietzinsverlusten, Ertrag aus Stromverkauf und übrigem Erfolg. Erfolge aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z. B. mietfreie Perioden oder Staffelmieten) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst.

Bei zwei Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienangaben, Fussnote 5, Seiten 316 bis 329) ist PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin. Die Baurechte werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert.

Der direkte Liegenschaftsaufwand besteht aus dem Betriebsaufwand für Liegenschaften sowie Unterhalts- und Renovationsaufwand. Der Unterhaltsaufwand gilt dabei nicht als wertvermehrende Investition (vgl. dazu Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 68) und wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

Erlös aus dem Verkauf von Arealen und Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf (Vorräte)
Alle Umsatzerlöse finden sich in den Positionen «Erfolg aus Verkauf von Arealen und Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Übriger Ertrag» und stehen im Zusammenhang mit dem Handel von Liegenschaften und konzerninternen Dienstleistungen.

Unter dem Verkauf von Arealen und Entwicklungsliegenschaften versteht PSP Swiss Property insbesondere den Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten oder Gesamtprojekte mit vergleichbarer Leistungsverpflichtung. Die Leistungsverpflichtung und die damit verbundene Umsatzerfassung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt und hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird. Für PSP Swiss Property ist es dann nicht mehr möglich, dem Käufer ein anderes Objekt zur Verfügung zu stellen, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Ab diesem Zeitpunkt wird der Umsatz anteilmässig nach Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (PoC) realisiert. Für dessen Bestimmung wird eine inputbasierte Methode verwendet.

Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten. Der anteilmässige Ertrag aus erfüllter Leistungsverpflichtung wird in der Position «Vertragsaktiven» kumuliert.

Zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung gilt ein Stockwerkeigentumsobjekt als 100% fertiggestellt, und der bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfasste Erfolg des Einzelobjekts wird vollständig realisiert. In der Regel sind 20% des Verkaufspreises zum Zeitpunkt der Beurkundung geschuldet. Bei der Eigentumsübertragung ist der gesamte Kaufpreis zu entrichten.

Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften sind Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen. Sie werden im Anlagevermögen bilanziert. Neuakquisitionen werden zum Anschaffungswert (inkl. Transaktionskosten) erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften zu Marktwerten bilanziert. Die Ermittlung der Marktwerte wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma durchgeführt. Die Bewertungen erfolgen anhand der Discounted-Cash-Flow-Methode nach dem «Highest and Best Use»-Konzept gemäss IFRS 13. Die Veränderung des Marktwerts bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung wird erfolgswirksam verbucht.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Areale und Entwicklungsliegenschaften sind Bauland, Arealflächen und Entwicklungsliegenschaften, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts zu entwickeln und als Anlageliegenschaften nutzbar zu machen. Dazu gehören auch Ersatzbauten von bestehenden Anlageliegenschaften. Diese werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Value im Sinne von IFRS 13 ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projekts mit entsprechender Baubewilligung und einer Baufreigabe durch die Geschäftsleitung möglich ist. Die Bewertungsänderungen werden ab diesem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst. Bis die Voraussetzungen für eine zuverlässige Fair-Value-Ermittlung erfüllt sind, erfolgt die Bewertung während der Entwicklungsphase zu historischen Kosten.

Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften (Vorräte)
Die Behandlung von Arealen und Entwicklungsliegenschaften, die zum Zweck des Verkaufs erstellt werden, erfolgt nach IAS 2 (Vorräte). Die Bilanzierung erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfällig tieferen realisierbaren Nettowert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, abzüglich bis zum Verkauf noch zu erwartender Investitionen und Verkaufskosten. Der Nettowert wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt. Der Verkauf solcher Immobilien wird in der Erfolgsrechnung gemäss IFRS 15 realisiert und brutto dargestellt. In der Geldflussrechnung werden diese Verkäufe unter «Geldfluss aus Betriebstätigkeit» ausgewiesen.

Selbstgenutzte Liegenschaften
Selbstgenutzte Liegenschaften werden zu historischen Kosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, aufgeteilt nach wesentlichen Bestandteilen, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer (linear) beträgt 40 Jahre für Gebäude und 20 Jahre für Betriebseinrichtungen (wie Klimaanlagen, Lifte, Lüftung etc.). Dazugehörende Landanteile werden nicht abgeschrieben. Bei teilweiser Eigennutzung einer Liegenschaft gilt ein Flächenanteil unter 25% als unbedeutend, mit der Folge, dass die gesamte Liegenschaft als Anlageliegenschaft zum Marktwert bilanziert wird.

Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften
Die bilanzielle Behandlung bzw. Bewertung der zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften ist die gleiche wie bei den übrigen Anlageliegenschaften. Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, bei welchen die Kriterien von IFRS 5 erfüllt sind, werden jedoch in Übereinstimmung mit IFRS 5 separat im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Anschaffungskosten
Alle mit dem Erwerb oder der Erstellung von Objekten unmittelbar verbundenen Kosten sowie spätere wertvermehrende Investitionen gelten als Anschaffungskosten und werden aktiviert. Wertvermehrende Investitionen werden je nach Aktivierungsfähigkeit mit differenzierten Sätzen aktiviert. In Einzelfällen kann der Aktivierungssatz bis zu 100% betragen. Fremdkapitalzinsen werden bei der Finanzierung von Entwicklungsobjekten und bei Renovationen von Anlageliegenschaften aktiviert und im Finanzaufwand entlastet. Der angewendete Zinssatz wird periodisch aufgrund der Fremdfinanzierungsstruktur von PSP Swiss Property festgelegt; im Berichtsjahr betrug er 0.38% (Vorjahr: 0.40%).

Wertminderungen von Vermögenswerten
Die Werthaltigkeit von materiellen Vermögenswerten, die nicht zum Fair Value bilanziert werden (einschliesslich selbstgenutzter Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind), sowie von immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer wird mindestens halbjährlich überprüft. Wenn ein Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den Nutzwert oder jenen Wert, der aufgrund der diskontierten, erwarteten zukünftigen Einnahmen wieder erlangbar erscheint (Fair Value abzüglich Verkaufskosten).

Die Bilanzierung von zum Verkauf bestimmten Arealen und Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfällig tieferen realisierbaren Nettowert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, abzüglich bis zum Verkauf noch zu erwartender Investitionen und Verkaufskosten, und wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt.

Finanzielle Vermögenswerte werden an jedem Bilanzstichtag anhand von Indikatoren auf eine Wertminderung überprüft. Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass sich die künftigen Cash-Flows negativ verändert haben.

Finanzierung

Zinsaufwand
Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente werden zum Erwerbszeitpunkt sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die Marktwerte dieser Derivate können nicht direkt von einem veröffentlichten Wert abgeleitet werden. Sie werden stattdessen mittels Abdiskontierung der zukünftigen Geldflüsse anhand von veröffentlichten Zinssätzen ermittelt. Diese werden von den entsprechenden Banken berechnet und durch PSP Swiss Property plausibilisiert.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt (Interest Rate Swaps). Die Interest Rate Payer Swaps dienen der Absicherung zukünftiger Cash-Flows. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

Marktwertveränderungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cash-Flows werden im Eigenkapital als Neubewertungsreserven verbucht. Die in diesen Reserven vorhandenen Beträge werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung eingestellt, zu dem die abgesicherten Cash-Flows die Erfolgsrechnung beeinflussen. Wenn ein Absicherungsgeschäft fällig oder verkauft wird oder wenn die Absicherungspositionen die Kriterien nach IFRS 9 nicht mehr erfüllen, verbleiben die in den Neubewertungsreserven aufkumulierten Beträge im Eigenkapital, bis sich die abgesicherten Cash-Flows in der Erfolgsrechnung niederschlagen. Wenn jedoch erwartet wird, dass ein zukünftiger Cash-Flow nicht mehr eintrifft, wird der im Eigenkapital aufkumulierte Betrag über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Marktwertveränderungen von Instrumenten, die nicht als Absicherungsgeschäfte qualifizieren, werden unmittelbar über die Erfolgsrechnung verbucht.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Absicherungsgeschäfts werden die Verbindung von Absicherungsinstrument und abgesicherter Position, wie auch die zugrunde liegenden Ziele und Strategien des Risiko-Managements dokumentiert. Mittels periodischem Effektivitätstest wird überprüft, ob die Absicherungswirkung nach wie vor vorhanden ist, um einen effektiven Risikoausgleich herbeizuführen.

Finanzverbindlichkeiten

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zu amortisierten Kosten bilanziert. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf.

Anleihen und Kassascheine

Anleihen und Kassascheine werden zu Beginn zum erhaltenen Gegenwert, nach Abzug der Transaktionskosten, bilanziert. In den darauffolgenden Perioden erfolgt die Bewertung zu amortisierten Kosten (Effektivzinsmethode). Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit erfolgswirksam amortisiert.

Steuern

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

Latente Steuern werden nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Latente Steuern werden überall dort gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten und den konsolidierten Bilanzwerten bestehen. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag in Kraft waren oder rechtskräftig verabschiedet worden sind und für die erwartet wird, dass sie zum Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder bei der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden.

Die angewendeten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen auf dem Liegenschaftsbestand berücksichtigen die beabsichtigte Haltedauer der Liegenschaften, sofern der Steuersatz durch die Haltedauer der Liegenschaften beeinflusst wird. Für Kantone mit dualistischem System werden die erwarteten Ertragssteuersätze angewendet. Bei Kantonen mit monistischem System besteht eine separate Grundstückgewinnsteuer mit Spekulationszuschlägen bzw. Besitzdauerabzügen je nach Haltedauer. Für Liegenschaften, welche für den Verkauf bestimmt sind, gilt die effektive Haltedauer. Für übrige Liegenschaften findet eine Haltedauer von 20 Jahren Anwendung oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden nur dann in den latenten Steuerguthaben ausgewiesen, wenn deren Verwendbarkeit in der Zukunft durch Verrechnung mit steuerbarem Gewinn wahrscheinlich ist.

Nutzungsrechte

Nutzungsrechte werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert. Sie beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften nach IAS 40 bestehen und werden deshalb mit derselben Bewertungsmethode wie die Anlageliegenschaften bewertet. Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden prospektiv erfasst. Die Wertveränderung der Nutzungsrechte wird über die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften erfasst. Nutzungsrechte werden halbjährlich bewertet und im Quartal jeweils auf mögliche substanzielle Wertveränderungen geprüft.

Vorsorgeverpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethode für Pensionsverpflichtungen
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses umfassen Vorsorgeleistungen für die Mitarbeitenden. Diese werden unterteilt in leistungsorientierte Vorsorgepläne (definierte Vorsorgeleistungen) sowie beitragsorientierte Vorsorgepläne.

Die Vorsorgeverpflichtungen (Defined Benefit Obligation) werden jährlich durch einen unabhängigen Aktuar unter Verwendung der Projected Unit Credit Method ermittelt. Danach ist der Wert der Vorsorgeverpflichtungen am Bewertungsstichtag gleich dem Barwert des bis zum Stichtag erworbenen Anspruchs auf Vorsorgeleistungen, unter Berücksichtigung der Versicherungsdauer, des voraussichtlichen Lohns bei Eintritt des Versicherungsfalles, der periodischen Anpassung der laufenden Renten und weiterer Parameter.

Die Vorsorgekosten sind in der Erfolgsrechnung zu erfassen. Spezielle Ereignisse wie Vorsorgeplanänderungen, welche den Anspruch der Mitarbeitenden verändern, oder Plankürzungen und Planabgeltungen werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine erfolgsabhängige Vergütung in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt; der CEO zu 100% in solchen Aktien, die übrigen Mitglieder grundsätzlich zur Hälfte. Weitere Beschränkungen oder Bedingungen bestehen nicht. Die Zuteilung der Aktien erfolgt dabei zum Marktpreis.

Der im Zusammenhang mit der Aktienzuteilung stehende Betrag wird im entsprechenden Geschäftsjahr vollumfänglich dem Personalaufwand belastet.

3 Risiko-Management

3.1 Grundlagen

Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben eine Liste aller relevanten Risikofaktoren zusammengestellt, die zu unerwarteten Schwankungen der Ergebnisse oder zu einem Verlust von Eigenmitteln führen könnten. Aus den Ergebnissen werden die Empfehlungen für Massnahmen zur Risikokontrolle abgeleitet. Gewisse Risiken werden auch als Chancen erkannt. Dabei gilt es, ein angemessenes Verhältnis zwischen den möglichen resultierenden Verlusten und den potenziellen Gewinnen zu finden. Risiken, die überwiegend ein Verlustpotenzial darstellen, werden minimiert.

Die Szenarioanalyse wird durch Stress-Tests ergänzt, mit denen die Folgen extrem ungünstiger Ereignisse quantifiziert werden. Alle Risiken, die im Rahmen eines Stress-Tests zu einer Gefährdung der normalen Weiterführung der Gesellschaft führen könnten, werden strikt vermieden. Katastrophenszenarien, die sich auf einen weitgehenden Zusammenbruch der Wirtschaftsaktivität beziehen, werden zwar diskutiert, bilden aber nicht die Basis für das Risiko-Management.

Ein Risikobericht wird dem Verwaltungsrat halbjährlich vorgelegt und diskutiert.

Die Hauptrisiken beziehen sich auf folgende Bereiche:

- Immobilienmarktrisiko
- Finanzielles Risiko
- Kreditrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Marktrisiko
- Eigenkapitalrisiko

3.2 Immobilienmarktrisiko

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Strukturänderungen sind ausschlaggebend für die generelle und die spezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt, was wiederum das Mietpreisniveau und Leerstandsrisiken beeinflusst. Im Weiteren beeinflusst der Kapital- und Finanzmarkt die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren (Diskontierungssatz). Allen diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation von Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mieten und mit baulichen Massnahmen begegnet.

Im Rahmen der periodischen Immobilienbewertungen überprüft PSP Swiss Property die durch den externen, unabhängigen Schätzer erstellten Bewertungen anhand eines internen DCF-Modells sowie aufgrund eigener Erfahrungswerte bezüglich Marktmieten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten, Leerstandszeiten, Renditeerwartungen von Investoren, erzielten Immobilienpreisen usw. Im Vordergrund steht aber nicht der Vergleich der absoluten Werte, sondern die Quantifizierung der Sensitivitäten in Bezug auf kritische Einflussfaktoren. Mittels Szenarioanalyse werden regelmässig die Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen, die wirtschaftlich konsistent sind, beurteilt. In den meisten Szenarien entstehen kompensierende Effekte verschiedener Faktoren, weshalb die Immobilienwerte sich generell als stabiler erweisen als allgemein angenommen wird. Das ungünstigste Szenario ist ein Deflationsszenario über mehrere Jahre.

Verschiedene Tabellen in diesem Geschäftsbericht geben wichtige Hinweise für die Beurteilung der Diversifikation bei den Immobilienrisiken, wie die Entwicklung der Mieteinnahmen und Leerstandsquoten nach Regionen (Seiten 314 bis 315), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 332 bis 333). Diese Informationen zeigen, dass PSP Swiss Property ein innerhalb der gesetzten Strategie gut diversifiziertes und ausgewogenes Portfolio besitzt.

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds besteht Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze. Die Marktwertveränderung aufgrund von Veränderungen beim Diskontierungssatz präsentierte sich wie folgt (über das ganze Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung, ohne Baurechte):

Durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz (nominal)	Veränderung Marktwert in %	Veränderung Marktwert in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
4.25%	– 13.9%	– 1 322 580	8 211 050
4.15%	– 10.8%	– 1 028 210	8 505 420
4.05%	– 7.5%	– 711 550	8 822 080
3.95%	– 3.9%	– 370 010	9 163 620
3.85% (Bewertung per 31. Dezember 2023)	**0.0%**	**0**	**9 533 630**
3.75%	4.2%	402 050	9 935 680
3.65%	8.8%	840 650	10 374 280
3.55%	13.9%	1 321 950	10 855 580
3.45%	19.4%	1 851 810	11 385 440

Eine Erhöhung resp. Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Marktmieten (Preisniveau) aller Liegenschaften um 4% hätte eine Auf- resp. Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 455 Mio. zur Folge (2022: CHF 446 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/– CHF 374 Mio. führen (2022: CHF 367 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.0% auf 8.0% (2022: von 5.0% auf 8.0%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 366 Mio. zur Folge (2022: CHF 365 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 301 Mio. (2022: CHF 301 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2022: kein Einfluss)

In Bezug auf die Investitionstätigkeit hat der Verwaltungsrat die nachstehenden, unveränderten Diversifikationsrichtlinien festgelegt:

- Die Miete (bei Vollvermietung) pro Einzelobjekt beträgt maximal 10% der gesamten Miete (bei Vollvermietung) des bestehenden Immobilienportfolios.
- Die Miete (bei Vollvermietung) aus den Immobilien, welche unter «Übrige Standorte» zusammengefasst werden, beträgt maximal 30% der gesamten Miete (bei Vollvermietung) des Immobilienportfolios.
- Die ausgewiesenen Anschaffungswerte für «Areale und Entwicklungsliegenschaften» betragen maximal 10% des gesamten Portfoliowerts.

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden per 31. Dezember 2023 und per 31. Dezember 2022 erfüllt.

3.3 Finanzielles Risiko

Das finanzielle Risiko-Management erfolgt gemäss den vom Verwaltungsrat festgelegten Grundsätzen, welche sich auf die Kapitalstruktur und die Zinsbindungen beziehen. Der Verwaltungsrat hat folgende Richtlinien für das finanzielle Risiko-Management festgelegt:

- Das zinspflichtige Fremdkapital soll maximal 50% der Bilanzsumme betragen.
- Die Finanzschulden mit variablen Zinssätzen sollen maximal 20% des Immobilienportfoliowerts betragen.
- Es wird ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich fixer Zinsbindungen angestrebt.
- Der Zinsdeckungsfaktor (Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Nettofinanzierungsaufwand) soll mindestens 2.0 betragen.

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden per 31. Dezember 2023 und per 31. Dezember 2022 erfüllt.

3.4 Kreditrisiko

Kreditrisiken entstehen dadurch, dass Kunden ihren Verpflichtungen gegenüber PSP Swiss Property nicht nachkommen. Im Weiteren können sich aus aktiven Finanzpositionen (derivative Finanzinstrumente, flüssige Mittel, Festgeldanlagen und Mieterforderungen sowie Mieterdarlehen) Kreditrisiken ergeben.

PSP Swiss Property verfügt über eine breit diversifizierte Mieterbasis. Die Kreditwürdigkeit wird durch die Bewirtschaftungseinheit vor der Unterzeichnung von Verträgen auf Basis der marktüblichen Datenquellen kritisch geprüft und dokumentiert. Generell werden bei Mietverhältnissen Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von 3 bis 6 Bruttomonatsmieten verlangt. Wie per Ende 2022 wies PSP Swiss Property per Ende 2023 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 333). Die Ausfallrate im Berichtsjahr beträgt –0.2% (Vorjahr: 0.4%). Insgesamt wird das Kreditrisiko bei Forderungen aus Mietverhältnissen weiterhin als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2023 CHF 1.0 Mio. gegenüber einem global agierenden Unternehmen (Ende 2022: CHF 1.4 Mio.). Es bestehen keine Anzeichen für ein Ausfallrisiko.

Das Bestreben, mit erstklassigen Bankinstituten zusammenzuarbeiten, gewährleistet, dass positive Fair-Value-Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie die flüssigen Mittel und die Festgeldanlagen nur geringen Kreditrisiken ausgesetzt sind. Bonitätsüberlegungen spielen sowohl bei der Auswahl dieser Institute als auch im kontinuierlichen Monitoring eine wichtige Rolle. Die drei grössten Institute verfügten per Ende 2023 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P) oder «A1»-Rating (Moody's).

3.5 Liquiditätsrisiko

Der Kapital- und Finanzmarkt beeinflusst die Mittelbeschaffungsmöglichkeiten der Gruppe. Ein sorgfältiges Liquiditätsrisiko-Management beinhaltet die Bereithaltung von genügend liquiden Mitteln und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten durch zugesagte Kreditlinien von angemessenem Umfang. Im Weiteren wird dem Liquiditätsrisiko mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation der Finanzierungsquellen begegnet.

Das Corporate Treasury führt zusammen mit dem Rechnungswesen und den operativen Einheiten der PSP Swiss Property eine kontinuierliche Liquiditätsplanung durch, welche durch den Einbezug der wiederkehrenden Mieteinnahmen, der geplanten Investitionen sowie der bevorstehenden Zins- und Dividendenzahlungen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt sicherstellt.

PSP Swiss Property ist bestrebt, jederzeit über eine verfügbare Liquidität (flüssige Mittel plus freie Kreditlinien) von mindestens CHF 100 Mio. zu verfügen. Am Ende der Berichtsperiode betrugen die flüssigen Mittel CHF 141.7 Mio. (Ende 2022: CHF 20.7 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP über ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.13 Mrd. (Ende 2022: CHF 910 Mio.), wovon CHF 825 Mio. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2022: CHF 610 Mio.).

In Übereinstimmung mit IFRS 7 sind folgende liquiditätsbezogenen Informationen für PSP Swiss Property relevant:

- Kreditlinien: Per Ende 2023 betrugen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 2.21 Mrd.; davon 0.1 Mrd. innerhalb eines Jahres fällig (Ende 2022: CHF 1.73 Mrd., davon keine innerhalb eines Jahres fällig).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit 11 Schweizer Banken. Im Weiteren besteht ein Konsortialkredit mit 11 Schweizer Kantonalbanken. Ferner ist der Zugang zum Geld- und Kapitalmarkt grundsätzlich offen.

3.6 Marktrisiko

Zinsrisiko

Die Optimierung der Zinsbindung erfolgt mit Hilfe der Szenarioanalyse. Dabei werden die genaue Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge, die beabsichtigten Liegenschaftskäufe und -verkäufe und die mögliche Entwicklung von Marktmieten, Inflation und Zinsniveau berücksichtigt. Diese Optimierung führt nicht unbedingt zu einer Gleichsetzung der durchschnittlichen Verbindlichkeits-Duration mit jener der vertraglich festgelegten Mieteinnahmen. In Anbetracht der konservativen Haltung gegenüber finanziellen Risiken nimmt PSP Swiss Property in nicht eindeutigen Fällen grundsätzlich eine Zinsabsicherung mittels Interest Rate Swaps und Forward Starting Interest Rate Swaps vor, auch wenn dies höhere Gesamtfinanzierungskosten zur Folge haben kann. Um Zinsrisiken zu minimieren, sollen zudem Finanzschulden mit variablen Zinssätzen maximal 20% des Immobilienportfoliowerts betragen.

PSP Swiss Property finanziert sich über langfristige Kapitalmarktanleihen, Kassascheine und Bankdarlehen (feste Vorschüsse auf variabler Basis sowie Festkredite). Feste Vorschüsse werden zum grössten Teil mit Interest Rate Swaps oder Forward Starting Interest Rate Swaps (Cash-Flow-Hedges) auf mehrere Jahre abgesichert. Die Absicherung erfolgt auf rollender Basis. Alle Absicherungstransaktionen werden mit erstklassigen Bankinstituten abgewickelt, welche alle über mindestens ein «A»-Rating (S&P) oder «A1»-Rating (Moody's) verfügen. Es bestehen keine wesentlichen Gegenpartei- und Klumpenrisiken.

Basierend auf den per 31. Dezember 2023 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit Zinsbindungen unter zwölf Monaten hätte eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) eine Änderung der annualisierten Zinskosten von rund CHF 2.8 Mio. zur Folge (2022: CHF 2.8 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 2.3 Mio. (2022: CHF 2.4 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 2.3 Mio. (2022: CHF 2.4 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 2.3 Mio. (2022: CHF 2.4 Mio.)

Eine Zinsänderung von 50 Basispunkten hätte auf die Bewertung der bestehenden Interest Rate Swaps folgende Auswirkungen und würde vollständig im Eigenkapital verbucht werden (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich):

- Veränderung Reingewinn: kein Einfluss (2022: kein Einfluss)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2022: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 4.0 Mio. (2022: CHF 3.8 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 4.0 Mio. (2022: CHF 3.8 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2023 als gut abgesichert bezeichnet werden.

3.7 Eigenkapitalrisiko

PSP Swiss Property verfolgt eine konservative Eigenkapitalpolitik. Insbesondere wird darauf geachtet, dass in jeder Wirtschaftslage genügend Handlungsspielraum besteht und die Abhängigkeit von einzelnen Bankinstituten beschränkt bleibt. Das Eigenkapitalrisiko-Management wird über die Equity-Ratio bzw. das Verhältnis von zinspflichtigem Fremdkapital zur Bilanzsumme gesteuert.

Zur Optimierung der Eigenkapitalbasis bzw. Kapitalstruktur gehören die Ausschüttungspolitik, mögliche Rückkäufe oder Ausgaben von eigenen Aktien oder Verkäufe von nicht strategischen Liegenschaften.

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.221 Mrd. per Ende 2023 (Ende 2022: CHF 5.198 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.3% (Ende 2022: 54.8%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2023 CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6%). Die restlichen 11.2%-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

4 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde nach IFRS 8 (Geschäftssegmente) erstellt.

Gemäss der internen Berichts- und Organisationsstruktur der Gruppe werden einzelne Konzernabschlussdaten differenziert nach Unternehmensbereichen dargestellt. Durch die Segmentierung sollen die Ertragskraft sowie die Vermögens- und Finanzlage für die einzelnen Aktivitäten der Gruppe transparent gemacht werden.

Die operativen Segmente wurden durch die Geschäftsleitung anhand der Berichterstattung, welche durch den strategischen Steuerungsausschuss geprüft wurde und als Basis für die strategische Entscheidungsfindung dient, bestimmt.

Die Gruppe war per 31. Dezember 2023, wie schon im Vorjahr, in folgende drei Geschäftssegmente gegliedert:

- Immobilienanlagen: Dieses Segment beinhaltet das Immobiliengeschäft. Darin sind alle Immobilien enthalten (Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, selbstgenutzte Liegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften). Der Ertrag in diesem Segment wird durch die Immobilien (im Wesentlichen Mietertrag und Bewertungsdifferenzen) generiert.
- Immobilienbewirtschaftung: Dieses Segment beinhaltet alle Dienstleistungen und Aktivitäten im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios. Der Ertrag in diesem Segment wird durch die erwähnten Dienstleistungen für die anderen Segmente generiert.
- Holding: Dieses Segment umfasst die klassischen Corporate-Funktionen (Finanzen, Recht, Unternehmenskommunikation, Personal und Informatik). Der Ertrag in diesem Segment wird durch die erwähnten (rein internen) Dienstleistungen für die anderen Segmente generiert.

Für die Zwecke der Unternehmensleitung ist die Gruppe in drei Geschäftssegmente, basierend auf den von den Segmenten angebotenen Dienstleistungen, gegliedert. Die Geschäftsleitung überwacht die operativen Ergebnisse getrennt für jedes Geschäftssegment, um über die Verteilung der Ressourcen zu entscheiden und eine Einschätzung der Ertragskraft vorzunehmen.

Die Gewinnermittlung bzw. die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach denselben Grundsätzen wie in der Konzernrechnung.

PSP Swiss Property erzielt Erträge in den Bereichen Bewirtschaftung und Verwaltung von Liegenschaften und durch die Veräusserung von zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten. Der Zeitpunkt und die Höhe dieser Erträge werden gemäss den in «Kapitel 2.6» beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen realisiert und in den Positionen «Liegenschaftsertrag», «Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)», «Bewirtschaftung» und «Übriger Ertrag» gezeigt.

Segmentinformation 2022

(in CHF 1 000)	Immobilienanlagen	Immobilienbewirtschaftung	Holding	Zwischensumme	Eliminationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	318 081			318 081	– 1 850	316 231
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	124 886			124 886		124 886
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	93 905			93 905		93 905
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 69 935			– 69 935	1 211	– 68 725
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	– 1 635			– 1 635	1 188	– 447
Bewirtschaftung		14 661		14 661	– 14 661	0
Aktivierte Eigenleistungen		2 437	1 316	3 753		3 753
Übriger Ertrag[1]	3 900	1 400	25 493	30 793	– 26 877	3 916
Total Betriebsertrag	**469 203**	**18 498**	**26 809**	**514 510**	**– 40 990**	**473 520**
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 25 830			– 25 830	14 661	– 11 169
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 17 543			– 17 543	684	– 16 859
Personalaufwand		– 11 589	– 8 902	– 20 490	100	– 20 390
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 23 351	– 5 784	– 4 439	– 33 574	25 544	– 8 030
Abschreibungen	– 788	– 507		– 1 295		– 1 295
Total Betriebsaufwand	**– 67 512**	**– 17 879**	**– 13 341**	**– 98 732**	**40 990**	**– 57 742**
Betriebserfolg (Ebit)	**401 691**	**619**	**13 468**	**415 778**		**415 778**
Finanzertrag						113
Finanzaufwand						– 11 672
Gewinn vor Steuern						**404 219**
Ertragssteueraufwand						– 74 259
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						**329 960**
Erträge mit Dritten	414 037	14		414 051		414 051
Erträge mit anderen Segmenten	1 850	18 482	26 809	47 142	– 43 389	3 753
Total Umsatzerlöse	**415 887**	**18 496**	**26 809**	**461 193**	**– 43 389**	**417 804**
Aktiven	9 457 539	7 701	36 744	9 501 985	– 8 949	9 493 035
Fremdkapital	4 277 243	9 535	16 828	4 303 606	– 8 949	4 294 656
Investitionen	171 421	15		171 435		171 435
Assoziierte Unternehmen		78		78		78

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.
1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen.

Segmentinformation 2023

(in CHF 1 000)	Immobilienanlagen	Immobilienbewirtschaftung	Holding	Zwischensumme	Eliminationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	333 720			333 720	– 1 815	331 905
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	– 161 261			– 161 261		– 161 261
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	35 492			35 492		35 492
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 21 754			– 21 754	273	– 21 481
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	850			850	60	910
Bewirtschaftung		15 156		15 156	– 15 156	0
Aktivierte Eigenleistungen		2 416	2 165	4 581		4 581
Übriger Ertrag[1]	2 410	1 653	23 909	27 972	– 25 554	2 418
Total Betriebsertrag	**189 458**	**19 226**	**26 074**	**234 758**	**– 42 192**	**192 566**
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 26 528			– 26 528	15 156	– 11 372
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 15 237			– 15 237	945	– 14 291
Personalaufwand		– 11 390	– 9 314	– 20 704	100	– 20 604
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 24 241	– 6 127	– 4 590	– 34 959	25 990	– 8 968
Abschreibungen	– 801	– 390		– 1 191		– 1 191
Total Betriebsaufwand	**– 66 807**	**– 17 907**	**– 13 904**	**– 98 618**	**42 192**	**– 56 426**
Betriebserfolg (Ebit)	**122 651**	**1 319**	**12 170**	**136 140**		**136 140**
Finanzertrag						750
Finanzaufwand						– 23 635
Gewinn vor Steuern						**113 255**
Ertragssteueraufwand						94 340
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						**207 595**
Erträge mit Dritten	369 808	2 416		372 224		372 224
Erträge mit anderen Segmenten	1 815	16 810	26 074	44 698	– 42 525	2 173
Total Umsatzerlöse	**371 623**	**19 226**	**26 074**	**416 922**	**– 42 525**	**374 397**
Aktiven	9 659 556	11 967	132 194	9 803 716	– 16 816	9 786 900
Fremdkapital	4 544 174	18 629	20 191	4 582 994	– 16 816	4 566 178
Investitionen	160 887			160 887		160 887

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.
1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen.

5 Liegenschaften

Liegenschaftsertrag

(in CHF 1 000)	2022	2023
Miete bei Vollvermietung	344 771	360 843
Leerstand	– 22 853	– 26 982
Mietzinserlasse	– 18	0
Mietzinsverluste	– 244	577
Ertrag aus Stromverkauf	354	361
Übriger Erfolg	– 5 780	– 2 893
Total Liegenschaftsertrag	**316 231**	**331 905**

Aus den jeweils per Jahresende bestehenden unkündbaren Mietverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Mieterträge:

(in CHF 1 000)	2022	2023
Mieteinnahmen < 1 Jahr	264 076	288 700
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre	615 977	657 748
Mieteinnahmen > 5 Jahre	199 809	257 990
Kumulierte zukünftige Mieterträge	**1 079 862**	**1 204 437**

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100%-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 77.7% der Verträge zu 100% indexiert (Ende 2022: 78.0%). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2023 4.7 Jahre (2022: 4.4 Jahre).

Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Devestitionen von Anlageliegenschaften.

(in CHF 1 000)	2022	2023
Verkaufserlös	59 420	3 000
Verkaufsaufwand	– 560	0
Bilanzwert bei Verkauf	– 59 307	– 2 090
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	**– 447**	**910**

Der Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen resultierte im Berichtsjahr aus dem Verkauf der Anlageliegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Interlaken (Vorjahr: Linthescher-gasse 23 und Löwenstrasse 16 in Zürich sowie Rue du Pont 22 in Lausanne).

Betriebsaufwand Liegenschaften

(in CHF 1 000)	2022	2023
Steuern und Gebühren	4 267	4 091
Versicherungsprämien	2 202	2 495
Allgemeiner Betriebsaufwand	1 885	1 810
Vermietungsaufwand	1 275	1 306
Hauswartungsaufwand	929	1 084
Verwaltungsaufwand	533	468
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand	302	332
Erhaltene pauschale Nebenkosten	– 224	– 215
Total Betriebsaufwand Liegenschaften	**11 169**	**11 372**

Der Betriebsaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.4 Mio. (2022: CHF 3.5 Mio.). Davon entfielen CHF 1.6 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2022: CHF 1.7 Mio.).

Anlagespiegel

(in CHF 1 000)	Anlage-liegen-schaften	Selbst-genutzte Liegen-schaften	Areale und Entwicklungs-liegenschaften zu Marktwert	Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungs-liegenschaften	Total Liegen-schaften
	IAS 40	IAS 16	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2022	**8 473 659**	**36 132**	**532 170**	**85 010**	**9 126 971**
Käufe	131 959	0	0	0	131 959
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	2 267	0	518	0	2 785
Umklassifizierungen	149 450	0	– 149 450	0	0
Wertvermehrende Investitionen	57 654	1 036	91 289	9 059	159 037
Aktivierte Eigenleistungen	2 469	32	1 183	70	3 753
Aktivierte Bauzinsen	156	0	298	1	456
Verkäufe	– 59 307	0	0	– 68 697	– 128 004
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	91 953	n.a.	32 933	n.a.	124 886
Abschreibungen	n.a.	– 788	n.a.	n.a.	– 788
Bilanzwert 31. Dezember 2022	**8 850 261**	**36 412**	**508 940**	**25 442**	**9 421 055**
Ursprüngliche Anschaffungskosten		42 273			
Kumulierte Abschreibungen		– 5 861			
Netto-Buchwert		**36 412**			
Bilanzwert 1. Januar 2023	**8 850 261**	**36 412**	**508 940**	**25 442**	**9 421 055**
Käufe	216 824	0	0	0	216 824
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	– 876	0	– 23	0	– 899
Umklassifizierungen	83 593	0	– 98 854	15 261	0
Wertvermehrende Investitionen	42 355	1 631	96 411	10 488	150 885
Aktivierte Eigenleistungen	3 389	16	1 161	15	4 581
Aktivierte Bauzinsen	139	0	358	1	498
Aktivierte Nutzungsrechte	114	0	0	0	114
Verkäufe	– 2 090	0	0	– 21 415	– 23 505
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	– 184 057	n.a.	22 796	n.a.	– 161 261
Abschreibungen	n.a.	– 801	n.a.	n.a.	– 801
Bilanzwert 31. Dezember 2023	**9 009 653**	**37 259**	**530 790**	**29 792**	**9 607 493**
Ursprüngliche Anschaffungskosten		43 921			
Kumulierte Abschreibungen		– 6 662			
Netto-Buchwert		**37 259**			

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1 000)	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	Total Liegenschaften
Bilanzwert 1. Januar 2022	**5 440 110**	**1 406 969**	**747 260**	**564 290**	**454 720**	**392 480**	**9 005 829**
Zugänge	67 680	64 278	0	0	0	0	131 959
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	2 316	933	– 392	0	0	– 72	2 785
Wertvermehrende Investitionen	68 560	9 305	23 649	30 475	10 251	6 702	148 942
Aktivierte Eigenleistungen	2 025	844	344	220	94	124	3 651
Aktivierte Bauzinsen	167	37	129	80	23	19	455
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften»	151 101	14 962	– 23 400	– 8 595	– 11 049	1 867	124 886
Abgänge	– 29 900	0	0	0	– 29 407	0	– 59 307
Bilanzwert 31. Dezember 2022[1]	**5 702 060**	**1 497 328**	**747 590**	**586 470**	**424 632**	**401 120**	**9 359 201**
Bilanzwert 1. Januar 2023	**5 702 060**	**1 497 328**	**747 590**	**586 470**	**424 632**	**401 120**	**9 359 201**
Zugänge	216 824	0	0	0	0	0	216 824
Aktivierte Nutzungsrechte	0	114	0	0	0	0	114
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	– 561	– 248	– 36	0	0	– 53	– 899
Wertvermehrende Investitionen	84 749	8 838	20 986	9 501	14 302	390	138 766
Aktivierte Eigenleistungen	3 478	186	492	227	131	36	4 550
Aktivierte Bauzinsen	324	35	96	9	20	14	498
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften»	– 46 333	– 48 963	– 30 128	– 20 128	– 8 703	– 7 007	– 161 261
Abgänge	– 15 261	0	0	0	0	– 2 090	– 17 351
Bilanzwert 31. Dezember 2023[1]	**5 945 280**	**1 457 289**	**739 000**	**576 080**	**430 383**	**392 410**	**9 540 443**

1 Werte werden in der Fair-Value-Hierarchie dem Level 3 zugeordnet, siehe Anmerkung 12.

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Pfingstweidstrasse 60, 60b in Zürich für CHF 216.5 Mio. erworben. In derselben Periode wurde die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Interlaken zu einem Verkaufspreis von CHF 3.0 Mio., ein Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) zu einem Verkaufspreis von CHF 13.0 Mio. und die Liegenschaft Grünenbodenweg 28 in Köniz bei Bern (Projekt «Spiegel») zu einem Verkaufspreis von CHF 2.7 Mio. veräussert. Weitere Teilverkäufe wurden bei den Objekten «Parco Lago» in Paradiso und «Salmenpark» in Rheinfelden verzeichnet.

Weitere Informationen dazu finden sich auf den Seiten 330 bis 331.

In der Berichtsperiode fanden folgende Umklassifizierungen statt:

Liegenschaft	Klassifizierung Anfangs Berichtsperiode	Klassifizierung Ende Berichtsperiode
Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Basel, Grosspeterstrasse 24	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Genf, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Lausanne, Place Saint-François 15	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Zürich, Bahnhofplatz 2	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Flüelastrasse 7	Anlageliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt
Zürich, Förrlibuckstrasse 151	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Grubenstrasse 6, 8	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Limmatquai 4	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Theaterstrasse 12	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft

Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 112 bis 119.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab eine Abwertung um CHF – 161.3 Mio. per Ende 2023. Davon entfielen CHF – 184.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 22.8 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Ende 2023 nominal 3.85%; darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.25% (Ende 2022: 3.48%; Inflationsrate 1.0%). Die Abwertung resultierte hauptsächlich aus dem höheren Diskontierungssatz. Dagegen wirkten sich diverse Vermietungen und die Erhöhung der Marktmieten infolge Indexierung der Mietverträge sowie geleistete Investitionen punktuell netto werterhöhend aus.

Auf den per 1. Januar 2023 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2023 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 59.1 Mio. (2022: CHF 209.5 Mio.) sowie negative von total CHF 226.2 Mio. (2022: CHF 86.0 Mio.).

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2023 insgesamt acht Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (2022: neun Liegenschaften). Die Schätzungsexperten haben diese Liegenschaften per Bilanzstichtag in Übereinstimmung mit IFRS 13 auf Basis des «Highest and Best Use» bewertet. Bei zwei Liegenschaften in der Region Zürich und einer Liegenschaft in Lausanne erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung der Nutzungsoptimierungen. Bei den anderen fünf Liegenschaften (jeweils zwei in Basel und in Zürich und eine in Genf) sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant.

In Übereinstimmung mit den PSP Swiss Property Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen werden selbstgenutzte Liegenschaften zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft (Seestrasse 353, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2023 CHF 50.8 Mio. (Ende 2022: CHF 47.9 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2023 auf rund CHF 107 Mio. geschätzt (Ende 2022: rund CHF 109 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2023 für folgende Objekte: i) Basel, Projekt «Hochstrasse», ii) Basel, Projekt «TEC», iii) Lausanne, Projekt «Hôtel des Postes», iv) Wallisellen, Projekt «Richtipark», v) Zürich, Projekt «Füsslistrasse», vi) Zürich, Projekt «The12». Der geschätzte Marktwert aller zur Anlage gehaltenen Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2023 insgesamt CHF 530.8 Mio. (Ende 2022: CHF 508.9 Mio.).

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2023 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 103.1 Mio. (Ende 2022: CHF 53.7 Mio.).

6 Finanzierung

Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	2022	2023
Zinsertrag	111	748
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	2
Total Finanzertrag	**113**	**750**
Zinsaufwand	12 515	24 354
Aktivierte Bauzinsen	– 456	– 498
Amortisation von Emissionskosten Anleihen und Kassascheine	– 387	– 221
Total Finanzaufwand	**11 672**	**23 635**
Total Finanzerfolg	**11 560**	**22 886**
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	**12 128**	**24 134**

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2023 auf CHF 3.466 Mrd. (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 0.72% (2022: 0.38%). Per Stichtag 31. Dezember 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.91 % (Ende 2022: 0.47 %).

Derivate Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) wird als Gegenwartswert zukünftiger Cash-Flows berechnet. Bei der Ermittlung des Fair Value wird auf Bewertungen der Gegenparteien abgestützt. Diese werden durch PSP Swiss Property mittels Bloomberg-Bewertungen plausibilisiert. Der Fair Value der derivativen Finanzinstrumente entspricht ihren Buchwerten.

Durch die per Bilanzstichtag bestehenden Interest Rate Payer Swaps werden abgeschlossene sowie künftige Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

Die Kontraktwerte und der Fair Value der bestehenden Interest Rate Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

Fälligkeitsjahr (in CHF 1 000)	**Kontraktwert Payer Swaps**	**Kontraktwert Receiver Swaps**	**Positiver Fair Value[1]**	**Negativer Fair Value[1]**
31. Dezember 2022				
2023	50 000	0	400	0
2024	50 000	50 000	624	– 1 101
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	100 000	0	6 014	0
2028	100 000	0	8 346	0
Total	**300 000**	**50 000**	**15 384**	**– 1 101**
31. Dezember 2023				
2024	50 000	50 000	229	– 407
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	100 000	0	2 364	0
2028	150 000	0	3 736	– 1 286
Total	**300 000**	**50 000**	**6 328**	**– 1 693**

1 Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurde ein Interest Rate Payer Swap über CHF 50 Mio. neu abgeschlossen. Ein Interest Rate Payer Swap mit einem Kontraktwert von CHF 50 Mio. ist per Mitte November 2023 ausgelaufen. Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende 2023 bestehenden Swaps betrug 0.1375% bis 1.6250%. Die variable Verzinsung der Swaps basiert seit der Umstellung der Verträge auf dem SARON.

Die Wertveränderungen (steuerbereinigt) der Interest Rate Swaps werden exkl. Marchzinsen erfolgsneutral direkt im Gesamtergebnis verbucht (vgl. dazu Anmerkung 11 auf Seite 99). Die Marchzinsen werden direkt im Finanzerfolg erfasst, weshalb sich keine Umbuchungen zwischen Gesamtergebnis und Finanzerfolg ergeben. Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode sowie in der Vorjahresperiode effektiv.

Das maximale Kreditrisiko per Bilanzstichtag entspricht dem Total der positiven Marktwerte der in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente.

Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 000	100 000
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	181	185
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 181	100 185
Kurzfristige Anleihen und Kassascheine	409 686	350 044
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 115 000	1 280 000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	6 700	6 627
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 121 700	1 286 627
Langfristige Anleihen	1 530 822	1 728 976
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 092 389**	**3 465 833**

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Bankinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind solche Kredite erfasst, die von den Bankinstituten innerhalb von zwölf Monaten nicht gekündigt werden können. Zum langfristigen Fremdkapital gehören auch Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf. Die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten sind unter Anmerkung 12 auf Seite 100 ausgewiesen.

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.22	Aufnahme	Amortisation Emissions-kosten	Rück-zahlung	Bilanzwert 31.12.22
Finanzverbindlichkeiten	1 075 000	605 000	n.a.	– 535 000	1 145 000
Anleihen und Kassascheine	1 930 690	410 205	– 387	– 400 000	1 940 508
Leasingverbindlichkeiten	7 059	0	– 179	0	6 881
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 012 749**	**1 015 205**	**– 566**	**– 935 000**	**3 092 389**

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.23	Aufnahme	Amortisation Emissions-kosten	Rück-zahlung	Bilanzwert 31.12.23
Finanzverbindlichkeiten	1 145 000	525 000	n.a.	– 290 000	1 380 000
Anleihen und Kassascheine	1 940 508	678 733	– 221	– 540 000	2 079 020
Leasingverbindlichkeiten	6 881	114	– 182	0	6 813
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 092 389**	**1 203 847**	**– 403**	**– 830 000**	**3 465 833**

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 525 Mio. neu aufgenommen und CHF 290 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden drei Kassascheine über nominal insgesamt CHF 180 Mio. mit Laufzeiten von drei bis neun Monaten emittiert.

Zwei dieser Kassascheine über nominal insgesamt CHF 130 Mio. wurden bereits in der Berichtsperiode wieder zurückbezahlt. Weiterhin wurden in der Berichtsperiode drei Anleihen über nominal CHF 500 Mio. emittiert und eine Anleihe über nominal CHF 300 Mio. zurückbezahlt.

Per Ende 2023 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten, Anleihen oder Kassascheine ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

PSP Swiss Property verfügte am Ende der Berichtsperiode über ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.13 Mrd. (Ende 2022: CHF 910 Mio.), wovon CHF 825 Mio. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2022: CHF 610 Mio.).

Alle in den bestehenden Kreditverträgen festgelegten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote und den Zinsdeckungsfaktor.

Bei den Leasingverbindlichkeiten handelt es sich ausschliesslich um Verpflichtungen im Zusammenhang mit Baurechtsverträgen. Die Verträge weisen per Ende 2023 Laufzeitenden von 2046 bis 2072 aus. Alle Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex für Konsumentenpreise gekoppelt. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Leasingverbindlichkeiten beträgt 1.03% (Vorjahr: 1.03%).

Das Exposure aller Finanzverbindlichkeiten betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

(in CHF 1 000)	**31. Dezember 2022**	**31. Dezember 2023**
< 6 Monate	204 989	350 044
6 bis 12 Monate	349 697	200 000
1 bis 5 Jahre	1 331 591	1 729 610
> 5 Jahre	1 206 111	1 186 179
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 092 389**	**3 465 833**

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2023 3.9 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre).

Die Marktwerte und effektiven Zinssätze der ausstehenden Anleihen waren wie folgt:

Per 31. Dezember 2023	Nominalwert in CHF 1 000	Kurs in %	Marktwert in CHF 1 000	Effektiver Zinssatz in %
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24, Valor: 30725643	300 000	99.8	299 454	0.37
1.000%-Anleihe, fällig 06.02 25, Valor: 26288145	150 000	99.2	148 848	0.75
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26, Valor: 31940377	200 000	97.4	194 890	0.42
2.000%-Anleihe, fällig 01.07.26, Valor: 123210716	150 000	101.0	151 484	2.13
1.800%-Anleihe, fällig 11.12.26, Valor: 130591683	150 000	100.7	151 082	1.85
0.700%-Anleihe, fällig 08.02.27, Valor: 39863380	180 000	97.4	175 327	0.62
0.550%-Anleihe, fällig 04.02.28, Valor: 41904122	150 000	95.8	143 769	0.55
2.250%-Anleihe, fällig 02.10.28, Valor: 123946481	200 000	102.7	205 356	2.30
0.150%-Anleihe, fällig 02.02.29, Valor: 46123906	150 000	92.7	139 091	0.18
0.000%-Anleihe, fällig 06.02.30, Valor: 48850666	100 000	90.5	90 485	0.01
0.200%-Anleihe, fällig 04.02.31, Valor: 50607136	200 000	89.8	179 676	0.22
0.160%-Anleihe, fällig 16.09.31, Valor: 515152475	100 000	88.9	88 932	0.18

Anleihen, welche an der Börse kotiert sind, werden in der Fair-Value-Hierarchie dem Level 1 zugeordnet, Anleihen, welche nicht an der Börse gehandelt werden, dem Level 2.

Weitere Details zu den bestehenden Anleihen und Kassascheinen sind im Einzelabschluss der Holding PSP Swiss Property AG auf der Seite 142 ersichtlich.

7 Steuern

Ertragssteueraufwand

(in CHF 1 000)	2022	2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	37 341	21 594
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 212	2 926
Total laufende Ertragssteuern	**37 130**	**24 519**
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	39 313	– 116 701
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	– 2 766	– 3 072
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	– 285	48
Neueinschätzung STAF Step-up	867	867
Total latente Ertragssteuern	**37 129**	**– 118 859**
Total Ertragssteueraufwand	**74 259**	**– 94 340**

Überleitung Steueraufwand:

(in CHF 1 000)	2022	2023
Gewinn vor Steuern	404 219	113 255
Referenzsteuersatz	17.7%	17.7%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	**71 414**	**20 087**
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen	– 2 766	– 3 072
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 212	2 926
Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen	0	– 106 894
Abweichende lokale Steuersätze zum Referenzsteuersatz	4 956	– 8 254
Neueinschätzung STAF Step-up	867	867
Total Ertragssteueraufwand	**74 259**	**– 94 340**

Latente Steuerverpflichtungen aus den Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften basieren für Kantone mit dualistischem System auf den zum Zeitpunkt eines theoretischen Verkaufs anfallenden Ertragssteuern. Bei Kantonen mit monistischem System fällt zusätzlich eine separate Grundstückgewinnsteuer an.

Für die Berechnung dieser in den latenten Steuern auf Liegenschaften enthaltenen Grundstückgewinnsteuer wird in den massgebenden Kantonen der Verkehrswert vor 20 Jahren verwendet. Liegt zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages kein verlässlicher Marktwert eines unabhängigen Schätzungsexperten von vor 20 Jahren vor oder liegen die effektiven Anschaffungskosten vor 20 Jahren über dem Marktwert vor 20 Jahren, so werden als Berechnungsgrundlage die effektiven Anschaffungskosten verwendet.

In der Berichtsperiode lagen erstmals verlässliche Marktwerte eines unabhängigen Schätzungsexperten von vor 20 Jahren vor. Die Anwendung dieser Marktwerte resultierte in einer Auflösung latenter Steuern von rund CHF 106.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.0 Mio.)

Beim Referenzsteuersatz handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Durchschnitt ein Steuersatz von 17.7% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2022: 17.7%). Der tatsächliche Steuersatz, ohne die oben aufgeführte Auflösung betrug im Berichtsjahr 11.1% (2022: 18.4%).

Der Einkommenssteuereffekt für jede Komponente der Gesamtergebnisrechnung präsentiert sich wie folgt:

(in CHF 1 000)	2022	2023
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen	– 2 175	964
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen	– 770	573
Total Ertragssteueraufwand (direkt im sonstigen Ergebnis erfasst)	**– 2 945**	**1 537**

Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

31. Dezember 2022 (in CHF 1 000)	Guthaben	Verpflichtungen	Nettobetrag
Aus derivativen Finanzinstrumenten	117	– 1 630	– 1 514
Aus Leasingverpflichtungen / Nutzungsrechten	953	– 953	0
Aus Neueinschätzung STAF Step-up	1 734	0	1 734
Aus Vorsorgeverpflichtungen	1 098	0	1 098
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	– 1 069 376	– 1 069 376
Aus Verträgen mit Kunden	0	– 81	– 81
Total	**3 901**	**– 1 072 041**	**– 1 068 139**
Davon in der Bilanz verrechnet	– 1 070	1 070	
Latente Steuern ausgewiesen in der Bilanz	**2 831**	**– 1 070 971**	**– 1 068 139**

31. Dezember 2023 (in CHF 1 000)	Guthaben	Verpflichtungen	Nettobetrag
Aus derivativen Finanzinstrumenten	201	– 750	– 549
Aus Leasingverpflichtungen / Nutzungsrechten	953	– 953	0
Aus Neueinschätzung STAF Step-up	867	0	867
Aus Vorsorgeverpflichtungen	1 542	0	1 542
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	– 949 603	– 949 603
Aus Verträgen mit Kunden	0	0	0
Total	**3 563**	**– 951 306**	**– 947 743**
Davon in der Bilanz verrechnet	– 1 154	1 154	
Latente Steuern ausgewiesen in der Bilanz	**2 409**	**– 950 152**	**– 947 743**

Latente Steuerverpflichtungen netto (in CHF 1 000)	2022	2023
Bilanzwert 1. Januar	1 028 065	1 068 139
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	37 129	– 118 859
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	2 945	– 1 537
Bilanzwert 31. Dezember	**1 068 139**	**947 743**

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2023 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 28 Mio. erhöhen (Ende 2022: rund CHF 32 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben und -verpflichtungen weisen folgende Fälligkeiten auf:

Fälligkeit latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	**31. Dezember 2022**	**31. Dezember 2023**
< 1 Jahr	867	867
> 1 Jahr	1 965	1 542
Total	**2 831**	**2 409**

Fälligkeit latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	**31. Dezember 2022**	**31. Dezember 2023**
< 1 Jahr	2 382	1 965
> 1 Jahr	1 068 589	948 188
Total	**1 070 971**	**950 152**

8 Personalaufwand

(in CHF 1 000)	**2022**	**2023**
Löhne und Gehälter	16 591	17 460
Sozialversicherung	1 318	1 534
Personalvorsorge	2 046	994
Übriger Aufwand	435	616
Total Personalaufwand	**20 390**	**20 604**
Personalbestand Periodenende (Personen)	100	101
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)	91	90

9 Vorsorgeverpflichtungen

PSP Swiss Property finanziert für ihre Mitarbeitenden verschiedene Vorsorgepläne, welche vom Unternehmen rechtlich unabhängig sind. Die Finanzierung dieser Vorsorgeeinrichtungen erfolgt durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. Die Vorsorgepläne werden als leistungsorientiert qualifiziert.

Unter Zugrundelegung der Projected-Unit-Credit-Methode ergibt sich folgende Übersicht:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	49 352	55 329
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	– 43 863	– 47 617
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)	**5 489**	**7 712**

Die in der konsolidierten Bilanz von PSP Swiss Property ausgewiesenen Vorsorgeverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2022	2023
Bilanzwert 1. Januar	8 821	5 489
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung	2 281	1 246
Arbeitgeberbeiträge	– 1 762	– 1 887
Aktuarielle Gewinne/Verluste über OCI	– 3 851	2 864
Bilanzwert 31. Dezember	**5 489**	**7 712**

10 Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Total Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2021	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2022	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2023	45 867 891	0.10	4 587

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 15 097 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 107.59 bzw. total CHF 1.62 Mio. gekauft. 15 097 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 109.00 bzw. total CHF 1.65 Mio. als aktienbasierende Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Kauf von 17 345 Aktien und Verwendung als Aktienbasierte Vergütung von 17 345 Aktien zu durchschnittlich CHF 113.69 bzw. CHF 109.68).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf Seite 60 dargestellt.

11 Neubewertungsreserven

Die Position Neubewertungsreserven umfasst insbesondere die Wertveränderung (nach Steuern) der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente, die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste der Vorsorgeeinrichtung gemäss IAS 19 sowie Aufwertungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen von Liegenschaften im Sinne von IAS 40 Par. 61.

Die Neubewertungsreserven setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	Immobilien-aufwertung durch Nutzungsänderung	Zins-absicherung	Vorsorge-verpflichtungen	Total
1. Januar 2022	**9 612**	**– 5 556**	**– 998**	**3 058**
Veränderung laufendes Jahr	0	20 501	3 851	24 352
Ertragssteueraufwand	0	– 2 175	– 770	– 2 945
31. Dezember 2022	**9 612**	**12 770**	**2 082**	**24 464**
Veränderung laufendes Jahr	0	– 9 648	– 2 864	– 12 512
Ertragssteueraufwand	0	964	573	1 537
31. Dezember 2023	**9 612**	**4 086**	**– 209**	**13 489**

12 Fair-Value-Hierarchie

Die Fair-Value-Definition wird in drei Kategorien unterteilt. Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für eine Position kein liquider Markt vorhanden ist und keine offiziellen Kursnotierungen verfügbar sind, erfolgt die Ermittlung des Fair Value mithilfe einer anerkannten Bewertungsmethode. Bei Level 2 basiert die Bewertungsmethode hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Value) dieser bilanzierten Positionen ersichtlich:

Aktiven (in CHF 1 000)	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Marktwert 31. Dezember 2022**
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 359 201	9 359 201
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	15 384	0	15 384
Total Finanzaktiven	**0**	**15 384**	**9 359 210**	**9 374 594**
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 101	0	1 101
Total Finanzpassiven	**0**	**1 101**	**0**	**1 101**

Aktiven (in CHF 1 000)	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Marktwert 31. Dezember 2023**
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 540 443	9 540 443
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	6 328	0	6 328
Total Finanzaktiven	**0**	**6 328**	**9 540 452**	**9 546 780**
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 693	0	1 693
Total Finanzpassiven	**0**	**1 693**	**0**	**1 693**

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2022: keine).

Finanzinstrumente nach Kategorie

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Value) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich. Es wird angenommen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten («amortised cost») von Finanzaktiven und Finanzpassiven mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr in etwa dem Marktwert entsprechen.

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2023	
Finanzaktiven (in CHF 1 000)	**Bilanzwert**	**Marktwert**	**Bilanzwert**	**Marktwert**
Forderung zu amortisierten Kosten	17 213	17 213	18 947	18 947
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis	9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	15 384	15 384	6 328	6 328
Flüssige Mittel	20 741	20 741	141 678	141 678
Finanzpassiven (in CHF 1 000)				
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten	1 145 000	1 054 146	1 386 813	1 352 037
Anleihen und Kassascheine zu amortisierten Kosten	1 940 508	1 792 304	2 079 020	2 018 406
Verbindlichkeiten zu amortisierten Kosten[1]	4 255	4 255	5 261	5 261
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	1 101	1 101	1 693	1 693

1 Ohne vorausbezahlte Mietzinse, Kaufpreise und Kaufpreisanzahlungen für veräusserte Liegenschaften.

13 Netting-Vereinbarungen

Forderungen und Verbindlichkeiten können im Falle eines Konkurses der Gegenpartei grundsätzlich verrechnet werden. Mit einer Gegenpartei wurde ein ausdrückliches Verrechnungsverbot vertraglich vereinbart. Die Verträge im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten sehen ein Verrechnungsrecht mit anderen Forderungen gegenüber der Gegenpartei im Falle des Eintritts eines im Vertrag definierten Liquidationsereignisses vor.

Per 31. Dezember 2022

(in CHF 1 000)	Bruttobetrag	In der Bilanz verrechneter Betrag	Nettobetrag ausgewiesen in der Bilanz	Verrechnungsmöglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei	Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei
Finanzinstrumente positiv					
Flüssige Mittel	20 741	0	20 741	– 18 915	1 826
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	15 384	0	15 384	– 637	14 747
Total	**36 126**	**0**	**36 126**	**– 19 552**	**16 574**
Finanzinstrumente negativ					
Finanzverbindlichkeiten	1 145 000	0	1 145 000	– 31 152	1 113 848
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	1 101	0	1 101	0	1 101
Total	**1 146 101**	**0**	**1 146 101**	**– 31 152**	**1 114 949**

Per 31. Dezember 2023

(in CHF 1 000)	Bruttobetrag	In der Bilanz verrechneter Betrag	Nettobetrag ausgewiesen in der Bilanz	Verrechnungsmöglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei	Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei
Finanzinstrumente positiv					
Flüssige Mittel	141 678	0	141 678	– 139 418	2 260
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	6 328	0	6 328	– 5 449	880
Total	**148 006**	**0**	**148 006**	**– 144 866**	**3 140**
Finanzinstrumente negativ					
Finanzverbindlichkeiten	1 380 000	0	1 380 000	– 143 580	1 236 420
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	1 693	0	1 693	– 1 286	407
Total	**1 381 693**	**0**	**1 381 693**	**– 144 866**	**1 236 827**

14 Zukünftige Cash-Flows aus Verpflichtungen

Aufgrund der jeweils per Ende des Berichtsjahrs bestehenden Verpflichtungen ergaben sich die folgenden künftigen Zahlungsverpflichtungen (undiskontierte Beträge, inkl. Zinsen):

	Bilanzwert	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)	31.12.22	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 145 000	1 426	30 000	1 055	0	6 875	715 000	1 723	400 000
Anleihen und Kassascheine	1 940 508	6 739	110 000	160	300 000	19 840	980 000	1 905	550 000
Leasingverbindlichkeiten	6 881	35	90	35	90	263	740	1 161	5 960
Derivative Finanzinstrumente	– 14 284	407	0	622	0	3 072	0	0	0
Verpflichtungen[1]	13 424	0	13 424	0	0	0	0	0	0
Total	**3 091 529**	**8 607**	**153 514**	**1 872**	**300 090**	**30 051**	**1 695 740**	**4 788**	**955 960**

	Bilanzwert	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)	31.12.23	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 380 000	5 384	0	4 739	200 000	34 225	800 000	3 906	380 000
Anleihen und Kassascheine	2 079 020	6 998	350 000	10 360	0	43 405	1 330 000	1 120	400 000
Leasingverbindlichkeiten	6 813	35	92	35	92	322	947	1 067	5 682
Derivative Finanzinstrumente	– 4 636	540	0	894	0	5 347	0	0	0
Verpflichtungen[1]	5 261	0	5 261	0	0	0	0	0	0
Total	**3 466 458**	**12 956**	**355 353**	**16 028**	**200 092**	**83 299**	**2 130 947**	**6 093**	**785 682**

1 Ohne vorausbezahlte Mietzinse, Kaufpreise und Kaufpreisanzahlungen für veräusserte Liegenschaften.

Einbezogen wurden alle Instrumente, die sich jeweils per Ende des Berichtsjahrs im Bestand befanden und für die Zahlungen vertraglich vereinbart waren.

Per Ende 2023 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 4.7 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre).

15 Kennzahlen und Gewinn pro Aktie

Der «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Betriebserfolg (Ebit) ohne die Abschreibungen, die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften und den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge».

(in CHF 1 000)	**2022**	**2023**
Betriebserfolg (Ebit)	415 778	136 140
Abschreibungen	1 295	1 191
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	– 124 886	161 261
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 635	– 850
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	**293 822**	**297 742**

Der Gewinn pro Aktie und der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge werden berechnet, indem der Reingewinn bzw. der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» durch den gewichteten Durchschnitt der Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden.

Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

Der jährliche Antrag auf Dividendenausschüttung wird auf der Basis vom «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» erstellt.

	2022	2023
Reingewinn in CHF 1 000	**329 960**	**207 595**
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	– 124 886	161 261
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	1 635	– 850
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	29 288	– 28 901
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	– 283	109
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	**235 714**	**339 213**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	**7.19**	**4.53**
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	**5.14**	**7.40**

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Eigenkapital in CHF 1 000	5 198 379	5 220 722
Latente Steuern in CHF 1 000	1 068 139	947 743
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF[1]	**113.33**	**113.82**
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF[1]	**136.62**	**134.48**

1 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

16 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2023 erfolgte am 13. April 2023 eine Dividendenzahlung von CHF 3.80 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.75 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 172.0 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2023 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 4. April 2024 eine Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 3.85 brutto pro Namenaktie bzw. maximal CHF 176.6 Mio. Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property sind nicht dividendenberechtigt, weshalb sich der Gesamtbetrag für die Dividenden noch verändern kann.

17 Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen gelten der Verwaltungsrat und diesem nahestehende Gesellschaften sowie die Geschäftsleitung.

Die Offenlegung der nachfolgenden Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgt gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

	Geschäftsleitung		Verwaltungsrat	
(in CHF 1 000)	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**
Feste Vergütung in bar	1 305	1 305	660	586
Erfolgsabhängige Vergütung in bar	484	592	0	0
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien	1 646	1 959	0	0
Übrige Leistungen	0	0	0	0
Arbeitgeberbeiträge Vorsorge	291	294	39	34
Total	**3 726**	**4 150**	**699**	**620**

Im Vorjahr wurden bis zum Austritt von Herrn Prof. Dr. Peter Forstmoser aus dem Verwaltungsrat der Gesellschaft per 31. März 2022 Rechtsberatungshonorare in der Höhe von 0.014 Mio. an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Forstmoser Partner ist. An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selbst wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt.

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Honorare bezahlt (Vorjahr: keine).

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahestehende Personen) hielten Ende 2023, wie Ende 2022, keine Optionen auf PSP-Aktien. Die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahestehende Personen) hielten Ende 2023, wie Ende 2022, keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr bestanden 2023:
- Keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahestehende Personen.
- Keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.
- Gegenüber nahestehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Februar 2024 wurde eine 1.7%-Anleihe (Green bond, all-in 1.723%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Februar 2030 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentliche Ereignisse statt.

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 107 sowie 314 bis 333) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

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

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

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

nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Bewertung der Anlageliegenschaften und Areale und Entwicklungsliegenschaften

Risiko	Die Marktbewertung der Anlageliegenschaften sowie der Areale und Entwicklungsliegenschaften war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und die so bewerteten Liegenschaften mit CHF 9.5 Mrd. die bedeutendsten Positionen in der Konzernrechnung der Gruppe sind. Wie im Anhang unter 5 Liegenschaften und unter 2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basieren auf verschiedenen Annahmen, insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen.
Unser Prüfvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Korrektheit von ausgewählten liegenschaftsspezifischen Daten (Mieterträge und Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einflossen, überprüft. Wir haben für eine Stichprobe von Liegenschaften die Schlüsselannahmen in der Bewertung (Diskontierunssatz, struktureller und aktueller Leerstand wie auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten) beurteilt. Wir führten eine Benchmark-Analyse zur Überprüfung der Dikontierungssätze durch und hatten Besprechungen mit dem Management als auch mit dem externen Experten. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Marktbewertung der Anlageliegenschaften und der Areale und Entwicklungsliegenschaften ergeben.

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Risiko	Die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen basierend auf Annahmen aufweist und die

	latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 950 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie unter 2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargelegt, wurden die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze und die beabsichtigte Haltedauer.
Unser Prüfvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der geschätzten Haltedauer plausibilisiert und die verwendeten Gewinnsteuer- (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuersätze mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. Des Weiteren haben wir die Berechnung der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften ergeben.

Sonstige Informationen
Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die Informationen auf den Seiten 152 bis 157 im Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property AG
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 1. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungs-experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.2341

Auftrag
Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards
Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Es werden zudem die Regularien von IFRS 16 berücksichtigt und bei Liegenschaften im Baurecht der jeweils frühestmögliche Heimfall eingerechnet.

Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 (Inventories) bilanziert.

Definition des «Fair Value»
Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Transaktionskosten, Gross Fair Value

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

Der Fair Value wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest and best use-Ansatz

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

Die Wertermittlung der Immobilien der PSP Swiss Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der PSP Swiss Property (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz, mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen, angewendet.

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertete die Immobilien der PSP Swiss Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden 36 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 9 Liegenschaften der PSP Properties AG und 2 Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 161[1] Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der 6 zum «Fair Value» bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 161 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt 9'002'840'000 Schweizer Franken und derjenige der 6 Entwicklungsliegenschaften 530'790'000 Schweizer Franken.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)[2]
Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 8'171'200'000 Schweizer Franken. Gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 entspricht dies einer Wertveränderung von brutto (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) rund -1.8% und netto (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) rund -2.4%.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde eine Liegenschaft erworben und in die Anlageliegenschaften klassiert:

— Zürich, Pfingstweidstrasse 60/60b.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft aus den Anlageliegenschaften veräussert:

— Interlaken, Bahnhofstrasse 23.

Weiter wurden fünf Liegenschaften von den Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert:

— Zürich, Theaterstrasse 12;
— Zürich, Flüelastrasse 7;
— Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5;
— Basel, Grosspeterstrasse 24;
— Lausanne, Place St-François 15.

1 Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich (eigengenutzt).
2 Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven IFRS Bilanzierung der PSP zu verstehen.

In der Berichtsperiode wurden zudem sechs Liegenschaften von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

- Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11;
- Zürich, Förrlibuckstrasse 151 (Parkhaus);
- Zürich, Bahnhofplatz 2 (Umklassierung und Zusammenlegung mit Bahnhofplatz 1/ Bahnhofquai 9,11,15);
- Zürich, Grubenstrasse 6 / 8;
- Zürich, Limmatquai 4;
- Genève, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PSP Swiss Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 1. Februar 2024
Wüest Partner AG

Patrik Schmid
Chartered Surveyor MRICS | dipl. Architekt ETH/SIA | MAS ETH MTEC/BWI | Partner

Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Diplom-Wirtschaftsingenieur | Partner

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der 161 Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	*Minimaler*	*Maximaler*	*Mittlerer*
Region	*Diskontierungssatz*	*Diskontierungssatz*	*Diskontierungssatz*
	in %	*in %*	*(gewichteter Mittelwert *) in %*
Zürich	*3.12*	*5.45*	*3.76*
Genf	*3.12*	*5.81*	*3.74*
Lausanne	*3.48*	*5.30*	*4.26*
Basel	*3.38*	*4.54*	*4.14*
Bern	*3.43*	*5.30*	*3.97*
Andere Regionen	*3.68*	*5.20*	*4.59*
Alle Regionen	*3.12*	*5.81*	*3.85*

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die nachhaltig erzielbaren Marktmietpreise angewendet:

Tabelle 2	*Büro*	*Verkauf*	*Lager*	*Parking*	*Parking*	*Wohnen*
Region	*CHF / m² p.a.*	*CHF / m² p.a.*	*CHF / m² p.a.*	*aussen*	*innen*	*CHF / m² p.a.*
				CHF / Stück p.Mt.	*CHF / Stück p.Mt.*	
Zürich	*120 - 900*	*150 - 6'000*	*24 - 650*	*35 - 560*	*35 - 750*	*158 - 918*
Genf	*200 - 810*	*275 - 4'000*	*100 - 600*	*60 - 450*	*100 - 490*	*350 - 573*
Lausanne	*150 - 390*	*110 - 1'500*	*80 - 300*	*67 - 300*	*150 - 360*	*127 - 388*
Basel	*190 - 360*	*95 - 2'000*	*80 - 700*	*70 - 300*	*50 - 300*	*177 - 385*
Bern	*100 - 490*	*35 - 1'250*	*30 - 185*	*55 - 180*	*140 - 250*	*170 - 495*
Andere Regionen	*140 - 420*	*150 – 1'580*	*60 - 250*	*35 - 200*	*40 – 440*	*192 - 383*
Alle Regionen	*100 - 900*	*35 - 6'000*	*24 - 700*	*35 - 560*	*35 - 750*	*127 – 918*

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die strukturellen Leerstände angewendet:

Tabelle 3	*Büro*	*Verkauf*	*Lager*	*Parking*	*Parking*	*Wohnen*
Region	*in %*	*in %*	*in %*	*aussen*	*innen*	*in %*
				in %	*in %*	
Zürich	*2.5 - 10.0*	*2.5 - 30.0*	*2.5 - 30.0*	*1.0 - 25.0*	*1.5 - 30.0*	*1.0 - 15.0*
Genf	*3.0 – 6.0*	*3.0 - 6.0*	*2.0 - 10.0*	*3.0 - 6.0*	*5.0 - 25.0*	*1.0 - 1.0*
Lausanne	*4.0 - 9.0*	*4.0 - 8.5*	*4.0 - 15.0*	*5.0 - 10.0*	*2.0 - 20.0*	*3.0 - 4.0*
Basel	*3.0 – 6.5*	*3.0 - 5.0*	*3.0 - 20.0*	*1.0 - 20.0*	*2.0 - 6.0*	*2.0 - 5.0*
Bern	*2.5 - 7.0*	*4.0 - 10.0*	*3.0 - 15.0*	*1.0 - 15.0*	*1.0 - 10.0*	*1.5 - 3.0*
Andere Regionen	*4.0 - 15.0*	*3.0 - 20.0*	*3.5 - 30.0*	*1.0 - 25.0*	*1.0 – 30.0*	*1.0 - 8.0*
Alle Regionen	*2.5 - 15.0*	*2.5 - 30.0*	*2.0 - 30.0*	*1.0 - 25.0*	*1.0 - 30.0*	*1.0 - 15.0*

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property AG per Stichtag 1. Januar 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriffes auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.12 Prozent und 5.81 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wüest Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontsätze

	Region Zürich		Region Genf		Region Basel	
Diskontsätze in % (Marktwerte in CHF 1 000)	**Anzahl Immobilien**	**Marktwert**	**Anzahl Immobilien**	**Marktwert**	**Anzahl Immobilien**	**Marktwert**
3.00–3.24	5	786 760	2	119 010	0	0
3.25–3.49	18	1 288 190	5	409 540	1	30 000
3.50–3.74	14	1 165 460	6	304 510	1	15 560
3.75–3.99	16	640 800	5	390 250	5	189 730
4.00–4.24	9	801 750	1	93 320	3	97 300
4.25–4.49	8	668 250	2	97 700	3	271 930
4.50–4.74	1	92 780	0	0	1	41 640
4.75–4.99	1	54 850	0	0	0	0
5.00–5.24	1	5 530	0	0	0	0
5.25–5.49	4	98 690	0	0	0	0
5.50–5.74	1	16 170	0	0	0	0
5.75–5.99	0	0	1	39 460	0	0
Total	**78**	**5 619 230**	**22**	**1 453 790**	**14**	**646 160**

Die Diskontsätze, welche bei den halbjährlichen Portfoliobewertungen durch die externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma angewendet werden, sind liegenschaftsspezifisch und berücksichtigen objektbezogene Faktoren wie Standort, Mieterqualität, Eigentumsverhältnisse und Liegenschaftsqualität.

Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Ende 2023 nominal 3.85%; darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.25% (Ende 2022: 3.48%; Inflationsrate 1.0%).

	Region Bern		Region Lausanne		Übrige Standorte		Alle Anlageliegenschaften	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
	0	0	0	0	0	0	7	905 770
	4	95 160	1	17 380	0	0	29	1 840 270
	2	84 850	3	115 860	2	19 540	28	1 705 780
	4	156 400	1	6 760	1	17 880	32	1 401 820
	1	49 600	1	37 790	1	12 590	16	1 092 350
	2	129 780	2	21 480	5	185 540	22	1 374 680
	3	45 740	1	15 080	3	33 230	9	228 470
	0	0	2	69 830	2	17 410	5	142 090
	0	0	2	17 320	2	106 220	5	129 070
	1	14 550	1	13 670	0	0	6	126 910
	0	0	0	0	0	0	1	16 170
	0	0	0	0	0	0	1	39 460
	17	**576 080**	**14**	**315 170**	**16**	**392 410**	**161**	**9 002 840**

EPRA-Reporting

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist weithin der anerkannte Anbieter von Marktstandards und Benchmarks für die europäische Immobilienbranche. Die Richtlinie der Best-Practices-Empfehlungen von EPRA schreiben die kontinuierliche Berichterstattung für eine Reihe von Leistungskennzahlen vor, die die Qualität der Berichterstattung verbessern sollen, indem sie die Lücke zwischen der regulierten IFRS Accounting Standards-Berichterstattung und den für die europäische Immobilienbranche relevanten spezifischen Analysen schliessen. Diese standardisierten EPRA-Kennzahlen liefern zusätzliche relevante Ertrags-, Bilanz- und Betriebskennzahlen und ermöglichen einen einfachen und effektiven Vergleich von leistungsbezogenen Informationen über die gesamte Branche hinweg.

PSP Swiss Property wendet die Best-Practice-Empfehlungen der EPRA für die finanzielle Berichterstattung und für die Nachhaltigkeitsberichterstattung an. Dieser Abschnitt in der Jahresrechnung von PSP Swiss Property enthält nur die EPRA-Finanzberichterstattung.

PSP Swiss Property ist seit 2001 Mitglied der EPRA und veröffentlicht seit 2010 die EPRA-Kennzahlen. Seit dem Jahr 2015 werden die Zahlen von unabhängigen Revisoren geprüft. Der Bericht zu den Zahlen dieses Jahres befinden sich auf den Seiten 132 bis 133.

Die Offenlegung basiert auf den Leitlinien für bewährte Praktiken und Empfehlungen, die im Februar 2022 publiziert wurde.

Weitere Informationen über EPRA und die Best-Practice-Richtlinien von EPRA finden sich auf der EPRA-Webseite: www.epra.com.

EPRA Kennzahlen

Zusammenfassung der EPRA Kennzahlen

Kennzahl	Definition	Ziel	2022	2023
1 EPRA GEWINN JE AKTIE	Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit.	Eine wichtige Kennzahl für die zugrunde liegenden Betriebsergebnisse eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch die Erträge gedeckt sind.	CHF 4.66	CHF 7.17
2 EPRA NAV KENNZAHLEN	EPRA Netto-Wiederbeschaffungswert (NRV): Geht davon aus, dass Unternehmen niemals Vermögenswerte verkaufen, und zielt darauf ab, den für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlichen Wert darzustellen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen Anpassungen am NAV gemäss IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern die relevantesten Informationen über den beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer Immobiliengesellschaft unter verschiedenen Szenarien zu liefern.	CHF 139.42	CHF 137.10
	EPRA Netto-Sachanlagen (NTA): Geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch ein gewisses Mass an unvermeidbaren latenten Steuern herauskristallisiert wird.		CHF 136.97	CHF 134.75
	EPRA Nettoveräusserungswert (NDV): Stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräusserungsszenario dar, bei dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berechnet werden, abzüglich der daraus resultierenden Steuern.		CHF 118.55	CHF 115.94
3 (i) EPRA NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN (NIY)	Annualisierte Mieteinnahmen auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag geltenden Mieten abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten der Immobilie, geteilt durch den Marktwert der Immobilie, erhöht um die (geschätzten) Kosten der Erwerber.	Ein vergleichbares Mass für Portfoliobewertungen. Dieses Mass soll es den Anlegern erleichtern, selbst zu beurteilen, wie die Bewertung von Portfolio X im Vergleich zu Portfolio Y ist.	3.1%	3.2%
(ii) EPRA «TOPPED-UP» NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN	Diese Kennzahl beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf das Auslaufen mietfreier Zeiten (oder anderer nicht abgelaufener Mietanreize wie z. B. abgezinste Mietperioden und Staffelmieten).		3.1%	3.3%
4 EPRA LEERSTANDSQUOTE	Geschätzter Marktmietwert (ERV) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des gesamten Portfolios.	Ein «reines» (prozentuales) Mass für den Leerstand von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das auf dem ERV basiert.	3.2%	3.8%
5 EPRA KOSTENQUOTE	Verwaltungs- und Betriebskosten (einschliesslich der Kosten für direkten Leerstand) geteilt durch die Bruttomieteinnahmen.	Eine wichtige Kennzahl, die eine aussagekräftige Messung der Veränderungen bei den Betriebskosten eines Unternehmens ermöglicht.	17.9%	16.6%
	Verwaltungs- und Betriebskosten (ohne Kosten des direkten Leerstandes) geteilt durch die Bruttomieteinnahmen.		16.7%	15.6%
6 EPRA LTV	Schulden geteilt durch den Marktwert der Immobilie.	Eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des Prozentsatzes der Schulden im Vergleich zum geschätzten Wert der Immobilien.	33.5%	35.7%

Die Einzelheiten zur Berechnung der EPRA-Kennzahlen sind in den folgenden Tabellen aufgeführt.

1 EPRA Gewinn & EPRA Gewinn je Aktie (EPS)

(in CHF 1 000)	2022	2023
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	**329 960**	**207 595**
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses, ausgenommen:		
Wertveränderungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (inkl. Entwicklungsimmobilien) und sonstigen Beteiligungen	– 124 886	161 261
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (inkl. Entwicklungsimmobilien) und sonstigen Beteiligungen	447	– 910
Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Handelsimmobilien einschliesslich Wertminderungsaufwendungen in Bezug auf Handelsimmobilien	– 25 181	– 14 012
Steuern auf Veräusserungsgewinne oder -verluste	3 357	3 061
Negativer Goodwill / Wertminderung des Goodwills	n.a.	n.a.
Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten und zugehörige Kosten	n.a.	n.a.
Akquisitionskosten auf Share Deals und nicht beherrschende Joint-Venture-Anteile	n.a.	n.a.
Latente Steuern in Bezug auf die EPRA-Anpassungen	30 155	– 28 034
Oben genannte Anpassungen in Bezug auf Joint Ventures	n.a.	n.a.
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	n.a.	n.a.
EPRA Gewinn	**213 852**	**328 960**
Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
EPRA Gewinn je Aktie (EPS) in CHF	**4.66**	**7.17**

2 EPRA NAV Kennzahlen

	31. Dezember 2022			31. Dezember 2023		
(in CHF 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	**5 198 379**	**5 198 379**	**5 198 379**	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 220 722**
Zuzüglich/abzüglich:						
Hybride Finanzinstrumente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verwässerter NAV	**5 198 379**	**5 198 379**	**5 198 379**	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 220 722**
Zuzüglich:						
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	0	0	0	0	0	0
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	0	0	0	0	0	0
Neubewertung übrige Anlagen[1]	9 294	9 294	9 294	10 912	10 912	10 912
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen von Handelsimmobilien[1]	16 188	16 188	16 188	1 196	1 196	1 196
Verwässerter NAV zum Marktwert	**5 223 861**	**5 223 861**	**5 223 861**	**5 232 830**	**5 232 830**	**5 232 830**
Abzüglich:						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften[2]	1 076 268	1 073 164		953 088	952 821	
Marktwert von Finanzinstrumenten	– 14 284	– 14 284		– 4 636	– 4 636	
Goodwill aus latenten Steuern	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS		n.a.	n.a.		n.a.	n.a.
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS		– 296			– 189	
Zuzüglich:						
Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten[3]			213 636			85 245
Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Marktwert	0			0		
Handänderungssteuer	108 933	0		107 337	0	
NAV	**6 394 778**	**6 282 444**	**5 437 496**	**6 288 619**	**6 180 826**	**5 318 075**
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
NAV je Aktie	**139.42**	**136.97**	**118.55**	**137.10**	**134.75**	**115.94**

1 Basierend auf der Bewertung des externen Gutachters, netto nach Abzug der latenten Steuern ausgewiesen.
2 Für die Hinzurechnung der latenten Steuern wurde die Option 1 gewählt: Das gesamte Anlageportfolio soll in der Regel langfristig gehalten werden und die Handelsimmobilien werden kurzfristig veräussert.
3 Ausgewiesen nach Abzug latenter Steuern.

Zusätzliche Offenlegung latente Steuern

	31. Dezember 2022			31. Dezember 2023		
	Markt-wert	in % des gesamten Portfolios	% der ausge-schlossenen latenten Steuer	Marktwert	in % des gesamten Portfolios	% der ausge-schlossenen latenten Steuer
Portfolio, das einer aufgeschobenen Steuer unterliegt und das langfristig gehalten und nicht verkauft werden soll	9 407 181	100%	100%	9 591 283	100%	100%
Portfolio, das einer teilweisen latenten Steuer unterliegt und der steuerlichen Strukturierung	0	0%	0%	0	0%	0%

3 EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen (NYI) und EPRA «topped-up» NYI

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Anlageliegenschaften – Eigentum	9 359 201	9 540 443
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften (einschliesslich Anteile an Joint Ventures)	25 442	29 792
Abzüglich Entwicklungen	– 534 382	– 560 582
Abgeschlossenes Immobilienportfolio	8 850 261	9 009 653
Zulage für geschätzte Kosten der Erwerber	n.a.	n.a.
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften (B)	**8 850 261**	**9 009 653**
Annualisierter Ist-Mietertrag	311 147	328 748
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	– 40 937	– 39 802
Annualisierter Netto-Mietertrag (A)	**270 210**	**288 946**
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen[1]	8 490	6 678
Topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen (C)	**278 699**	**295 624**
EPRA NIY Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	**3.1%**	**3.2%**
EPRA «topped-up» NIY Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	**3.1%**	**3.3%**

1 Der gewichtete durchschnittliche mietfreie Zeitraum für den Berichtszeitraum beträgt 2.9 Monate (2022: 3.2 Monate).

4 EPRA Leerstandsquote

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Geschätzte Mieteinnahmen der leerstehenden Flächen (A)	10 261	12 656
Geschätzte Mieteinnahmen des gesamten Portfolios (B)	322 550	336 923
EPRA Leerstandsquote (A/B)	**3.2%**	**3.8%**

5 EPRA Kostenquote

(in CHF 1 000)	2022	2023
Verwaltungs-/Betriebsaufwand gemäss IFRS Erfolgsrechnung	56 411	55 209
Nettodienstleistungskosten/Gebühren	0	0
Verwaltungsgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils	37	26
Sonstige betriebliche Erträge/Erstattungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich der damit verbundenen Gewinne	0	0
Anteil an den Aufwendungen für Joint Ventures	0	0
Abzüglich (falls Bestandteil der aufgeführten Positionen):		
Abschreibung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Grundstücksmiete	0	0
Kosten (zuzüglich direkte Leerstandskosten) (A)	**56 447**	**55 235**
Direkte Leerstandskosten	3 501	3 397
Kosten (abzüglich direkte Leerstandskosten) (B)	**52 947**	**51 838**
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete gemäss IFRS	316 231	331 905
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures (Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete)	**n.a.**	**n.a.**
Bruttomieteinnahmen (C)	**316 231**	**331 905**
EPRA Kostenquote (zuzüglich direkte Leerstandskosten) (A/C)	**17.9%**	**16.6%**
EPRA Kostenquote (abzüglich direkte Leerstandskosten) (B/C)	**16.7%**	**15.6%**
Aktivierte Betriebskosten	**2 367**	**2 401**

Die Personalkosten für die Entwicklung eigener Projekte in Höhe von CHF 4.6 Mio. (2022: CHF 3.7 Mio.) wurden aktiviert, sind jedoch in der obigen Tabelle nicht berücksichtigt. Alle Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Erstellung von Liegenschaften stehen, sowie alle späteren wertvermehrenden Investitionen gelten als Anschaffungskosten und werden aktiviert. Aktivierte Eigenleistungen aus der Entwicklung eigener Projekte werden zu Herstellungskosten bewertet.

6 EPRA LTV

31. Dezember 2022 (in CHF 1 000)	Gemäss Konzernbericht	Anteil an Joint Ventures	Anteil an wesentlichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschenden Anteile	Total
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	1 145 000				1 145 000
Anleihen	1 940 508				1 940 508
Nettoverbindlichkeiten	92 400				92 400
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	– 20 741				– 20 741
Nettofinanzschulden (a)	**3 157 166**				**3 157 166**
Zuzüglich:					
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 412				36 412
Anlageliegenschaften	8 850 261				8 850 261
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	25 442				25 442
Areale und Entwicklungsliegenschaften	508 940				508 940
Immaterielle Sachanlagen	296				296
Nettoforderungen	0				0
Finanzanlagen	9				9
Gesamter Immobilienwert (b)	**9 421 361**				**9 421 361**
LTV (a/b)	**33.5%**				**33.5%**

31. Dezember 2023 (in CHF 1 000)	Gemäss Konzernbericht	Anteil an Joint Ventures	Anteil an wesentlichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschenden Anteile	Total
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	1 380 000				1 380 000
Anleihen	2 079 020				2 079 020
Nettoverbindlichkeiten	112 266				112 266
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	– 141 678				– 141 678
Nettofinanzschulden (a)	**3 429 609**				**3 429 609**
Zuzüglich:					
Selbstgenutzte Liegenschaften	37 259				37 259
Anlageliegenschaften	9 009 653				9 009 653
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	29 792				29 792
Areale und Entwicklungsliegenschaften	530 790				530 790
Immaterielle Sachanlagen	189				189
Nettoforderungen	0				0
Finanzanlagen	9				9
Gesamter Immobilienwert (b)	**9 607 692**				**9 607 692**
LTV (a/b)	**35.7%**				**35.7%**

EPRA Core Recommendations: Berichterstattung über Anlageliegenschaften

Bilanzierungsgrundsätze IAS 40

IAS 40.30 erlaubt es Immobiliengesellschaften, für die Bilanzierung ihrer Anlageliegenschaften entweder das Fair-Value-Modell oder das Anschaffungskostenmodell zu wählen.

PSP Swiss Property weist die Anlageliegenschaften zum Fair Value aus. Die Marktwerte werden halbjährlich durch eine externe, unabhängige Immobilienbewertungsfirma ermittelt. Die Bewertungen basieren auf der Discounted-Cashflow-Methode nach dem «Highest and Best Use»-Konzept von IFRS 13.

Information zur Bewertung

Die Beschreibung und Offenlegung der von der Gesellschaft angewandten Bewertungsverfahren soll das Vertrauen in das Bewertungsergebnis erhöhen und die Verbreitung und Glaubwürdigkeit von externen Bewertungen steigern.

Der Marktwert der nach IAS 40/IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Schätzungsfirma ermittelt (siehe Bericht Immobilienbewertung von Wüest Partner auf den Seiten 112 bis 119). Dabei hat der Bewerter Zugang zu Unternehmensinformationen bezüglich Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen. Die externen Bewertungen werden von PSP Swiss Property intern durch stichprobenartige Überprüfungen der Inputfaktoren in den Discounted-Cashflow-Bewertungen (DCF), eigene DCF-Bewertungen, eine systematische Analyse der Abweichungen zu früheren Bewertungen sowie eine Diskussion der Bewertungsergebnisse mit dem externen Bewerter überprüft. Zudem führt PSP Swiss Property ein periodisches Backtesting verschiedener Inputfaktoren (Mieteinnahmen, Leerstände, Betriebskosten) durch, die von der externen Bewertungsfirma verwendet wurden. Zudem werden die Bewertungsergebnisse in der Geschäftsleitung eingehend besprochen und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Immobiliengesellschaften sollten Informationen über fertiggestellte Anlageobjekte (und Handelsobjekte und Joint-Venture-Beteiligungen, sofern sie wesentlich sind) in ihren Managementbericht oder in einer Anhangsangabe aufnehmen.

Entwicklungstätigkeiten können für Immobilienunternehmen eine Quelle bedeutender Wertschöpfung sein, aber auch ein grösseres finanzielles Risiko als das Eigentum an bestehenden Mietobjekten bergen. Daher ist es wichtig, ausreichende Informationen bereitzustellen, damit sich die Anleger ein klares Bild von den potenziellen Risiken und Chancen machen können, die mit dem Entwicklungsvermögen verbunden sind.

Die erforderlichen Informationen sind auf den Seiten 24 bis 31 zu finden.

Berichterstattung über das flächenbereinigte Mietwachstum (Like-for-like rental growth reporting)

Das Like-for-like-Nettomietwachstum vergleicht das Wachstum des Nettomietertrags des Portfolios, das während der beiden beschriebenen vollen Vorperioden durchgehend in Betrieb und nicht in Entwicklung war. Am Ende des Berichtszeitraums besteht das vergleichbare Portfolio aus 148 Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 7.902 Mrd.

(in CHF 1 000)	Mieteinnahmen Vorjahr	Effekte von Portfoliover-änderungen	Like-for-like Wachstum	Like-for-like Wachstum in %	Mieteinnahmen Berichtsjahr
Zürich	168 740	7 088	8 246	5.1%	184 075
Genf	39 252	565	2 305	6.2%	42 123
Basel	20 340	1 263	474	2.4%	22 077
Bern	17 742	1 842	1 161	7.0%	20 745
Lausanne	15 909	– 575	473	4.0%	15 807
Übrige Standorte	18 472	254	984	5.3%	19 710
Areale und Entwicklungsliegenschaften	11 796	– 9 141	0	n.a.	2 656
Mieteinnahmen[1]	**292 252**	**1 297**	**13 643**	**5.1%**	**307 192**

1 Die Mieteinnahmen bestehen aus den Mieteinnahmen abzüglich der Betriebskosten aus dem Segment Immobilienanlagen.

Der positive Effekt auf das flächenbereinigte Wachstum beruht vor allem auf der Indexierung von Gewerbemietverträgen. Die Indexierung der kommerziellen Mietverträge, die am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, belief sich in diesem Berichtszeitraum auf CHF 7.5 Mio.

Zusätzliche Portfolio Informationen

Zusätzliche Informationen und Angaben zu Immobilienstatistiken wie Mietdaten, Bewertungsdaten, Entwicklung und Sanierung sowie Mietdaten sind auf den Seiten 314 bis 333 zu finden.

Offenlegung der Investitionsausgaben

PSP Swiss Property hat sich entschieden, die von der EPRA zur Verfügung gestellte Tabelle für die Offenlegung der EPRA-CapEx-Zahlen zu verwenden. Die folgende Tabelle zeigt nur die wertvermehrenden Aufwendungen und nicht den Anteil, der in der Erfolgsrechnung realisiert wird. Da PSP Swiss Property an keinen Joint Ventures beteiligt ist, wird auf einen solchen Ausweis verzichtet.

(in CHF 1 000)	**2022**	**2023**
Käufe	131 959	216 824
Entwicklungen	92 471	97 573
Anlageliegenschaften		
– Zuwachs an vermietbarer Fläche[1]	n.a.	n.a.
– Nicht vermietbare Flächen	50 522	43 870
– Mietanreize	10 668	3 521
– Sonstige wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	n.a.	n.a.
– Aktivierte Zinsen	456	498
Total Investitionen (CapEx)	**286 076**	**362 286**
Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis	– 2 945	– 20 066
Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis	**283 130**	**342 221**

1 Eine Zunahme der vermietbaren Fläche wird im Allgemeinen durch Investitionen in Entwicklungsobjekte erreicht. Investitionen in Anlageliegenschaften dienen in der Regel der Verbesserung der bestehenden Mietfläche und nicht der Zunahme der vermietbaren Fläche.

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Pfingstweidstrasse 60, 60b in Zürich erworben (Vorjahr: Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6 in Genf, Lintheschergasse 10 in Zürich und Mühlebachstrasse 2 / Falkenstrasse 30 in Zürich).

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der

PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA-Reporting

Wir wurden von PSP Swiss Property AG beauftragt, das EPRA-Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 122 bis 131) der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 31. Dezember 2023 zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit zu prüfen.

Das EPRA-Reporting wurde von der Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung
Die Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG ist für die Erstellung des EPRA-Reportings in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung eines EPRA-Reportings, das frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeaufsichtigten - falschen Darstellungen ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung
Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants* (*including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung
Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über das EPRA-Reporting abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 „*Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*“ vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob das EPRA-Reporting in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations erstellt wurde.

Unsere Vorgehensweise

Ein Assurance-Auftrag nach ISAE 3000 zur Erlangung hinreichender Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise über die Beträge und Offenlegungen für das EPRA-Reporting zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im EPRA-Reporting als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigten wir das für die Aufstellung des EPRA-Reporting relevante interne Kontrollsystem der Gesellschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind.
- Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden Zahlen gemäss der Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG per 31. Dezember 2023, welche in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards erstellt wurde oder weiteren internen Datenquellen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung
Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA-Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

Erfolgsrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)

(in CHF 1 000)	2022	2023	Anmerkung
Übriger betrieblicher Aufwand	– 3 762	– 3 850	3.1
Total Betriebsaufwand	**– 3 762**	**– 3 850**	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)	**– 3 762**	**– 3 850**	
Finanzertrag	34 000	63 864	3.2
Finanzaufwand	– 12 016	– 24 123	3.3
Total Finanzergebnis	**21 984**	**39 741**	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)	**18 222**	**35 891**	
Direkte Steuern	– 1 660	– 3 265	
Jahresgewinn	**16 562**	**32 625**	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz der PSP Swiss Property AG (Holding)

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023	Anmerkung
Flüssige Mittel	10 035	106 464	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	2	80	
– Gegenüber Beteiligungen	0	104	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	99	
Total Umlaufvermögen	**10 037**	**106 748**	
Finanzanlagen			
– Darlehen an Beteiligungen	2 204 200	2 342 600	3.4
– Übrige Finanzanlagen	2 042	2 152	3.4
Beteiligungen	1 322 245	1 322 245	3.5
Total Anlagevermögen	**3 528 487**	**3 666 997**	
Total Aktiven	**3 538 524**	**3 773 745**	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	650	388	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	76	66	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	440 436	450 047	3.6
– Gegenüber Beteiligungen	486	127	3.6
Passive Rechnungsabgrenzung	8 105	12 786	
Total kurzfristiges Fremdkapital	**449 753**	**463 414**	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	2 113	1 125	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	2 645 001	3 010 000	3.6
– Gegenüber Beteiligungen	5 900	5 100	3.6
Total langfristiges Fremdkapital	**2 653 014**	**3 016 225**	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	381	381	
Gesetzliche Gewinnreserve	2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven			
– Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	411 512	253 533	
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	716	979	
– Jahresgewinn	16 562	32 625	
Total Eigenkapital	**435 757**	**294 106**	
Total Passiven	**3 538 524**	**3 773 745**	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung

1 Allgemeine Informationen

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Kolinplatz 2, 6300 Zug. Sie wurde am 28. Juli 1999 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erwerb, Halten und Veräussern von Beteiligungen an Gesellschaften mit den folgenden Hauptzwecken:
- Erwerb, Halten und Veräussern von Grundstücken in der Schweiz, die als ständige Betriebsstätten dienen
- Erwerb, Halten und Veräussern von Grundstücken im Ausland
- Verwalten und Vermitteln von Grundstücken
- Projektieren und Ausführen von Neu- und Umbauten aller Art
- Finanzieren von Gruppengesellschaften

Die Gesellschaft kann sich weiterhin an Unternehmen beteiligen, diese finanzieren oder solche gründen oder erwerben.

Die Jahresrechnung 2023 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 26. Februar 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze der Rechnungslegung (Art. 959c, Abs. 1 OR)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, die nicht bereits durch das Obligationenrecht vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

Auf die Erstellung eines erweiterten Anhangs, eines Lageberichts und einer Geldflussrechnung wird verzichtet (Art. 961d OR), da die PSP Swiss Property AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

2.2 Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung

Das Erstellen der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Obligationenrecht erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property AG erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen.

2.3 Finanzergebnis

Finanzertrag resultiert im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen. Finanzaufwand umfasst im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten.

2.4 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert; sie umfassen ausschliesslich Bankguthaben.

2.5 Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nominalbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt.

2.6 Darlehen an Beteiligungen

Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen werden zum Nominalwert bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

2.7 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

2.8 Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und Kassascheine

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zum Nominalwert bilanziert. Anleihen und Kassascheine werden zum Nennwert bilanziert. Ein Agio (abzüglich Emissionskosten) wird in den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Laufzeit der Anleihe (linear) aufgelöst. Emissions- und Finanzierungsnebenkosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

2.9 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital (Freiwillige Gewinnreserven) in Abzug gebracht. Im Veräusserungszeitpunkt werden die Verkaufserlöse dem Eigenkapital (Freiwillige Gewinnreserven) gutgeschrieben.

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

3.1 Übriger betrieblicher Aufwand

(in CHF 1 000)	2022	2023
Investor Relations/Gesellschaftsaufwand	– 2 621	– 3 020
Verwaltungsratsaufwand	– 745	– 639
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 396	– 191
Total übriger betrieblicher Aufwand	**– 3 762**	**– 3 850**

3.2 Finanzertrag

(in CHF 1 000)	2022	2023
Erträge aus Darlehen an Beteiligungen	34 000	63 611
Übriger Finanzertrag	0	253
Total Finanzertrag	**34 000**	**63 864**

3.3 Finanzaufwand

(in CHF 1 000)	2022	2023
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	– 11 156	– 22 670
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	– 177	– 214
Übriger Finanzaufwand	– 684	– 1 239
Total Finanzaufwand	**– 12 016**	**– 24 123**

3.4 Finanzanlagen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Darlehen an Beteiligungen	2 204 200	2 342 600
Übrige Finanzanlagen	2 042	2 152
Total langfristige Finanzanlagen	**2 206 242**	**2 344 752**

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen.

3.5 Beteiligungen

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktien-/ Stammkapital 2022	Beteiligungsquote 2022	Aktien-/ Stammkapital 2023	Beteiligungsquote 2023
Direkt gehaltene Beteiligungen					
PSP Participations AG	Zug	1 000 000	100%	1 000 000	100%
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
PSP Group Services AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Real Estate AG	Zürich	50 600	100%	50 600	100%
PSP Management AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Properties AG	Zürich	9 919	100%	9 919	100%
Immobiliengesellschaft Septima AG	Zürich	5 700	100%	5 700	100%
SI 7 Place du Molard AG	Zürich	105	100%	105	100%
Place DLS GmbH	Zürich	20	100%	20	100%

Im Vorjahr wurden die Stammanteile der Place DLS GmbH vollständig in bar durch die PSP Participations AG erworben. Der Besitzesantritt erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2022. Die Place DLS GmbH wird mit einer Beteiligungsquote von 100% voll konsolidiert.

Keine dieser Beteiligungen ist an einer Börse kotiert.

Die IG REM, an welcher PSP Swiss Property zusammen mit zwei weiteren Gesellschaften beteiligt war, wurde per 31. Dezember 2023 aufgelöst.

3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30 000	100 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	486	127
Kurzfristige Anleihen und Kassascheine	410 000	350 000
Emissionskosten	436	47
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**440 922**	**450 174**
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1 115 000	1 280 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	5 900	5 100
Langfristige Anleihen	1 530 001	1 730 000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**2 650 901**	**3 015 100**

Die Finanzschulden gegenüber Dritten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Kreditinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Zum langfristigen Fremdkapital gehören Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf.

Per Ende 2023 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

3.7 Anleihenobligationen gemäss Art. 959c, Abs. 4 OR

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.21	Emission / Rückzahlung	Amortisation Emissionskosten	Umgliede-rung	Bilanzwert 31.12.22
0.060%-Anleihe, fällig 11.02.22	100 000	– 100 000	0	0	n.a.
0.950%-Kassaschein, fällig 01.02.23	n.a.	70 000	0	0	70 000
1.130%-Kassaschein, fällig 06.03.23	n.a.	40 000	0	0	40 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	n.a.	0	0	300 000	300 000
Total kurzfristige Anleihen / Kassascheine	**100 000**	**10 000**	**0**	**300 000**	**410 000**
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	300 000	0	0	– 300 000	n.a.
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	300 001	0	– 1	0	300 001
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	150 000	0	0	0	150 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	200 000	0	0	0	200 000
0.700%-Anleihe, fällig 08.02.27	180 000	0	0	0	180 000
0.550%-Anleihe, fällig 04.02.28	150 000	0	0	0	150 000
0.150%-Anleihe, fällig 02.02.29	150 000	0	0	0	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 06.02.30	100 000	0	0	0	100 000
0.200%-Anleihe, fällig 04.02.31	200 000	0	0	0	200 000
0.160%-Anleihe, fällig 16.09.31	100 000	0	0	0	100 000
Total langfristige Anleihen	**1 830 001**	**0**	**– 1**	**– 300 000**	**1 530 001**

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.22	Emission / Rückzahlung	Amortisation Emissionskosten	Umgliede-rung	Bilanzwert 31.12.23
0.950%-Kassaschein, fällig 01.02.23	70 000	– 70 000	0	0	n.a.
1.130%-Kassaschein, fällig 06.03.23	40 000	– 40 000	0	0	n.a.
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	300 000	– 300 000	0	0	n.a.
2.150%-Kassaschein, fällig 31.05.24	n.a.	50 000	0	0	50 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	n.a.	0	-1	300 001	300 000
Total kurzfristige Anleihen / Kassascheine	**410 000**	**–360 000**	**-1**	**300 001**	**350 000**
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	300 001	0	0	– 300 001	n.a.
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	150 000	0	0	0	150 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	200 000	0	0	0	200 000
2.000%-Anleihe, fällig 01.07.26	n.a.	150 000	0	0	150 000
1.800%-Anleihe, fällig 11.12.26	n.a.	150 000	0	0	150 000
0.700%-Anleihe, fällig 08.02.27	180 000	0	0	0	180 000
0.550%-Anleihe, fällig 04.02.28	150 000	0	0	0	150 000
2.250%-Anleihe, fällig 02.10.28	n.a.	200 000	0	0	200 000
0.150%-Anleihe, fällig 02.02.29	150 000	0	0	0	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 06.02.30	100 000	0	0	0	100 000
0.200%-Anleihe, fällig 04.02.31	200 000	0	0	0	200 000
0.160%-Anleihe, fällig 16.09.31	100 000	0	0	0	100 000
Total langfristige Anleihen	**1 530 001**	**500 000**	**0**	**– 300 001**	**1 730 000**

4 Weitere Angaben

4.1 Angaben zur Anzahl Vollzeitstellen

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2023 waren der PSP Swiss Property AG folgende bedeutende Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte bekannt:

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2022	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2023
BlackRock Inc.	New York, N.Y., USA	5.95%	5.95%
Credit Suisse Funds AG	Zürich, Schweiz	5.20%	5.20%
UBS Fund Management (Switzerland) AG	Basel, Schweiz	5.09%	5.09%
Nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd)	London, UK	6.02%	0.00%

Für Einzelheiten zu den bedeutenden Aktionären sowie zu den der Gesellschaft bekannten Aktionären mit Beteiligungen von 3% oder mehr der Stimmrechte und den Offenlegungen gemäss Art. 120 ff. FinfraG siehe auch Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seite 182.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten jeweils per Periodenende folgende Anzahl PSP-Aktien:

Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	200 004	200 004
Henrik Saxborn, Vizepräsident	0	385
Mark Abramson, Mitglied[1]	0	0
Corinne Denzler, Mitglied	250	1 450[2]
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Aviram Wertheim, Mitglied[3]	0	n.a.
Total	**200 254**	**201 839**

1 Gewählt an der Generalversammlung vom 31. März 2022.
2 Davon 700 Aktien durch nahestehende natürliche Personen gehalten.
3 Bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023.

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungsrechte oder Optionen an die Mitglieder des Verwaltungsrats zugeteilt.

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/ Chief Financial Officer	60 000	70 567
Reto Grunder, Chief Investment Officer	5 281	7 945
Martin Heggli, Chief Operating Officer	7 899	9 675
Total	**73 180**	**88 187**

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2023 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt. Per Stichtag bestanden analog Vorjahr keine Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

4.3 Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die vom Gesetz gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vorgeschriebenen Offenlegungen sowie der Ausweis von Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten für Leitungs- und Verwaltungsorgane gemäss Art. 959c Abs. 2 (11) OR sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 152 bis 157 dargestellt.

4.4 Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

	Anzahl Namen-aktien	Anschaffungs-/ Veräusserungswert in CHF 1 000	Durchschnittlicher Transaktionskurs in CHF
Käufe	17 345	1 972	113.69
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	– 17 345	– 1 902	109.68
Effekt aus Vergütung in Aktien		– 70	
31. Dezember 2022	**0**	**n.a.**	**n.a.**
Käufe	15 097	1 624	107.59
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	– 15 097	– 1 646	109.00
Effekt aus Vergütung in Aktien		21	
31. Dezember 2023	**0**	**n.a.**	**n.a.**

4.5 Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaften der PSP Swiss Property Gruppe werden hinsichtlich der Mehrwertsteuer gruppenbesteuert. Als Teil dieser Gruppe haftet die PSP Swiss Property AG solidarisch für deren Mehrwertsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Februar 2024 wurde eine 1.7%-Anleihe (Green bond, all-in 1.723%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Februar 2030 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentliche Ereignisse statt.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 4. April 2024 die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 und der statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven sowie die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.85 **brutto pro Aktie** (Vorjahr CHF 3.80 brutto pro Aktie) an die Aktionäre wie folgt:

Bilanzgewinn (in CHF 1 000)	**2022**	**2023**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	716	979
Jahresgewinn	16 562	32 625
Bilanzgewinn	**17 277**	**33 605**
Zuweisung aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	158 000	143 000
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**175 277**	**176 605**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.85 brutto pro Aktie	– 174 298	– 176 591
Vortrag auf neue Rechnung	**979**	**13**

Bei Gutheissung des Antrags verändern sich die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven wie folgt:

Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven (in CHF 1 000)	**2022**	**2023**
Vortrag aus dem Vorjahr	411 582	253 512
Effekt aus Vergütung in Aktien	– 70	21
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	**411 512**	**253 533**
Zuweisung an Bilanzgewinn	– 158 000	– 143 000
Vortrag auf neue Rechnung	**253 512**	**110 533**

Bei Gutheissung des Antrags erfolgt die Auszahlung der Dividende von CHF 3.85 brutto pro Aktie unter Abzug der Verrechnungssteuer voraussichtlich ab Mittwoch, 10. April 2024, ab Montag, 8. April 2024 werden die Aktien entsprechend ex-Dividende gehandelt.

Die beantragte Dividendenausschüttung basiert auf den von der Gesellschaft ausgegebenen 45 867 891 Namenaktien. Allfällige eigene Aktien im Eigentum der Gesellschaft sind nicht dividendenberechtigt. Die Anzahl dividendenberechtigter Aktien steht erst am Auszahlungsstichtag fest. Die Beträge für die Dividendenausschüttung und den resultierenden Vortrag auf neue Rechnung können sich daher entsprechend verändern.

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Phone: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 134 bis 145) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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

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

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

Sonstige Informationen
Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die Informationen auf Seiten 152 bis 157 des Vergütungsberichts und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

Vergütungen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Vergütungsbericht

Dieser Vergütungsbericht wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts zum Vergütungsbericht (Artikel 734a ff. OR) erstellt.

1 Vergütungen des Verwaltungsrats

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2022 (in CHF 1 000)	**Feste Vergütung in bar**	**Feste Vergütung in Aktien**	**Übrige Leistungen**	**Arbeitgeber-beiträge Vorsorge[1]**	**Gesamttotal Vergütungen**
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	160	0	0	0	160
Henrik Saxborn, Vizepräsident	126	0	0	25	151
Mark Abramson, Mitglied[2]	80	0	0	3	83
Corinne Denzler, Mitglied	75	0	0	3	78
Adrian Dudle, Mitglied	83	0	0	4	86
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied[3]	19	0	0	0	19
Josef Stadler, Mitglied[3]	19	0	0	1	20
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
Total	**660**	**0**	**0**	**39**	**699**

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherung von insgesamt TCHF 39 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die staatlichen Sozialversicherungen beträgt TCHF 51. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.
2 Gewählt an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2022.
3 Bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2022.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2023 (in CHF 1 000)	**Feste Vergütung in bar**	**Feste Vergütung in Aktien**	**Übrige Leistungen**	**Arbeitgeber-beiträge Vorsorge[1]**	**Gesamttotal Vergütungen**
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	160	0	0	0	160
Henrik Saxborn, Vizepräsident	132	0	0	26	158
Mark Abramson, Mitglied	107	0	0	0	107
Corinne Denzler, Mitglied	75	0	0	3	78
Adrian Dudle, Mitglied	85	0	0	4	89
Aviram Wertheim, Mitglied[2]	27	0	0	1	28
Total	**586**	**0**	**0**	**34**	**620**

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherung von insgesamt TCHF 34 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die staatlichen Sozialversicherungen beträgt TCHF 44. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.
2 Bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023.

2 Vergütungen der Geschäftsleitung

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 (in CHF 1 000)	**Feste Vergütung in bar**	**Erfolgsabhängige Vergütung in bar**	**Übrige Leistungen**	**Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien[1]**		**Arbeitgeberbeiträge Vorsorge[2]**	**Gesamttotal Vergütungen**
				Beträge	**in Anzahl Aktien**		
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/ Chief Financial Officer	652	0	0	1 162	10 657	178	1 991
Reto Grunder, Chief Investment Officer	352	290	0	290	2 664	61	994
Martin Heggli, Chief Operating Officer	302	194	0	194	1 776	52	741
Total	**1 305**	**484**	**0**	**1 646**	**15 097**	**291**	**3 726**

1 Zugeteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2022: CHF 109.00).
2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden 2022 als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 169. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 (in CHF 1 000)	**Feste Vergütung in bar**	**Erfolgsabhängige Vergütung in bar**	**Übrige Leistungen**	**Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien[1]**		**Arbeitgeberbeiträge Vorsorge[2]**	**Gesamttotal Vergütungen**
				Beträge	**in Anzahl Aktien**		
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/ Chief Financial Officer	652	0	0	1 367	11 641	181	2 200
Reto Grunder, Chief Investment Officer	352	358	0	358	3 051	61	1 130
Martin Heggli, Chief Operating Officer	302	233	0	233	1 985	52	820
Total	**1 305**	**592**	**0**	**1 959**	**16 677**	**294**	**4 150**

1 Zugeteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2023: CHF 117.44).
2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 12 werden 2023 als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 188. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

3.1 Allgemein

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

In den nachfolgenden **Erläuterungen** auf Seite 161 ff. sind das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2023 gegenüber dem Vorjahr beschrieben.

Im **Corporate Governance Bericht** sind weitere Informationen zu den **statutarischen Regeln** für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung in Ziffer 5.2 auf Seite 206 ff. aufgeführt.

3.2 Darlehen und Kredite sowie Vergütungen an nahestehende Personen

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2023 **keine Darlehen und Kredite** an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen gewährt. Zudem bestanden per 31. Dezember 2023 – wie bereits per 31. Dezember 2022 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden **keine offenzulegenden Vergütungen** an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt (2022: bis zum Austritt von Herrn Prof. Dr. Peter Forstmoser aus dem Verwaltungsrat per 31. März 2022 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von TCHF 14 an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Forstmoser Partner war; an Herrn Prof. Dr. Forstmoser selbst wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt).

3.3 Beteiligungsrechte und Optionen auf solche Rechte

	Anzahl PSP-Aktien	
Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats	**31. Dezember 2022**	**31. Dezember 2023**
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	200 004	200 004
Henrik Saxborn, Vizepräsident	0	385
Mark Abramson, Mitglied	0	0
Corinne Denzler, Mitglied	250	1 450[1]
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Aviram Wertheim, Mitglied[2]	0	n.a.
Total	**200 254**	**201 839**

1 Davon 700 Aktien durch eine nahestehende natürliche Person gehalten.
2 Bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023.

	Anzahl PSP-Aktien	
Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung	**31. Dezember 2022**	**31. Dezember 2023**
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/ Chief Financial Officer	60 000	70 657
Reto Grunder, Chief Investment Officer	5 281	7 945
Martin Heggli, Chief Operating Officer	7 899	9 675
Total	**73 180**	**88 277**

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien.

3.4 Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR und Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR

Mitglied des Verwaltungsrats	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31.12. 2022	31.12. 2023
Dr. Luciano Gabriel	Aggregate Holdings S.A., Luxemburg, LU	Mitglied des Beirats	×	
	BrickMark Group AG, Baar, CH	Präsident des Beirats	×	
	Marletto SA, Muralto, CH	Präsident des Verwaltungsrats	×	×
	COIMA SGR S.p.A., Mailand, ITA	Mitglied des Verwaltungsrats		×
	Peninsula Real Estate Ltd, Dubai, VAE	Mitglied des Verwaltungsrats		×
	Swiss Finance & Property UK Ltd, London, GBR	Mitglied des Verwaltungsrats		×
Henrik Saxborn	AMF Fastigheter, Stockholm, SE	Mitglied des Verwaltungsrats	×	×
	Annehem Fastigheter AB, Ängelholm, SE	Mitglied des Verwaltungsrats	×	
	Annehem Fastigheter AB, Ängelholm, SE	Präsident des Verwaltungsrats		×
	AP7, Stockholm, SE	Mitglied des Verwaltungsrats	×	×
Mark Abramson	Tovana Investment Advisors GmbH, Frankfurt, DE	Geschäftsführer	×	×
Corinne Denzler	St. Moritz Tourismus AG, St. Moritz, CH	Mitglied des Verwaltungsrats		×
	La Gustaiola SA, Risch, CH	Mitglied des Verwaltungsrats	×	×
Adrian Dudle	DEGAP business law Adrian Dudle, Kilchberg ZH, CH	Geschäftsführer	×	×
Aviram Wertheim (bis oGV 2023)	*Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, IL*	*Präsident des Verwaltungsrats*	×	
	Amot Investments Ltd., Ramat-Gan, IL	*Mitglied des Verwaltungsrats*	×	
	Carr Properties Corp. (Reit), Washington D.C., USA	*Mitglied des Verwaltungsrats*	×	
	Energix – Renewable Energies Ltd., Ramat-Gan, IL	*Mitglied des Verwaltungsrats*	×	
	Orwer (management) 2002 Ltd, Ramat Hasharon, IL	*Mitglied des Verwaltungsrats*	×	
	Orbar Management and Investments Services 2017 Ltd., Ramat Hasharon, IL	*Mitglied des Verwaltungsrats*	×	

Mitglied der Geschäftsleitung	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31.12. 2022	31.12. 2023
Giacomo Balzarini	Ernst Göhner Stiftung, Zug, CH	Stiftungsrat	×	×
	Seewarte Holding AG, Zug, CH	Präsident des Verwaltungsrats	×	×
	Hardturm AG, Zürich, CH	Vizepräsident des Verwaltungsrats	×	×

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil
Wir haben den Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR auf den Seiten 152 bis 157 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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

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

Sonstige Informationen
Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Informationen auf den Seiten 152 bis 157 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht
Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf

unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

Erläuterungen zum Vergütungssystem

1 Hauptmerkmale des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der PSP Swiss Property ist in Artikeln 22 ff. der Statuten geregelt und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- *Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses angemessen und marktkonform festgelegt.*
- *Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich eine feste Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden kann.*
- *Die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung berechnet sich nach einer unter* ***nachstehender Ziffer 5.2 erläuterten Formel,*** *die schwergewichtig auf dem Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Liegenschaftserfolge und auf dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr basiert. Sie wird in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien ausgerichtet, beim Chief Executive Officer (CEO) zu 100% in solchen Aktien, bei den übrigen Geschäftsleitungsmitgliedern zu 50%.*
- *Seit 2015 genehmigt die Generalversammlung verbindlich und prospektiv die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr).*
- *Seit 2015 können die Aktionäre im Rahmen einer Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht Stellung nehmen.*

Diese Hauptmerkmale blieben im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Ab **1. Januar 2024** werden die Grundlagen und Berechnungsformel der variablen, erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung um **einen ESG-Faktor** ergänzt, welcher die erfolgsabhängige Vergütung zusätzlich und langfristig an den Nachhaltigkeitszielen der Geschäftsstrategie ausrichten soll *(siehe Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr)*.

Ab der **ordentlichen Generalversammlung 2024** werden die Verwaltungsratshonorare für alle Mitglieder um jeweils CHF 10 000 für das Amtsjahr erhöht *(siehe dazu Ziffer 4.2.)*.

2 Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren der Vergütungen

Der Verwaltungsrat ist zuständig für die Festsetzung der individuellen Vergütungen von Verwaltungsgrat und Geschäftsleitung. Die Vergütungen werden vom Verwaltungsrat **nach Ermessen** angemessen und marktkonform festgelegt sowie periodisch überprüft. Der Vergütungsausschuss ist vorbereitend tätig und unterbreitet dem Verwaltungsrat diesbezügliche Vorschläge, namentlich für die Vergütungsgrundsätze zur erfolgsabhängigen Vergütung und zur Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten, für die individuellen Vergütungen sowie für die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge bzw. Mandate *(siehe zur Arbeitsweise von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss im Allgemeinen Ziffer 3)*. Die vergütungsspezifischen Tätigkeiten im Berichtsjahr sind in Ziffer 6 ausgeführt.

Die vom Verwaltungsrat festgelegten Vergütungen gelten unter der Voraussetzung der Zustimmung der Generalversammlung zu den ihr beantragten maximalen Gesamtbeträgen. Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung enthalten einen entsprechenden Vorbehalt.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung somit jedes Jahr auf Vorschlag des Vergütungsausschusses die Zustimmung zu den maximalen Gesamtbeträgen der Vergütungen an den Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und die Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr). Zu den entsprechenden Beschlüssen der Generalversammlung mit Bezug auf das Berichtsjahr siehe Ziffer 4.3 f. und Ziffer 5.4 f.

Dieses Festsetzungsverfahren hat sich im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich nicht verändert.

3 Vergütungsausschuss

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich in Einzelwahlen von der Generalversammlung gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich statutengemäss selbst *(Artikel 22 (2) der Statuten)* und wählt einen Vorsitzenden. Dem **Vergütungsausschuss** gehören die folgenden drei Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Henrik Saxborn.

Mitglieder	**Ausschussmitglied seit:**
Henrik Saxborn, Vorsitz	2. Mai 2022
Adrian Dudle	31. März 2016
Corinne Denzler	2. Mai 2022

Der Vergütungsausschuss **ist beratend bzw. vorbereitend tätig.** Die Aufgaben sind in Artikel 22 (4) der Statuten geregelt und in einem Reglement des Verwaltungsrats für den Vergütungsausschuss entsprechend übernommen und detailliert *(siehe zu den Aufgaben des Vergütungsausschusses im Corporate Governance Bericht, Ziffer 3.5.2 c., Seite 196).*

Der Vergütungsausschuss versammelt sich auf Einladung seines Vorsitzenden und tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen Vergütungsbericht und Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Auf Einladung des Vorsitzenden können namentlich der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO an den Sitzungen – mit beratender oder ohne beratende Stimme – teilnehmen. Alle Verwaltungsratsmitglieder haben Einsicht in die Protokolle des Vergütungsausschusses *(siehe zur Arbeitsweise des Vergütungsausschusses im Corporate Governance Bericht, Ziffer 3.5.3 d, Seite 199).*

Im **Berichtsjahr** tagte der Vergütungsausschuss viermal, mit durchschnittlich halbstündiger Sitzungsdauer *(siehe Corporate Governance Bericht, Ziffer 3.5.3 d, Seite 199)*. Zur vergütungsspezifischen Tätigkeit von Verwaltungsrat und Vergütungsausschusses im Berichtsjahr siehe Ziffer 6.

4 Die Verwaltungsratsvergütungen

4.1 Die Grundlagen und Elemente der Verwaltungsratsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Verwaltungsratsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2023:**

- *Nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten eine **feste Vergütung,** die in bar und/oder Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Gesellschaft bezahlt den **Arbeitgeberanteil an die Sozialversicherungsabgaben (AHV/IV/EO/ALV)** und die Familienausgleichskasse sowie die nicht als Vergütung erfassten Spesen für tatsächliche Aufwendungen. Nur rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an staatliche Alters- und Hinterlassenenversicherungen (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.*
- *Exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats, sofern es solche gibt, werden als Mitglieder der Geschäftsleitung entschädigt und erhalten keine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglieder. Solche Vergütungen werden als Bestandteil der Geschäftsleitungsvergütungen ausgewiesen und von der Generalversammlung genehmigt.*
- *Der Vorsitz in Ausschüssen wird separat zusätzlich entschädigt, wobei diese zusätzliche Entschädigung nicht für Präsident und Vizepräsident des Verwaltungsrats gilt. Andere Tätigkeiten in Ausschüssen werden (nach wie vor) nicht separat entschädigt.*
- *Nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats werden nicht unter einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert.*

4.2 Die Höhe der Verwaltungsratsvergütungen

Die letzte Anpassung der **festen Vergütungen** der ordentlichen Mitglieder des Verwaltungsrats erfolgte am **18. August 2008. Im Vorjahr** wurde die feste Vergütung für das neue Amt des Vizepräsidenten des Verwaltungsrats um CHF 25 000 für das Amtsjahr erhöht und der Vorsitz von ordentlichen Mitgliedern in Ausschüssen neu mit CHF 10 000 für das Amtsjahr zusätzlich entschädigt.

Diese festen Vergütungen galten **auch für das Geschäftsjahr 2023 unverändert:**

- *Der Verwaltungsratspräsident erhält – unabhängig von der Anzahl Verwaltungsratssitzungen – brutto CHF 160 000 pro Jahr.*
- *Der Vizepräsident des Verwaltungsrats erhält brutto CHF 100 000 pro Jahr und ein Verwaltungsratsmitglied erhält brutto CHF 75 000 pro Jahr. Zusätzlich wird ab der siebten Verwaltungsratssitzung pro Jahr ein Betrag von brutto CHF 8 000 pro zusätzliche Sitzung vergütet.*
- *Aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder erhalten einen Zuschlag von brutto CHF 8 000 pro Verwaltungsratssitzung.*
- *Der Vorsitz in Ausschüssen wird mit brutto CHF 10 000 zusätzlich entschädigt, wobei diese zusätzliche Entschädigung nicht für Präsident und Vizepräsident des Verwaltungsrats gilt.*

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2023 sind im Vergütungsbericht in **Ziffer 1** ausgewiesen.

Von der ordentlichen Generalversammlung 2024 an werden die Verwaltungsratshonorare für alle Mitglieder um jeweils CHF 10 000 für das Amtsjahr erhöht. Für den Verwaltungsratspräsident sind brutto CHF 170 000 vorgesehen, für den Vizepräsidenten brutto CHF 110 000 und für die Verwaltungsratsmitglieder brutto CHF 85 000. Die Bestimmungen bzw. Beträge für zusätzliche Sitzungen, Anreisen aus dem Ausland und den Vorsitz in Ausschüssen bleiben unverändert.

4.3 Nachtrag: Die Verwaltungsratsvergütungen für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2022 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023

Die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2022 hat einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder, einschliesslich des Verwaltungsratspräsidenten, von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 genehmigt. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von acht Sitzungen während der Amtsdauer beantragt. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergütungsberichts 2022 am 21. Februar 2023 die Anzahl der bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 ausstehenden Verwaltungsratssitzungen nicht definitiv feststand, konnte der Gesamtbetrag der Vergütungen darin nur vorläufig mit einem Betrag von TCHF 700 genannt werden. Der definitive Gesamtbetrag der Vergütungen beträgt **TCHF 698** und setzt sich wie folgt zusammen:

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats[1, 2] (in CHF 1 000)	**von oGV 2022 bis 31. Dezember 2022**	**vom 1. Januar 2023 bis oGV 2023**	**von oGV 2022 bis oGV 2023**
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	120	40	160
Henrik Saxborn, Vizepräsident	119	40	158
Mark Abramson, Mitglied	83	27	110
Corinne Denzler, Mitglied	59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied	67	22	89
Aviram Wertheim, Mitglied	75	28	103
Total	**522**	**176**	**698**

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.
2 Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen von insgesamt TCHF 40.

Die Verwaltungsratsvergütungen von **TCHF 698** (Vorperiode: TCHF 683) für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2022 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 liegen damit deutlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000.**

4.4 Die Verwaltungsratsvergütungen für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder, einschliesslich des Verwaltungsratspräsidenten, von **TCHF 800 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024** genehmigt (Vorperiode: TCHF 1 000). Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von acht Sitzungen während der Amtsdauer beantragt.

Die Vergütungen für das **Geschäftsjahr 2023** sind im Vergütungsbericht in Ziffer 1 zusammengestellt und betragen insgesamt TCHF 620 (Vorjahr: TCHF 699). Die seit der Generalversammlung 2023 bis zum 31. Dezember 2023 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von drei abgehaltenen Sitzungen und betrugen **TCHF 444** (Vorperiode: TCHF 523). Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um TCHF 148 auf **TCHF 592** erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats[1, 2] (in CHF 1 000)	**von oGV 2023 bis 31. Dezember 2023**	**vom 1. Januar 2023 bis oGV 2024**[3]	**von oGV 2023 bis oGV 2024**[3]
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	120	40	160
Henrik Saxborn, Vizepräsident	119	40	158
Mark Abramson, Mitglied	80	27	107
Corinne Denzler, Mitglied	59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied	67	22	89
Total	**444**	**148**	**592**

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.
2 Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen von insgesamt TCHF 33.
3 Gestützt auf die Annahme einer Verwaltungsratssitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2024 und der ordentlichen Generalversammlung 2024.

Damit werden die Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats für die laufende Amtsperiode voraussichtlich unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 800 liegen. Der Verwaltungsrat wird den definitiven Gesamtbetrag wiederum im Vergütungsbericht 2024 ausweisen.

5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

Im Berichtsjahr bestand die Geschäftsleitung – unverändert gegenüber dem Vorjahr – aus den Herren Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer (CEO) / Chief Financial Officer (CFO), Reto Grunder, Chief Investment Officer (CIO) und Martin Heggli, Chief Operating Officer (COO).

5.1 Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2023:**

- *Der Chief Executive Officer (CEO) und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine* ***feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung.***
- *Die* ***erfolgsabhängige Vergütung*** *wird vollumfänglich mittels einer in* ***Ziffer 5.2 erläuterten Formel*** *berechnet und kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.*
- *Für den CEO wird die erfolgsabhängige Vergütung zu* ***100% in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien*** *ausbezahlt, für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung* ***je zur Hälfte in bar und in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien.*** *Bei der Zuteilung von Aktien entspricht der Betrag der Vergütung dem Marktwert, der den zugeteilten Aktien zum Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen.*
- *Im Rahmen der* ***beruflichen Vorsorge*** *(Pensionskasse, obligatorischer und überobligatorischer Teil) wird nur die feste Vergütung – bis zu einem Maximum von CHF 700 000 – versichert; die erfolgsabhängige Vergütung wird nicht versichert. Seit Beginn der entsprechenden beruflichen Vorsorgelösung waren die Mitglieder der Geschäftsleitung zusammen mit den Mitgliedern der Direktion unter denselben Plänen versichert. Diese decken 19% der Belegschaft (ohne Hauswarte; 2022: 17%).*

- *Vom Arbeitgeber werden zusätzlich die **Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO/ALV)** bezahlt. Nur die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.*
- *Vom Arbeitgeber werden die **Auslagen** unter einem vom Steueramt bewilligten Spesenreglement pauschal vergütet und die gesetzlichen bzw. reglementarischen Prämien für Risikoversicherungen (Unfall- und Krankentaggeldversicherungen) sowie die Arbeitgeberbeiträge an die Familienausgleichskasse bezahlt. Diese Zahlungen bzw. Prämien und Beiträge werden nicht als Vergütung erfasst.*

Seit dem Geschäftsjahr 2018 gelten für den Chief Executive Officer **Richtlinien für das Halten einer Mindestanzahl Aktien** der Gesellschaft, welche eine **Mindestanzahl von 22 000 Aktien** vorschreiben. Diese Mindestanzahl wurde aufgrund des dreifachen Betrags seiner **jährlichen festen Vergütung 2018** und des **durchschnittlichen Tagesschlusskurses der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2017** von CHF 90.45 festgelegt und galt unverändert für das **gesamte Geschäftsjahr 2023.**

Darstellung der Elemente der Gesamtvergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung:

Feste Vergütung	Variable, erfolgsabhängige Vergütung	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge
– Brutto, in bar	– Gemäss Berechnungsformel – Brutto, in bar und/oder in Beteiligungspapieren/Optionsrechten	– Arbeitgeberbeitrag an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse); feste Vergütungen sind bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 versichert; erfolgsabhängige Vergütungen sind nicht versichert – Rentenbildender Arbeitgeberbeitrag an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV)

5.2 Die erfolgsabhängige Vergütung

Die Grundlagen und die Berechnungsformel für die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2023.**

Mit der **erfolgsabhängigen Vergütung** soll eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie (EPS) ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht *(siehe dazu Artikel 23 (3) der Statuten)*.

Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung wird vollumfänglich mittels der unten aufgeführten **Formel** berechnet. Diese berücksichtigt schwergewichtig den EPS (Gewinn pro Aktie) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften im jeweiligen Geschäftsjahr (nachfolgend «EPS ohne Liegenschaftserfolge»)[1], dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient wird für jedes Geschäftsleitungsmitglied individuell festgelegt (der «individuelle Koeffizient»). Mit Ausnahme dieses individuellen Koeffizienten ist die Formel für **alle Mitglieder der Geschäftsleitung identisch.** Sowohl Formel wie auch die individuellen Koeffizienten sind in den entsprechenden **Arbeitsverträgen der Geschäftsleitungsmitglieder** festgelegt.

$$\text{Erfolgsabhängige Vergütung} = K \times (1.60 \times EPS^{\text{w/o } \Delta RE} + 0.40 \times EPS^{\Delta RE} + 2.00 \times \Delta EPS^{\text{w/o } \Delta RE})$$

Legende:

K	= Individueller Koeffizient gemäss Arbeitsvertrag
$EPS^{\text{w/o } \Delta RE}$	= Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge
$EPS^{\Delta RE}$	= Beitrag der Liegenschaftserfolge zum Gewinn pro Aktie[2]
$\Delta EPS^{\text{w/o } \Delta RE}$	= Veränderung des Gewinns pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge gegenüber dem Vorjahr

K für Giacomo Balzarini	=	120 000 (2022: 120 000)
K für Reto Grunder	=	60 000 (2022: 60 000)
K für Martin Heggli	=	40 000 (2022: 40 000)

1 Es gilt – wie im Vorjahr – die Definition zu «Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 104 f, Anmerkung 15.
2 Es gilt – wie im Vorjahr – die Definition zu «Gewinn pro Aktie» auf Seite 104 f, Anmerkung 15.

Die Grösse des Immobilienportfolios wird bei der Formel bewusst nicht berücksichtigt, da Akquisitionen nicht als primäres Ziel, sondern nur als Mittel zur Erhöhung des EPS angesehen werden. Auch wird nicht nur die absolute Höhe des EPS ohne Liegenschaftserfolge berücksichtigt, sondern auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Liegenschaftserfolge gegenüber dem Vorjahr hat somit eine positive (negative) Auswirkung auf die Vergütung. Falls bei der Berechnung der Formel für die erfolgsabhängige Vergütung ein negativer Betrag resultiert, wird dieser nicht vom festen Grundgehalt abgezogen, er wird aber auf die folgenden Jahre vorgetragen. Eine Auszahlung von variablen Vergütungen findet in diesem Fall erst wieder statt, wenn sämtliche vorgetragenen Minusbeträge aufgeholt sind («catch up»).

Ab **1. Januar 2024** werden die Grundlagen und Berechnungsformel der variablen, erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung um **einen zusätzlichen ESG-Faktor** ergänzt, welcher diese zusätzlich und längerfristig an den Nachhaltigkeitszielen der Geschäftsstrategie ausrichten soll *(siehe Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr)*.

5.3 Individuelle Höchstbeträge und Genehmigungsvorbehalt

Die einzelnen Arbeitsverträge enthalten einen **individuellen Höchstbetrag** der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber **maximal geschuldeten Gesamtvergütung** («Cap»). Diese Höchstbeträge betrugen – unverändert gegenüber dem Vorjahr – für das Geschäftsjahr 2023: TCHF 2 200 für Giacomo Balzarini (2022: TCHF 2 200), TCHF 1 130 für Reto Grunder (2022: TCHF 1 130) und TCHF 820 für Martin Heggli (2022: TCHF 820).

Die **maximal mögliche erfolgsabhängige Vergütung** für jedes Geschäftsleitungsmitglied ergibt sich dadurch, dass vom jeweiligen Cap (i) die im Arbeitsvertrag festgelegte feste Vergütung, (ii) allfällige übrige Leistungen und (iii) der daraus resultierende Arbeitgeberbeitrag Vorsorge subtrahiert werden. Für das Geschäftsjahr 2023 resultieren somit folgende maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen: TCHF 1 367 für Giacomo Balzarini (2022: TCHF 1 370), TCHF 717 für Reto Grunder (2022: TCHF 717) und TCHF 466 für Martin Heggli (2022: TCHF 467).

Die Arbeitsverträge sehen zudem einen **Vorbehalt der Genehmigung** des maximalen Gesamtbetrags der Geschäftsleitungsvergütungen durch die Generalversammlung vor.

5.4 Die Geschäftsleitungsvergütungen 2023

Die Vergütungen des Chief Executive Officer (CEO) und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung sind in **individuellen Arbeitsverträgen** festgelegt, welche nach dem für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster mit **Giacomo Balzarini** und **Martin Heggli** per Amtsantritt als **CEO/CFO** bzw. **COO** am **1. April 2017,** mit **Reto Grunder** per Amtsantritt als **CIO** am **1. Januar 2020** abgeschlossen wurden.

Diese Arbeitsverträge, mit den nach freiem Ermessen festgelegten festen und erfolgsabhängigen Vergütungen, samt individuellem Cap, Berechnungsformel sowie individuellem Koeffizienten «K» – wie in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts sowie in Ziffern 5.2 und 5.3 oben beschrieben – galten **unverändert** gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2023.**

Im Berichtsjahr profitierten die **erfolgsabhängigen Vergütungen** von der vergleichsweisen starken Zunahme des Gewinns pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge auf CHF 7.40 (2022: CHF 5.14), trotz Abnahme des Gewinns pro Aktie auf CHF 4.53 (2022: CHF 7.19). Die aufgrund der Berechnungsformel resultierenden, individuellen erfolgsabhängigen Vergütungen wurden aufgrund der jeweiligen Caps gekürzt. Dieser Kürzungsbetrag verfällt gemäss Arbeitsverträgen **entschädigungslos bzw. wird nicht auf künftige erfolgsabhängige Vergütungen vorgetragen** (kein «catch up»). Damit wird der von der Generalversammlung 2022 für das Geschäftsjahr 2023 genehmigten Maximalbetrag von TCHF 4 150 eingehalten *(siehe Ziffer 5.5)*.

Geschäftsleitungsvergütungen (in CHF 1 000)	**Cap**	**Feste Vergütung**	**Übrige Leistungen**	**Arbeitgeberbeiträge Vorsorge**	**(Maximale) Erfolgsabhängig Vergütung**	**Total Vergütung**
Giacomo Balzarini	2 200	652	0	181	1 367	2 200
Reto Grunder	1 130	352	0	61	717	1 130
Martin Heggli	820	302	0	52	466	820
Total	**4 150**	**1 305**	**0**	**294**	**2 550**	**4 150**

Die **Vergütungen** der Geschäftsleitungsmitglieder für das **Geschäftsjahr 2023** sind im Einzelnen in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts ausgewiesen und könne wie folgt zusammengefasst werden:

Geschäfts-leitungs-vergütungen	**Feste Vergütung**		**Übrige Leistungen**		**Arbeitge-berbeiträge Vorsorge**		**Erfolgs-abhängige Vergütungen**		**Total Vergütungen**		
(in CHF 1 000)	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**Δ**
Giacomo Balzarini	652	652	0	0	178	181	1 162	1 367	1 991	2 200	209
Reto Grunder	352	352	0	0	61	61	581	717	994	1 130	136
Martin Heggli	302	302	0	0	52	52	387	466	741	820	79
Total	**1 305**	**1 305**	**0**	**0**	**291**	**294**	**2 130**	**2 550**	**3 726**	**4 150**	**424**

Der Gesamtbetrag der ausgerichteten Vergütungen erreichte **CHF 4 150** (2022: TCHF 3 726). Im Vergleich zum Vorjahr resultierte damit eine **Steigerung um TCHF 424,** die fast ausschliesslich auf die höheren erfolgsabhängigen Vergütungen zurückzuführen sind.

Das **Verhältnis der erfolgsabhängigen Vergütungen zu den festen Vergütungen** beträgt für Giacomo Balzarini 210% (2022: 178%), für Reto Grunder 204% (2022: 165%) und für Martin Heggli 154% (2022: 128%).

Die **Aktien für das Geschäftsjahr 2023** wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2023 von CHF 117.44 zugeteilt (2022: Kalenderwoche 50/2022: CHF 109.00).

5.5 Geschäftsleitungsvergütungen 2023 innerhalb des genehmigten Gesamtbetrags

An der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2022 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe** von **TCHF 4 150** genehmigt (2022: TCHF 4 150). Dieser vorab genehmigte Gesamtbetrag wurde eingehalten, wie in Ziffer 5.3 und 5.4 oben erläutert.

5.6 Beteiligungen der Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung waren auch im Geschäftsjahr 2023 über ihren persönlichen Aktienbesitz am Erfolg der Gesellschaft beteiligt und partizipieren entsprechend auch zukünftig an der weiteren Geschäftsentwicklung (siehe dazu die Tabelle in Ziffer 3.3 des Vergütungsberichts, Seite 156). Der Aktienbesitz von Herrn Balzarini entsprach den Richtlinien für den CEO für das Halten einer Mindestanzahl von Aktien der Gesellschaft *(vgl. Ziffer 5.1)*.

6 Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr

Die Vergütungsgrundsätze und die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Berichtsjahr wie in Ziffer 4.2 bzw. Ziffer 5.4 beschrieben blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die von der Generalversammlung vom 31. März 2022 genehmigten maximalen Beträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitungen wurden eingehalten *(siehe Ziffern 4.2 und 5.5)*.

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat – auf Empfehlung des Vergütungsausschusses nach freiem Ermessen und ohne Beizug externer Berater – beschlossen, der Generalversammlung vom 5. April 2023 einen tieferen maximalen Vergütungsbetrag des Verwaltungsrats bis zur Generalversammlung 2024 von CHF 800 000 zu beantragen (Vorjahr CHF 1 000 000) sowie einen gegenüber dem Vorjahr unveränderten maximalen Vergütungsbetrag der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 von CHF 4 150 000 (Vorjahr: 4 150 000). Die Reduktion der beantragten Verwaltungsratsvergütungen basierte auf einer vergleichsweise kleineren Mitgliederzahl bei gleichbleibenden Annahmen zur Anzahl Sitzungen.

Auch hat der Verwaltungsrat – auf Empfehlung des Vergütungsausschusses nach freiem Ermessen und ohne Beizug externer Berater – **per 1. Januar 2024** die Grundlage und Berechnungsformel der variablen, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung ergänzt *(siehe sogleich)* und das bisherige **feste Gehalt des COO** demjenigen des CIO angeglichen. Der individuelle Höchstbetrag der pro Kalenderjahr maximal geschuldeten Gesamtvergütung («Cap») wurde entsprechend angepasst. Die Arbeitgeberbeiträge Vorsorge (Pensionskasse) erhöhen sich mit dem Erreichen von Altersschwellen und verringern so die maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen *(siehe Ziffer 5.3 oben)*. Damit sich die Caps für alle Geschäftsleitungsmitglieder – unabhängig vom Alter – gleichmässig auf deren erfolgsabhängige Vergütungen auswirken, wurden die Altersschwellen durch Cap-Harmonisierungen vorweggenommen. Die Arbeitsverträge mit den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung wurden entsprechend einvernehmlich angepasst. Insgesamt wird sich der **Höchstbetrag** der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber maximal geschuldeten Geschäftsleitungsvergütungen damit von TCHF 4 150 auf **TCHF 4 250** erhöhen. Dieser Maximalbetrag soll auch der Generalversammlung vom 4. April 2024 zur Genehmigung für das Geschäftsjahr 2025 unterbreitet werden *(siehe Anträge an die Generalversammlung 2024, Seite 177)*.

Die Berechnungsformel der bisherigen variablen, erfolgsabhängigen Vergütung wurde per **1. Januar 2024** wie folgt um einen ESG-Faktor ergänzt, welcher die erfolgsabhängige Vergütung zusätzlich und langfristig an den Nachhaltigkeitszielen der Geschäftsstrategie ausrichten soll *(Ergänzungen in orange)*:

$$\text{Erfolgsabhängige Vergütung} = [K \times (1.60 \times EPS^{w/o\ \text{Ϫ}RE} + 0.40 \times EPS^{\text{Ϫ}RE} + 2.00 \times \text{Ϫ}EPS^{w/o\ \text{Ϫ}RE})] \times E$$

Legende:

K	= Individueller Koeffizient gemäss Arbeitsvertrag
$EPS^{w/o\ \text{Ϫ}RE}$	= Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge
$EPS^{\text{Ϫ}RE}$	= Beitrag der Liegenschaftserfolge zum Gewinn pro Aktie
$\text{Ϫ}EPS^{w/o\ \text{Ϫ}RE}$	= Veränderung des Gewinns pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge gegenüber dem Vorjahr
E	= Faktor von 0.8, 0.9, 1.0 oder 1.05 («E-Faktor»)

Der massgebende **E-Faktor** von 0.8, 0.9, 1.0 oder 1.05 hängt davon ab, ob im relevanten Geschäftsjahr **definierte Kriterien** zu ausstehenden Green Bonds und Sustainability Linked-Loans der Gesellschaft und/oder zu einem künftigen green equity-Status für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Aktien der Gesellschaft erfüllt werden. Die Kriterien definieren sich anhand der Green Finance Policy der Gesellschaft bzw. künftigen Vorgaben der SIX Swiss Exchange für die Qualifikation als green equity. Ob sie erfüllt sind, wird möglichst zeitnah vor Ende des Geschäftsjahrs anhand der dannzumal vorliegenden Informationen bestimmt, erstmals per Ende 2024. Auf externen Gründen basierende, wesentliche Änderungen an den Grundlagen der Green Finance Policy sind vorbehalten. Auch ist eine Rückgewähr-Klausel vorgesehen, falls sich grundlegende Informationen später als unzutreffend oder unvollständig herausstellen.

Der E-Faktor von 0.8 bzw. 0.9 bedeutet dann Jahr für Jahr einen Malus, falls das Green Bond-Kriterium und das Sustainability Linked-Loan-Kriterium nicht erfüllt werden bzw. nur eines von beiden erfüllt wird. Werden beide erfüllt, beträgt der E-Faktor 1.0. Der E-Faktor von 1.05 bedeutet hingegen dann einen Bonus, wenn **zusätzlich** zu den beiden genannten Kriterien auch das green equity-Kriterium erfüllt wird. Im Vergütungsbericht 2024 wird im Detail darüber berichtet werden.

Die Ergänzung der bestehenden, hauptsächlich auf EPS und EPS ohne Liegenschaftserfolge basierenden Berechnungsformel, um den beschriebenen E-Faktor zielt darauf ab, die Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft in Bezug auf ihr Green Asset Portfolio, wie im Green Bond Framework zugrunde gelegt, auch langfristig sicherzustellen *(zum Green Finance-Ansatz bzw. Green Asset Portfolio siehe im Nachhaltigkeitsbericht, Seite 284 f.).*

Nach Abschluss des Berichtsjahrs hat der Verwaltungsrat – auf Empfehlung des Vergütungsausschusses nach freiem Ermessen und ohne Beizug externer Berater – beschlossen, die Verwaltungsratshonorare für alle Mitglieder um jeweils CHF 10 000 für das Amtsjahr ab der ordentlichen Generalversammlung 2024 zu erhöhen *(siehe Ziffer 4.2. oben)*. Entsprechend – und wegen der Nomination eines zusätzlichen Verwaltungsratsmitglieds – wird der Generalversammlung 2024 ein leicht höherer maximaler Vergütungsbetrag des Verwaltungsrats bis zur Generalversammlung 2025 von **CHF 900 000** beantragt (Vorjahr CHF 800 000).

Anträge an die Generalversammlung 2024

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom Donnerstag, 4. April 2024 folgende vergütungsspezifischen Anträge unterbreiten. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung verwiesen, die vorbehalten bleibt.

1 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2024 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2024 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 in Höhe von CHF 900 000** (Vorperiode: CHF 800 000) beantragen.

Der beantragte **maximale Gesamtbetrag** basiert auf der **Summe der festen Honorare** aller zur Wahl vorgeschlagenen Verwaltungsratsmitglieder (inklusive Verwaltungsratspräsident), **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder und unter Annahme von acht Sitzungen während des Amtsjahrs.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2024 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von CHF 4 250 000** (Vorperiode: CHF 4 150 000) beantragen.

Der beantragte maximale Gesamtbetrag basiert auf der **Summe** der in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegten **individuellen Höchstbeträge der pro Kalenderjahr maximal zu zahlenden Vergütungen.** Diese Summe hat sich infolge Erhöhung einer individuellen festen Vergütung per 1. Januar 2024 und Harmonisierung der individuellen Höchstbeträge für die Vergütungen um vergleichsweise CHF 100 000 erhöht (*siehe dazu Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr, Seite 174 ff.).*

Die effektiven Vergütungen 2025 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2025 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2025 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2026 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

Corporate Governance

Corporate Governance

Dieser Corporate Governance-Bericht bezieht sich, soweit nicht anders angegeben, auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2023. Er enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 29. Juni 2022 betreffend Informationen zur Corporate Governance («RLCG») und folgt im Wesentlichen deren Aufbau. *(Die RLCG ist abrufbar unter https://www.ser-ag.com/de/topics/corporate-reporting.html).*

Per 1. Januar 2023 trat die Aktienrechtsrevision in Kraft. Die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2023 hat die beantragten Statutenänderungen zur Anpassung an das neue Recht angenommen. Per 31. Dezember 2023 gelten somit die Statuten vom 5. April 2023 (die «Statuten»)[1]. Die Statuten und das gestützt darauf angepasste Organisationsreglement vom 4. Mai 2023 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter *https://www.psp.info/unternehmen/ueber-uns/corporate-governance*.

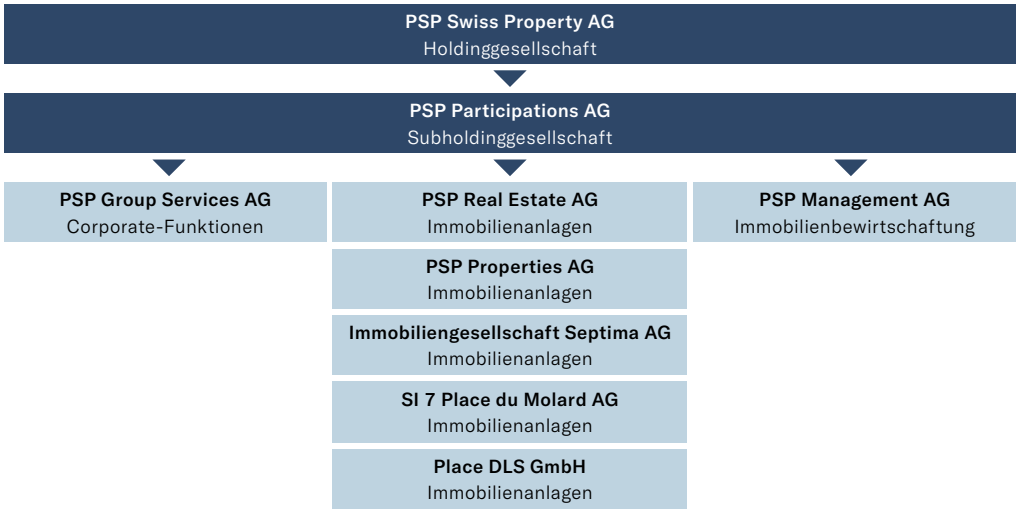
1 Gruppenstruktur und Aktionariat

1.1 Gruppenstruktur

1.1.1 Operative Gruppenstruktur

Die PSP Swiss Property Gruppe ist, wie schon im Vorjahr, in drei Geschäftssegmente gegliedert: Immobilienanlagen, Immobilienbewirtschaftung und Holding (Corporate-Funktionen) (*siehe Anmerkung 4 der Konzernrechnung auf Seite 80 ff.):*

1 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten



Die Führung des operativen Geschäfts hat der Verwaltungsrat im Rahmen von Gesetz, Statuten, Organisationsreglement und Kompetenzregelung an die Geschäftsleitung übertragen *(siehe Ziffer 3 ff.)*. Diese besteht wie schon im Vorjahr aus dem Chief Executive Officer / Chief Financial Officer («CEO» / «CFO»), dem Chief Investment Officer («CIO») und dem Chief Operating Officer («COO»). Die Angaben zur Kompetenzregelung und zu den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung befinden sich in Ziffer 3.6 bzw. Ziffer 4.1.

1.1.2 Kotierte Holdinggesellschaft

Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	PSP Swiss Property AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2023	CHF 5.394 Mrd.
Von Tochtergesellschaften gehaltene PSP-Aktien	0%
Symbol	PSPN
Valor	1829415
ISIN	CH 0018294154

1.1.3 Nicht kotierte Beteiligungen

Die nicht kotieren Beteiligungen sind in der Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 3.5, Seite 140 aufgeführt.

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2023

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Beteiligungen > 3%) erfolgen sofern und soweit sie der Gesellschaft bekannt sind und/oder gemäss den Offenlegungsmeldungen auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der Offenlegungsstelle von SIX Swiss Exchange. Die Offenlegungsmeldungen erfolgen nach Vorgabe von Art. 120 ff. des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) und den Bestimmungen der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraV). Die Offenlegungsmeldungen sind abrufbar unter *https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/*.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Offenlegungsmeldungen.

Der Gesellschaft sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

(a) **UBS Fund Management (Switzerland) AG,** Basel, Schweiz, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.09% gemäss ***letzter Offenlegungsmeldung vom 10. August 2021.*** Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.

(b) **Credit Suisse Funds AG,** Zürich, Schweiz, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.2% gemäss ***letzter Offenlegungsmeldung vom 14. November 2019.*** Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.

(c) **BlackRock, Inc.,** New York, N.Y., USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.86% (Erwerbspositionen) bzw. von 0.09% (Veräusserungspositionen) gemäss ***letzter Offenlegungsmeldung vom 2. September 2017.*** Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.

Es ist kein nicht meldepflichtiger Nominee mit einem Stimmrechtsanteil von über 3% bekannt (31. Dezember 2022: Chase Nominees Ltd, London, UK, 6.02%).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2023

Streuung der PSP-Aktien

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausg. Aktien	Anzahl	% ausg. Aktien	
1 bis 1 000	5 295	85.53	1 205 026	2.63			
1 001 bis 10 000	624	10.08	1 914 263	4.17			
10 001 bis 100 000	218	3.52	6 812 567	14.85			
100 001 bis 1 000 000	50	0.81	11 813 929	25.76			
1 000 001 bis 1 376 036	3	0.05	3 640 405	7.94			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	1	0.02	1 402 188	3.06			
2 293 395 (5%) und mehr							
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	**6 191**	**100.00**	**26 788 378**	**58.41**			
Total nicht eingetragene Aktien					**19 079 513**	**41.60**	
Total							**45 867 891**

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	5 435	87.79	2 888 027	10.78
Juristische Personen	756	12.21	23 900 351	89.22
(davon Nominees/Treuhänder)	*(46)*	*(0.74)*	*(3 735 667)*	*(13.95)*
Total	**6 191**	**100.00**	**26 788 378**	**100.00**
Schweiz	5 801	93.70	22 346 979	83.42
Europa (ohne Schweiz)	327	5.28	3 268 681	12.20
Nordamerika	23	0.37	1 076 797	4.02
Andere Länder	40	0.65	95 921	0.36
Total	**6 191**	**100.00**	**26 788 378**	**100.00**

1.5 Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2023 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

2 Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2023

Kapital	Total	Anzahl Namenaktien	Nennwert pro Aktie
Aktienkapital	CHF 4 586 789.10	45 867 891	CHF 0.10

Die Generalversammlung vom 5. April 2023 beschloss im Rahmen der Statutenrevision **die Aufhebung** des bedingten Aktienkapitals (per 31. Dezember 2022: bedingtes Aktienkapital von höchstens 2 000 000 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10, entsprechend höchstens CHF 200 000 bzw. 4.36% des Aktienkapitals von CHF 4 586 789.10).

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2023 weder über ein bedingtes Aktienkapital noch über ein Kapitalband.

2.2 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namen-aktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2021	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2022	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2023	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2021	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2022	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2023[2]		0.10	

2 Siehe zur Aufhebung des bedingten Aktienkapitals Ziffer 2.1.

2.3 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die 45 867 891 ausgegebenen Namenaktien zu je CHF 0.10 Nennwert sind voll einbezahlt. Jede Aktie – mit dem Vorbehalt der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien – ist dividendenberechtigt. Die Stimmberechtigung ist unter Ziffer 6.1.1 erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2023 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

2.4 Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien

Die Namenaktien der Gesellschaft werden als einfache Wertrechte ausgegeben und als Bucheffekten geführt. Die Übertragung der als Bucheffekten geführten Namenaktien richtet sich nach den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes und den Statuten. Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in welches Aktionäre und Nutzniesser eingetragen werden. Als Aktionär oder Nutzniesser gilt gegenüber der Gesellschaft nur, wer im Aktienbuch gültig eingetragen ist. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch hin ohne Begrenzung als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Die Beschränkungen gemäss Artikel 7 (3) ff. der Statuten[3] bleiben vorbehalten *(vgl. dazu Ziffer 2.5)*. Im Übrigen wird zur Übertragbarkeit der Namenaktien auf Artikel 6, Aktien, Übertragung von Aktien, und Artikel 7 (1) und (2), Aktienbuch, Nominees, der Statuten verwiesen.

2.5 Nominee-Eintragungen

Bezüglich der Nominee-Eintragungen wird auf Artikel 7 (3) bis (5) der Statuten verwiesen:

«(3) Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten (nachstehend Nominees), werden ohne weiteres bis maximal 2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen. Nominees, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch eine einheitliche Leitung oder auf andere Weise verbunden sind, oder die im Hinblick auf eine Umgehung dieser Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten dabei als ein Nominee.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

Über diese Limite hinaus werden Namenaktien von Nominees nur dann mit Stimmrecht eingetragen, wenn der betreffende Nominee die Namen, Adressen, Staatsangehörigkeiten und Aktienbestände derjenigen Personen bekannt gibt, für deren Rechnung er 0.5% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält.

(4) Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs oder Nominees Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

(5) Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen. Er ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen.»

Am 31. Dezember 2023 bestanden keine Vereinbarungen mit Nominees betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten (31. Dezember 2022: eine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten, welche den Bestimmungen von Artikel 7 (3) der Statuten entsprach).

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2023 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023 stellte sich Herr Aviram Wertheim nicht mehr zur Wiederwahl. Alle übrigen bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats wurden antragsgemäss von der Generalversammlung wiedergewählt. Der Verwaltungsrat umfasst somit fünf Mitglieder.

Alle Mitglieder sind nicht-exekutiv und unabhängig im Sinn des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance in der Fassung 2023 von economiesuisse. Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehörte in den drei dem Geschäftsjahr 2023 vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften an. Zudem bestanden keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften.

Die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR und Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR werden im Vergütungsbericht in Ziffer 3.4 auf Seite 157 ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 4. April 2024 die Zuwahl von Dr. Katharina Lichtner als neues Mitglied des Verwaltungsrats vorschlagen. Angaben zu Frau Dr. Lichtner finden sich unter *https://www.psp.info/unternehmen/governance/verwaltungsrat-geschaeftsleitung*.

3.1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Dr. Luciano Gabriel	**Erstmals gewählt an der ordentlichen Generalversammlung 4. April 2007** *Präsident des Verwaltungsrats (seit 2017)*
Henrik Saxborn	**Erstmals gewählt an der ordentlichen Generalversammlung 9. April 2020** *Vizepräsident des Verwaltungsrats (seit 2022)* *Vorsitzender des Vergütungsausschusses (seit 2022)* *Vorsitzender des Nominationsausschusses (seit 2022)*
Adrian Dudle	**Erstmals gewählt an der ordentlichen Generalversammlung 3. April 2014** *Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 2022)* *Mitglied des Vergütungsausschusses (seit 2016)* *Mitglied des Nominationsausschusses (seit 2018)*
Corinne Denzler	**Erstmals gewählt an der ordentlichen Generalversammlung 31. März 2016** *Mitglied des Nominationsausschusses (seit 2018)* *Mitglied des Vergütungsausschusses (seit 2022)*
Mark Abramson	**Erstmals gewählt an der ordentlichen Generalversammlung 31. März 2022** *Mitglied des Prüfungsausschusses (seit 2022)*

3.2 Mitglieder des Verwaltungsrats

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Präsident, unabhängig, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Herr Dr. Gabriel schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an den Universitäten Bern und Rochester (NY, USA) ab. Danach war er Hauptassistent an der Universität Bern und erwarb 1983 den Titel Dr. rer. pol.

Berufliche Tätigkeit: Seit 2017 ist Herr Dr. Gabriel nicht-exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der PSP Swiss Property AG. Er war seit 2007 Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer der PSP Swiss Property AG und zuvor Chief Financial Officer (ab 2002). Von 1998 bis 2002 war Herr Dr. Gabriel bei der Zurich Financial Services verantwortlich für die Bereiche Corporate Finance und Tresorerie auf Gruppenebene. Von 1984 bis 1998 war er bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich, London und Mailand in verschiedenen und auch leitenden Funktionen in den Bereichen Corporate Finance, Risk Management, internationales Kreditgeschäft und Business Development tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats des Immobilien Asset Managers COIMA SGR S.p.A. Mailand, ITA, der Immobiliengesellschaft Peninsula Real Estate Ltd, Dubai, VAE, und der Immobiliengesellschaft Swiss Finance & Property UK Ltd, London, GBR, sowie Vorstandsmitglied beim Verband Immobilien Schweiz VIS, Bern, Schweiz.

Henrik Saxborn, 1964, SE, Göteborg, MSC (KTH) in Real Estate Economy, Vizepräsident, unabhängig, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Master of Science (MSC) in Real Estate Economy, Königlich technische Hochschule (KTH) in Stockholm, SE (1990), Executive Master in Management und Marketing, IHM Management Institute, Engsholm/Stockholm, SE (1996).

Berufliche Tätigkeit: Herr Saxborn ist seit 2022 unabhängiger Berater und Verwaltungsrat. Er war von 2013 bis Oktober 2021 CEO von Castellum AB, Göteborg, Schweden, und zuvor stellvertretender CEO (ab 2006). Vorher bekleidete Herr Saxborn verschiedene Positionen in Asset Management und Beratung im Immobilienbereich, u. a. als Managing Partner bei NIAM AB, Stockholm, Schweden (ab 2000) und Newsec Asset Management AB, Göteborg, Schweden (1999) sowie als Leiter Asset Management bei Westpartner AB, Göteborg, Schweden (ab 1994).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Saxborn am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats des AP7, Stockholm, Schweden, einem staatlichen schwedischen Rentenfonds, Mitglied des Verwaltungsrats von AMF Fastigheter, Stockholm, Schweden, einer Tochtergesellschaft der betrieblichen Altersversorgungsgesellschaft AMF, und Präsident des Verwaltungsrats der an der Nasdaq Stockholm kotierten Immobiliengesellschaft Annehem Fastigheter AB, Ängelholm, Schweden.

Adrian Dudle, 1965, CH, Kilchberg ZH, lic. iur., Rechtsanwalt, MBL-HSG, unabhängig, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Lic. iur. Universität Freiburg i. Ue. (1989), Zulassung Rechtsanwalt und Notar (1992), MBL-HSG (2000).

Berufliche Tätigkeit: Herr Dudle ist seit 2021 Group General Counsel und Chief Compliance Officer der Zühlke Group, Schlieren/Zürich. Von 2012 bis 2020 war er Chief Legal Officer bei Ringier AG, Zofingen/Zürich. Vorher war Herr Dudle für Orascom Development Holding AG (2008–2012) und Mövenpick Holding AG (2001–2007) als Group General Counsel & Secretary to the Board tätig und zuvor in diversen Funktionen u. a. bei SAir Group, Universal Music AG und KPMG AG. Herr Dudle ist auch Gründer und Geschäftsführer von DEGAP business • law, einer Rechtsberatungsfirma in Kilchberg/Zürich.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dudle am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Co-Präsident von Smiling Gecko Schweiz, einem gemeinnützigen Verein mit Sitz in Dübendorf, Schweiz.

Corinne Denzler, 1966, CH, Rotkreuz, Kauffrau, unabhängig, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Frau Denzler schloss ihre Ausbildung als Kauffrau bei der KV Zürich Business School in Zürich (1984) und als Restaurateurin bei GastroSuisse/Gastro-Graubünden in Chur (1991) ab. Sie besuchte den Lehrgang für KMU an der Universität St. Gallen (1996).

Berufliche Tätigkeit: Frau Denzler ist seit Juli 2021 Geschäftsführerin der Stiftung Demenz Forschung Schweiz – Stiftung Synapsis, Zürich. Von März 2020 bis Februar 2021 war sie General Manager des Chenot Palace in Weggis und von 2008 bis 2020 Chief Executive Officer der Tschuggen Hotel Group mit Hotels und Spas in Ascona, Arosa und St. Moritz. Vorher war Frau Denzler als Spa-Direktorin der Tschuggen Hotel Group tätig (2005 bis 2008) und Geschäftsleitungsmitglied der Grand Resort Bad Ragaz (1998 bis 2005). Von 1995 bis 1998 war sie als Direktorin der Schweizer Schneesportschule Davos tätig und führte zwischen 1993 und 1995 ihren eigenen Gastronomiebetrieb in Gossau. Zuvor übte Frau Denzler seit 1985 verschiedene Tätigkeiten in der Schweizer Hotellerie aus.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Frau Denzler am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der St. Moritz Tourismus AG, St. Moritz, Schweiz.

Mark Abramson, 1970, USA und IL, Tel Aviv, MA in Economics, unabhängig, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: BA in Political Economics, Johns Hopkins University, Baltimore, USA (1990); MA in Economics, American University, Washington D.C., USA (1991); Nachdiplomstudien in International Public Policy, University of Maryland, Maryland, USA (1992–1994).

Berufliche Tätigkeit: Herr Abramson ist seit 2017 unabhängiger Berater für private und börsenkotierte Immobilienfirmen und -gesellschaften und in dieser Funktion unter anderem Geschäftsführer der Tovana Investment Advisors GmbH, Frankfurt, Deutschland. Von 2017 bis 2020 war Herr Abramson ein unabhängiges, nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats von Echo Investment SA, Kielce, Polen, einem börsenkotierten polnischen

Immobilienentwickler in den Bereichen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien. Von 2005 bis 2017 war Herr Abramson – zuletzt als Partner und Co-Leiter des Bereichs Public Equity Investment Management – mit Arbeitsort in München, Deutschland, bei Heitman LLC, Chicago, USA, einem grossen globalen Immobilieninvestor tätig. Davor war er – zuletzt im Rang eines Senior Managing Director – bei Bear Stearns & Co., Inc. (jetzt JP Morgan) tätig und arbeitete von 1994 bis 2005 als Aktienanalyst in New York, USA, London, England und São Paulo, Brasilien.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Abramson am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Regulatory/ Taxation Committee der European Public Real Estate Association (EPRA), Brüssel, Belgien.

3.3 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats

Artikel 25 (5) der Statuten regelt die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats nach Vorgabe von Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR wie folgt:

«(5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als 12 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 6 in börsenkotierten Unternehmen.
...
Als Mandate gelten Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und des Beirats in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck ausüben. Mandate in Unternehmen, die unter gemeinsamer Kontrolle stehen, gelten als ein Mandat.

Nicht unter diese Beschränkungen fallen Mandate bei Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als 3 vergleichbare Funktionen bei anderen Unternehmen ohne wirtschaftlichen Zweck wahrnehmen, wie gemeinnützigen Vereinen und Stiftungen oder anderen gemeinnützigen Organisationen.»

3.4 Wahl und Amtszeit

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden von der ordentlichen Generalversammlung einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Zur erstmaligen Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung siehe Ziffer 3.1.

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelung über die Ernennung des Präsidenten sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor.

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so sehen die Statuten vor, dass der Verwaltungsrat die fehlenden Mitglieder selbst ernennt, wenn die Anzahl der verbliebenen, von der Generalversammlung gewählten Mitglieder unter die statutarische Mindestzahl von zwei Mitgliedern fällt *(siehe Artikel 22 (3) der Statuten[3])*.

3.5 Interne Organisation

Die Generalversammlung wählt den Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten *(Artikel 20 (1) Statuten[3], siehe Ziffern 3.1 und 3.5.1)*. Der Verwaltungsrat hat mehrere Ausschüsse bestellt, wobei der Vergütungsausschuss von Gesetz wegen vorgesehen ist *(siehe sogleich Ziffer 3.5.1 f.)*.

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft nach Massgabe des Organisationsreglements der Geschäftsleitung übertragen. Ausgenommen sind Aufgaben, die von Gesetzes wegen unübertragbar und unentziehbar sind, der Generalversammlung zustehen oder im Organisationsreglement dem Verwaltungsrat vorbehalten werden. Zu den Grundzügen der Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung siehe Ziffer 3.6.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Soweit durch Gesetz, Statuten, Organisationsreglement oder Beschlüsse des Verwaltungsrats nicht anders geregelt, handelt der **Verwaltungsrat als Gesamtorgan.** Er kann dabei die Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung gewisser Geschäfte einem oder mehreren seiner Mitglieder oder Ausschüssen zuweisen, wobei nur der Vergütungsausschuss von Gesetz wegen vorgesehen ist.

Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Gesetz, Statuten und Organisationsreglement zusätzlich zum gesetzlich vorgesehenen **Vergütungsausschuss** einen **Prüfungsausschuss** und einen **Nominationsausschuss** gebildet. Deren Aufgaben und Arbeitsweise sind jeweils in einem Reglement des Verwaltungsrats festgehalten. Die Ausschüsse sind grundsätzlich nur beratend bzw. vorbereitend tätig und nehmen ihre Aufgaben als Gesamtgremium wahr. Die einzelnen Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse und können keine Anordnungen treffen. Die Gesamtverantwortung für die den Ausschüssen übertragenen Aufgaben bleibt beim Verwaltungsrat. Die Ausschüsse beurteilen eigenständig und unterbreiten Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrats, der die abschliessende Beurteilung und Entscheidung vornimmt. Den Ausschussvorsitzenden obliegen der regelmässige Kontakt mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats und dessen rechtzeitige und laufende Orientierung über alle wichtigen Angelegenheiten der Gesellschaft. Sie sorgen für die sachgerechte Berichterstattung und gegebenenfalls Antragstellung an den Verwaltungsrat. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats haben Einblick in die Protokolle der Ausschüsse *(siehe zu den Ausschüssen auch Ziffer 3.5.2)*.

Der **Präsident des Verwaltungsrats** hat die ihm gemäss Gesetz, Statuten und Organisationsreglement zugewiesenen Aufgaben. Dazu gehören insbesondere die Vorbereitung, Einberufung und Leitung von Verwaltungsratssitzungen und Generalversammlungen, die Bestimmung geeigneter Massnahmen beim Vorliegen von Interessenkonflikten, regelmässige Kontakte mit dem CEO sowie die Abstimmung mit dem CEO über Geschäfte, welche dieser in Abstimmung mit dem Präsidenten beschliesst *(siehe zur Kompetenzabgrenzung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Ziffer 3.6)*.

Der **Vizepräsident des Verwaltungsrats** vertritt den Präsidenten und übernimmt dessen Aufgaben im Fall der Verhinderung oder des Ausstands des Präsidenten.

PSP Swiss Property strebt eine **Zusammensetzung des Verwaltungsrats** an, die gewährleistet, dass Fähigkeiten vorhanden sind, welche für ihren Geschäftsbereich und ihre langfristige strategische Ausrichtung relevant sind. Der Vorzug wird Fachleuten mit nachgewiesener praktischer und nicht ausschliesslich akademischer Erfahrung gegeben. Die Mehrheit der Verwaltungsratsmitglieder muss über ein gutes Verständnis des internationalen und schweizerischen Wirtschaftsumfelds verfügen, mit besonderem Augenmerk auf sektorielle und regionale Trends und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrats sollte fünf Jahre oder länger in einer leitenden Position in einem Unternehmen tätig gewesen sein. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Fähigkeit von Bedeutung, die Qualität des Managements und der Corporate Governance zu beurteilen. Unter den Verwaltungsratsmitgliedern müssen sich auch Fachleute mit einem soliden Hintergrund in den Bereichen Rechnungswesen und Finanzen/Kapitalmärkte sowie mit Fachkenntnissen im Gesellschaftsrecht, insbesondere zu Fusionen und Übernahmen, befinden.

Besondere Kompetenzen der **einzelnen Verwaltungsratsmitglieder** sind: Herr Dr. Luciano Gabriel bringt als Präsident sein Immobilien- und Finanzwissen sowie seine Führungserfahrung ein. Herr Henrik Saxborn trägt seine Führungs- und Immobilienerfahrung bei. Herr Mark Abramson unterstützt den Verwaltungsrat in strategischen bzw. Anleger- und Immobilienbelangen und mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen, Herr Adrian Dudle in Sachen Recht und Compliance, Kommunikation sowie seinen Kenntnissen und Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen und Frau Corinne Denzler mit ihrer Erfahrung in Spezialimmobilien und Immobilienprojekten.

Frau Dr. Katharina Lichtner, die der ordentlichen Generalversammlung 2024 zur Wahl vorgeschlagen wird, wird ihre Führungserfahrung einbringen und den Verwaltungsrat namentlich in den Bereichen Corporate Finance, ESG sowie Immobilienmarktanalyse unterstützen können.

3.5.2 Verwaltungsratsausschüsse

a) Prüfungsausschuss

Die Mitglieder und der Vorsitzende des Prüfungssauschusses werden vom Verwaltungsrat ernannt. Der Präsident des Verwaltungsrats soll nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses sein. Der Vorsitzende und/oder die Mehrheit der Mitglieder sollen im Finanz- und Rechnungswesen oder in der Wirtschaftsprüfung aufgrund ihrer Ausbildung oder Tätigkeit erfahren oder Finanzsachverständige sein. Dem Prüfungsausschuss gehören die folgenden zwei Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Adrian Dudle.

	Ausschussmitglied seit:
Adrian Dudle, Vorsitz	3. April 2014
Mark Abramson	2. Mai 2022

Der Prüfungsausschuss ist grundsätzlich **beratend bzw. vorbereitend** tätig. Der Prüfungsausschuss gibt dem Verwaltungsrat insbesondere Empfehlungen zu den Abnahmen der (konsolidierten) Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen ab und im Hinblick auf die Beurteilungen der Wirksamkeit der Revision, der Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Zu der entsprechenden Kontrollfunktion gegenüber der Revisionsstelle, namentlich auch betreffend allfällige non-audit Dienstleistungen der Revisionsstelle, siehe Ziffer 8.4.

Der Verwaltungsrat kann den Prüfungsausschuss mit weiteren vorbereitenden oder überwachenden Aufgaben betrauen, namentlich mit der Beurteilung von Prüfberichten, Management Letters und allfällig daraus resultierenden Feststellungen oder Empfehlungen der Revisionsstelle sowie der Überwachung der Umsetzung von Empfehlungen der Revisionsstelle.

b) Nominationsausschuss

Die Mitglieder und der Vorsitzende des Nominationsausschusses werden vom Verwaltungsrat ernannt. Der Präsident des Verwaltungsrats soll nicht Vorsitzender sein. Dem Nominationsausschuss gehören die folgenden drei Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Henrik Saxborn.

	Ausschussmitglied seit:
Henrik Saxborn, Vorsitz	2. Mai 2022
Corinne Denzler	26. Februar 2018
Adrian Dudle	26. Februar 2018

Der Nominationsausschuss ist **beratend bzw. vorbereitend** tätig. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei dessen relevanten Beschlüssen im Zusammenhang mit der Nomination von Kandidatinnen und Kandidaten für die Zuwahl und Wiederwahl in den Verwaltungsrat und prüft insbesondere die Grundsätze und Kriterien für deren Auswahl. Beurteilungskriterien sind die Struktur, Grösse und Zusammensetzung des Verwaltungsrats – namentlich hinsichtlich von Fähigkeiten, Kenntnissen, Erfahrungen sowie Diversität –, die Unabhängigkeit des Verwaltungsrats – namentlich vor dem Hintergrund möglicher permanenter Interessenkonflikte – und die Verfügbarkeit der Verwaltungsratsmitglieder im Hinblick auf die Anzahl von deren zusätzlichen Mandaten ausserhalb der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat kann den Nominationsausschuss mit weiteren vorbereitenden Aufgaben betrauen, insbesondere im Zusammenhang mit der Auswahl und Beurteilung von Kandidierenden für Verwaltungsratsausschüsse oder die Geschäftsleitung.

c) Vergütungsausschuss

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich in Einzelwahlen von der Generalversammlung gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich statutengemäss selbst *(Artikel 22 (2) der Statuten*[3]*)* und wählt einen Vorsitzenden. Dem **Vergütungsausschuss** gehören die folgenden drei Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Henrik Saxborn.

	Ausschussmitglied seit:
Henrik Saxborn, Vorsitz	2. Mai 2022
Adrian Dudle	31. März 2016
Corinne Denzler	2. Mai 2022

Der Vergütungsausschuss ist beratend bzw. vorbereitend tätig. Seine Aufgaben sind in Artikel 22 (4) der Statuten festgehalten und in einem Reglement des Verwaltungsrats für den Vergütungsausschuss entsprechend übernommen und detailliert.

Der Vergütungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Verwaltungsrats über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat gemäss Artikel 22 (4) der Statuten insbesondere Vorschläge für:

- die Festsetzung der Vergütungsgrundsätze, namentlich in Bezug auf erfolgsabhängige Vergütungen und Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten sowie die Prüfung deren Einhaltung;
- die individuellen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge;
- den Antrag an die Generalversammlung zur Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Sinn von Artikel 24 dieser Statuten;
- den Vergütungsbericht.

Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss gemäss Artikel 22 (6) der Statuten weitere vorbereitende Aufgaben zuweisen und ihn insbesondere damit betrauen, den Verwaltungsrat bei dessen relevanten Beschlüssen im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Ausgestaltung von Vergütungspolitik und Vergütungssystem zu unterstützen sowie notwendige Änderungen vorzuschlagen.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

a) Verwaltungsrat

Der **Verwaltungsrat** versammelt sich auf Einladung seines Präsidenten oder des ihn vertretenden Vizepräsidenten oder anderen Mitglieds so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch viermal jährlich. Sitzungen können auch mit elektronischen Mitteln und Beschlussfassungen auch auf dem Zirkulationsweg schriftlich oder elektronisch, insbesondere per E-Mail, durchgeführt werden. An den Sitzungen des Verwaltungsrats können auf Einladung des Präsidenten Mitglieder der Geschäftsleitung und/oder andere Personen mit beratender oder ohne beratende Stimme teilnehmen. Für die Beschlussfähigkeit ist die Teilnahme – und für Beschlüsse auf dem Zirkulationsweg die Stimmabgabe – der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats erforderlich. Die Beschlussfassung erfolgt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende. Die Verwaltungsratssitzungen werden durch den Protokollführer protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten.

Der Verwaltungsratspräsident steht in regelmässigem Kontakt mit dem Chief Executive Officer (CEO) und sorgt dafür, dass er über alle wichtigen Geschäfte von Anfang an und laufend informiert wird. Der CEO informiert den Verwaltungsratspräsidenten – und gegebenenfalls auch direkt die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats – ausserhalb der Sitzungen nicht nur über ausserordentliche, sondern auch über anderweitig wichtige und/oder publizitätsträchtige Ereignisse *(siehe Ziffer 3.6)*.

Im **Berichtsjahr** fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt zwei Stunden betrug, und eine ausserordentliche Sitzung im Zusammenhang mit der Nomination eines zusätzlichen Mitglieds des Verwaltungsrats für die Zuwahl an der ordentlichen Generalversammlung 2024. Die Teilnahmequote (Attendance) vom Verwaltungsrat lag bei 100%. An allen ordentlichen Sitzungen nahmen der CEO / CFO, der CIO und der COO teil. Es wurden keine externen Berater beigezogen. Es fand eine Property Tour im Anschluss an eine Verwaltungsratssitzung statt.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse im Berichtsjahr siehe auch Ziffer 3.6 bzw. Ziffer 8.4 hiernach.

b) Prüfungsausschuss

Der **Prüfungsausschuss** versammelt sich auf Einladung seines Vorsitzenden und tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch quartalsweise vor der Publikation von Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüssen und vor der Beschlussfassung über den Antrag an die Generalversammlung zur (Neu- oder Wieder-)Wahl der Revisionsstelle. Auf Einladung des Vorsitzenden können weitere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle sowie interne Fachspezialisten und/oder externe Berater an Sitzungen des Prüfungsausschusses – mit beratender oder ohne beratende Stimme – teilnehmen. In der Regel nimmt der CFO an jeder Sitzung teil. Der Prüfungsausschuss erhält Zugang zu allen Mitgliedern der Geschäftsleitung und dem Leitenden Revisor. Der Vorsitzende tauscht sich regelmässig mit dem Leitenden Revisor aus, mindestens einmal im Jahr ohne Teilnahme der Geschäftsleitung. Auf Einladung des Vorsitzenden können weitere Mitglieder des Verwaltungsrats und des Prüfungsausschusses und/oder externe Berater an diesem Austausch teilnehmen.

Im **Berichtsjahr** tagte der Prüfungsausschuss viermal, mit durchschnittlich halbstündiger Sitzungsdauer. Die Teilnahmequote (Attendance) vom Prüfungsausschuss lag bei 100%. An allen Sitzungen nahmen der CEO / CFO und der COO teil. Der Prüfungsausschuss wurde mit keinen zusätzlichen vorbereitenden Aufgaben betraut und es wurden keine externen Berater beigezogen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses besprach sich mit dem Leitenden Revisor im Hinblick auf den jeweils anstehenden Jahresabschluss 2022, Quartalsabschluss Q1, Halbjahresabschluss H1 und Quartalsabschluss Q1–Q3 jeweils vorgängig der Sitzungen des Prüfungsausschusses und ohne Teilnahme eines Mitglieds der Geschäftsleitung. Zur Teilnahme der Revisionsstelle an den Sitzungen des Prüfungsausschusses siehe Ziffer 8.4.

c) Nominationsausschuss

Der **Nominationsausschuss** versammelt sich auf Einladung seines Vorsitzenden und tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen Wahlen in den Verwaltungsrat. Auf Einladung des Vorsitzenden können weitere Mitglieder des Verwaltungsrats, Mitglieder der Geschäftsleitung und der externen Revision («Revisionsstelle») sowie interne Fachspezialisten und/oder externe Berater an den Sitzungen – mit beratender oder ohne beratende Stimme – teilnehmen.

Im **Berichtsjahr** tagte der Nominationsausschuss dreimal zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung 2024 zu den Verwaltungsratswahlen mit durchschnittlich 20-minütiger Sitzungsdauer. Auch ausserhalb der Sitzungen befassten sich die Mitglieder des Nominationsausschusses mit diesem Dossier und führten namentlich entsprechende Interviews. Die Teilnahmequote lag beim Nominationsausschuss bei 100%. Der Nominationsausschuss wurde mit keinen zusätzlichen vorbereitenden Aufgaben betraut und es wurden keine externen Berater beigezogen.

d) Vergütungsausschuss

Der **Vergütungsausschuss** versammelt sich auf Einladung seines Vorsitzenden und tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen Vergütungsbericht und Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss kann weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen lassen. Auf Einladung des Vorsitzenden können an den Sitzungen namentlich der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO teilnehmen. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen grundsätzlich nicht an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil.

Im **Berichtsjahr** tagte der Vergütungsausschuss viermal, mit durchschnittlich halbstündiger Sitzungsdauer. Die Teilnahmequote (Attendance) an Sitzungen vom Vergütungsausschuss lag bei 100%. An drei Sitzungen war der Präsident des Verwaltungsrats mit beratender Stimme zur Teilnahme eingeladen. Der Vergütungsausschuss wurde mit keinen zusätzlichen vorbereitenden Aufgaben betraut und es wurden keine externen Berater beigezogen. Zur Tätigkeit des Vergütungsausschusses betreffend die Anpassung der Vergütung und der Arbeitsverträge der Geschäftsleitung, siehe Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr, auf Seite 174 ff. des Vergütungsberichts.

3.6 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist in Gesetz, Statuten und dem Organisationsreglement vom 4. Mai 2023 und dessen Kompetenzreglement festgehalten. Das Organisationsreglement ist abrufbar unter *https://www.psp.info/unternehmen/ueber-uns/corporate-governance*.

Der **Verwaltungsrat** ist verantwortlich für die Oberleitung der Gesellschaft, die Festlegung der Organisation und die Oberaufsicht über die Geschäftsleitung. Er beschliesst in allen Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt oder im Organisationsreglement der Geschäftsleitung übertragen werden. Der Verwaltungsrat bestimmt insbesondere die Aufteilung der Aufgaben nach Geschäftsbereichen und -funktionen und deren Zuteilung auf die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung. Diese Bereiche und Funktionen sind in der Übersicht zur operativen Struktur unter *https://www.psp.info/unternehmen/ueber-uns/organisation* dargestellt. Der Verwaltungsrat legt die Kompetenzstufen fest für die durch den Chief Executive Officer (CEO) in Abstimmung mit dem Präsidenten zu treffenden Entscheide sowie für die vom CEO in eigener Kompetenz bzw. von den Geschäftsleitungsmitgliedern in Abstimmung mit dem CEO zu fassenden Beschlüsse.

Der **Chief Executive Officer (CEO)** ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und für die Geschäftsführung sowie die Leitung der Stabsfunktionen und die Organisation der Geschäftsstellen zuständig. **Als Chief Financial Officer (CFO)** verantwortet er in Personalunion den Bereich Treasury/Kapitalmarkt.

Der **CEO** beschliesst in allen Angelegenheiten der Geschäftsführung, die nicht nach dem Organisationsreglement oder weiteren vom Verwaltungsrat erlassenen Reglementen, Richtlinien oder Weisungen (i) dem Verwaltungsrat, (ii) dem CEO in Abstimmung mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats oder (iii) dem CEO in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern vorbehalten sind. Ihm obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- Führung, Überwachung und Koordination der ihm unterstellten Mitglieder der Geschäftsleitung sowie der übrigen ihm direkt unterstellten Direktoren und Mitarbeiter;
- Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, insbesondere bezüglich Konzernstrategie;

– Vorbereitung der Bereitstellung und des Einsatzes der zur Verwirklichung der Gesellschafts- und Gruppenzielsetzungen notwendigen Ressourcen (Mittel und Personal), einschliesslich Aus- und Weiterbildung des Personals und Förderung des Nachwuchses;
– Vertretung der Gesamtinteressen der Gesellschaft und der Gruppe gegenüber Dritten, soweit diese nicht vom Verwaltungsrat wahrgenommen werden.

Der CEO hat zudem die Aufgaben, wirksame Verfahren und Konzepte sicherzustellen, die eine angemessene Risikobeurteilung sowie eine angemessene Beurteilung der Ausgestaltung des Risikomanagements, des internen Kontrollsystems sowie der Wirksamkeit von Controlling und Prüfungstätigkeit der Revisionsstelle, jeweils für die Gesellschaft und die Gruppe ermöglichen. Er bestimmt die zu seiner Unterstützung erforderliche Infrastruktur und informiert den Verwaltungsrat in dessen Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang und die wichtigen Geschäftsvorfälle. Ausserhalb der Sitzungen meldet er ausserordentliche und schwerwiegende Geschäftsvorfälle ohne Verzug dem Präsidenten.

Der **Chief Investment Officer (CIO)** verantwortet die Bereiche Immobilienanlagen und Bewirtschaftung und der **Chief Operating Officer (COO)** den Bereich Finanzen/Operations (ohne Treasury/Kapitalmarkt), jeweils unter Vorbehalt spezifischer Aufgaben, welche in Abstimmung mit dem CEO entschieden werden. Den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

– Umsetzung der Gesamtstrategie und Entwicklung ihres Geschäftsbereichs unter Beachtung der Gruppenvorgaben und Gruppenschwerpunkte;
– Erreichen der vorgegebenen strategischen und operativen Ziele im Geschäftsbereich;
– regelmässige Berichterstattung an den CEO; auf Einladung des Präsidenten oder des jeweiligen Vorsitzenden erstatten die Mitglieder der Geschäftsleitung in den Sitzungen des Verwaltungsrats oder der Verwaltungsratsausschüsse auch direkt Bericht.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident steht in regelmässigem Kontakt mit dem Chief Executive Officer (CEO) und lässt sich über alle wichtigen Angelegenheiten der Gesellschaft von Anfang an und laufend informieren.

Der Verwaltungsrat lässt sich an seinen Sitzungen in regelmässigen Abständen, mindestens quartalsweise, und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der PSP Swiss Property orientieren *(zum Risiko-Management und dem zweimal jährlich erstellten Risk Report wird auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 73 ff. verwiesen)*. Im Berichtsjahr behandelte der Risk Report zusätzlich Datenschutz sowie Konfliktmineralien und Kinderarbeit.

Die Verwaltungsratsausschüsse und die Revisionsstelle unterstützen den Verwaltungsrat in seiner Kontrollfunktion *(zu den Arbeitsweisen von Verwaltungsratsausschüssen siehe Ziffer 3.5.3, und von Revisionsstelle siehe Ziffer 8.4)*.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in der Regel an jeder ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats und der Chief Financial Officer sowie der Chief Operating Officer an jeder Sitzung des Prüfungsausschusses anwesend, so dass ein direkter Kontakt und damit eine angemessene Kontrolle gewährleistet sind. Im Berichtsjahr nahmen alle Mitglieder der Geschäftsleitung an allen Sitzungen des Verwaltungsrats und der Chief Financial Officer sowie der Chief Operating Officer an allen Sitzungen des Prüfungsausschusses teil.

Gestützt auf eine umfassende Risikobeurteilung und eine entsprechende Strategie hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Internes Kontrollsystem (IKS), bezogen auf die finanzielle Berichterstattung, implementiert. Der Verwaltungsrat nimmt mindestens jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des IKS informieren.

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat und sein Prüfungsausschuss stehen indessen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen *(vgl. dazu auch Ziffer 8.4)*. Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht unverändert aus den drei bisherigen Mitgliedern:

	Mitglied seit
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer / Chief Financial Officer	1. April 2007
Reto Grunder, Chief Investment Officer	1. Januar 2020
Martin Heggli, Chief Operating Officer	1. April 2017

Giacomo Balzarini, 1968, CH und IT, Wollerau, lic. oec. publ., MBA, Chief Executive Officer / Chief Financial Officer der PSP Swiss Property (in dieser Funktion seit 1. April 2017; zuvor seit 1. April 2007 als Chief Financial Officer) sowie Präsident des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

Ausbildung: Herr Balzarini schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an der Universität Zürich 1996 ab und erwarb 2002 einen MBA an der University of Chicago (Ill., USA).

Berufliche Tätigkeit: Herr Balzarini war von Mitte 1993 bis 1996 bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich auf den Gebieten Firmenkundengeschäft und Business Development tätig. 1997–2006 arbeitete er bei der Schweizerischen Rückversicherungsgesellschaft in den Bereichen Risk- und Projektmanagement, Strategieentwicklung und Asset Management, zuletzt als Managing Director, verantwortlich für den Aufbau des indirekten, internationalen Immobilienportfolios. Herr Balzarini ist seit dem 1. Dezember 2006 bei PSP Swiss Property tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2023 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Stiftungsrats der Ernst Göhner Stiftung, Zug, Schweiz, Präsident des Verwaltungsrats der durch die Ernst Göhner Stiftung vollständig kontrollierten Seewarte Holding AG, Zug, Schweiz, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Hardturm AG, Zürich, Schweiz, einer Beteiligungsgesellschaft der Seewarte Holding AG sowie Vorsitzender des Reporting/Accounting Committee der European Public Real Estate Association (EPRA), Brüssel, Belgien.

Reto Grunder, 1974, CH, Adliswil, lic. iur. Rechtsanwalt, MLP-HSG, CAS Bau- und Immobilienrecht, Chief Investment Officer (seit 1. Januar 2020) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

Ausbildung: Herr Grunder studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bern und schloss 2001 mit dem Lizenziat ab. 2004 erwarb er das Anwaltspatent des Kantons Bern.

Berufliche Tätigkeit: Von 2004 bis 2007 war Herr Grunder als Rechtsanwalt in Anwaltskanzleien in Biel und Thun tätig. 2008 trat er als Legal Counsel in die PSP Swiss Property ein. Dort war er ab 2016 als Asset Manager und im 2019 als Leiter Immobilienhandel tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Grunder am 31. Dezember 2023 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Martin Heggli, 1977, CH, Mettmenstetten, Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling, MAS Accounting & Finance, Chief Operating Officer (seit 1. April 2017) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

Ausbildung: Herr Heggli erwarb 2005 das Diplom als Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling. 2009 schloss er seine Studien an der Hochschule für Wirtschaft Zürich mit dem Master in Advanced Studies in Accounting & Finance ab.

Berufliche Tätigkeit: Von 1999 bis 2005 war Herr Heggli verantwortlich für das Rechnungswesen in der Immobilientreuhandabteilung der BDO Visura. Seit September 2005 arbeitet er bei PSP Swiss Property, zunächst verantwortlich für die Zusammenführung und Organisation des Rechnungswesens nach der fusionsmässigen Übernahme der REG Real Estate Group und ab 2010 für die Leitung des Rechnungswesens und die Finanzberichterstattung.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Heggli am 31. Dezember 2023 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

4.2 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung

Artikel 25 (5) der Statuten regelt die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung nach Vorgabe von Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR wie folgt:

«(5) ...

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als 4 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 1 in börsenkotierten Unternehmen.

Als Mandate gelten Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und des Beirats in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck ausüben. Mandate in Unternehmen, die unter gemeinsamer Kontrolle stehen, gelten als ein Mandat.

Nicht unter diese Beschränkungen fallen Mandate bei Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als 3 vergleichbare Funktionen bei anderen Unternehmen ohne wirtschaftlichen Zweck wahrnehmen, wie gemeinnützigen Vereinen und Stiftungen oder anderen gemeinnützigen Organisationen.»

4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der PSP Swiss Property Gruppe.

5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Vergütungen

5.1.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Vergütungen

Die Höhe, Grundlagen und Elemente der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung – sowie insbesondere Veränderungen zum Vorjahr – sind im Vergütungsbericht, Seite 151 ff., namentlich in den Erläuterungen zum Vergütungssystem auf Seiten 161 ff., aufgeführt.

Angaben zur Arbeitsweise von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss sowie zur Zusammensetzung und zu den Aufgaben des Vergütungsausschusses finden sich in Ziffer 3.5.3 und 3.5.2.

In den Erläuterungen zum Vergütungssystem, Seite 161 ff., wird insbesondere auch auf Zuständigkeit und Verfahren zur Festsetzung der Vergütungen und zur Zuteilung von Aktien als Teil der Geschäftsleitungsvergütungen hingewiesen *(siehe zu letzterem auch Ziffer 5.2.1.b)*.

5.1.2 Beteiligungen

Die Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht, Ziffer 3.3, Seite 156, aufgeführt.

5.2 Statutarische Regeln zur Entschädigung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

5.2.1 Grundsätze zu erfolgsabhängigen Vergütungen, zur Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten sowie zum Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden

a) Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Artikel 23 (3) der Statuten hält diesbezüglich fest:

«(3) Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Mit der erfolgsabhängigen Vergütung soll grundsätzlich eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren

Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.»

Zur variablen, erfolgsabhängigen Vergütung im Berichtsjahr siehe Vergütungsbericht, Seite 153.

b) Zum Grundsatz für die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie Wandel- und Optionsrechten hält Artikel 23 (4) der Statuten fest:
«(4) Bei jeder Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen. Im Übrigen legt der Verwaltungsrat die Zuteilungsbedingungen, die Ausübungsbedingungen und -fristen sowie allfällige Sperrfristen und Verfallsbedingungen fest.»

Zur Zuteilung von Aktien an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen der erfolgsabhängigen Vergütung im Berichtsjahr siehe Vergütungsbericht, Seite 153.

c) Zum Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, hält Artikel 24 (2) der Statuten fest:
«(2) Soweit der vorab genehmigte maximale Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um nach dem Beschluss der Generalversammlung neu ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 50% der genehmigten Gesamtvergütung für die jeweilige Genehmigungsperiode für die Vergütungen der neuen Mitglieder zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.»

Im Berichtsjahr wurde kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

5.2.2 Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

a) Bezüglich Darlehen und Krediten hält Artikel 25 (4) der Statuten fest:
«(4) Allfällige Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen 100% einer jährlichen festen Vergütung der betreffenden Person nicht übersteigen. Die Bevorschussung von Anwalts-, Gerichts- und ähnlichen Kosten zur Abwehr allfälliger Verantwortlichkeitsansprüche stellt kein Darlehen oder keinen Kredit dar.»

Für das Berichtsjahr waren keine Darlehen und Kredite auszuweisen *(siehe Vergütungsbericht, Seite 155)*.

b) Bezüglich Vorsorgeleistungen hält Artikel 25 (2) der Statuten fest:
«(2) Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind Einrichtungen der beruflichen Vorsorge angeschlossen und erhalten Leistungen gemäss deren Vorsorgeplänen und Reglementen, einschliesslich überobligatorischer Leistungen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats können sich ebenfalls diesen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anschliessen, sofern dies gemäss deren Reglementen möglich ist. Die Gesellschaft erbringt die reglementarischen Arbeitgeberbeitragszahlungen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Im Zusammenhang mit Pensionierungen vor Erreichen des ordentlichen Pensionsalters kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Umfang von höchstens der Hälfte der festen Vergütung erbringen, welche der Versicherte im Jahr vor der vorzeitigen Pensionierung bezogen hat.»

Zu Vorsorgeleistungen im Berichtsjahr siehe Vergütungsbericht, Seite 153.

5.2.3 Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen

Die Generalversammlung stimmt über die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemäss Artikel 24 (1) und (3) der Statuten wie folgt ab:

«(1) Die Generalversammlung genehmigt jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (die «Genehmigungsperiode»). Im Rahmen dieser genehmigten maximalen Gesamtbeträge können Vergütungen von der Gesellschaft und/oder von einer oder mehreren anderen Gruppengesellschaften ausgerichtet werden.

[...]

(3) Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung eines beantragten maximalen Gesamtbetrags, so hat der Verwaltungsrat innerhalb von sechs Monaten eine neue Generalversammlung einzuberufen.»

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Im Berichtsjahr wurde die ordentliche Generalversammlung unter physischer Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre am 5. April 2023 im Theater Casino, Zug, abgehalten.

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung gemäss Statuten

6.1.1 Statutarische Regeln betreffend Stimmrechtsbeschränkungen

Nach Artikel 14 der Statuten[3] gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme. Statutarische Stimmrechtsbeschränkungen bestehen keine.

6.1.2 Statutarische Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung

Die Berechtigung zur Teilnahme und die Vertretung an der Generalversammlung sind in Artikel 12 der Statuten[3] geregelt. Diese Bestimmung sieht eine Vertretung durch einen – mittels einer der Gesellschaft einzureichenden schriftlichen Vollmacht – bevollmächtigten Vertreter oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vor.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

6.1.3 Statutarische Regeln zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter

Gemäss Artikel 13 (4) der Statuten[3] bestimmt der Verwaltungsrat die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und erstellt die dafür zu verwendenden Formulare. Die Gesellschaft stellt sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilen können. Detaillierte Angaben zur Vollmachts- und Weisungserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, insbesondere auch zur Verwendung elektronischer Mittel, werden Aktionären zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung schriftlich zugestellt und auf der Webseite der Gesellschaft elektronisch zugänglich gemacht.

6.1.4 Statutarische Regeln zur elektronischen Teilnahme an der Generalversammlung

Eine elektronische Teilnahme an der Generalversammlung ist in Artikel 10 (6) und Artikel 11 der Statuten[3] geregelt. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Tagungsort anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können. Die Generalversammlung kann auch «virtuell», d. h. ohne Tagungsort und nur mit elektronischen Mitteln, durchgeführt werden.

6.2 Statutarische Quoren

Statutarische Quoren, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, sind für keine Generalversammlungsbeschlüsse vorgesehen. Gemäss Artikel 16 (1) der Statuten[3] fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz es nicht anders bestimmt, mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung und die Form der Einberufung sind in Artikel 9 sowie in Artikel 10 (1), (2) und (5) der Statuten[3] in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen von Art. 699 f. OR geregelt.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

6.4 Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen ist in Artikel 10 (3) der Statuten geregelt:

«(3) Aktionäre, die zusammen Aktien im Nennwert von mindestens CHF 10 000.– vertreten, können bis spätestens 35 Tage vor dem Versammlungstag die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen und die Aufnahme von Anträgen zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung verlangen. Mit der Traktandierung oder den Anträgen können Aktionäre eine kurze Begründung einreichen. Diese wird in die Einberufung aufgenommen werden.»

Gemäss Art. 699b Abs. 1 OR gilt für das Traktandierungs- und Antragsrecht ein Schwellenwert von 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen. Der statutarische Schwellenwert in Artikel 10 (3) der Statuten von «mindestens CHF 10 000.–» entspricht einer Beteiligung von 0.21% und erfüllt damit die gesetzlichen Vorgaben. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände an der Generalversammlung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung *(siehe Artikel 10 (4) der Statuten[3])*.

In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2024 fällt der 35. Kalendertag vor dem Versammlungstag auf den Donnerstag, den 29. Februar 2024.

6.5 Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Artikel 12 (1) der Statuten[3] vom Verwaltungsrat bezeichnet. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom Donnerstag, 4. April 2024 fällt dieser Stichtag auf Mittwoch, den 27. März 2024.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «opting-out» im Sinn von Art. 125 Abs. 3 Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) oder «opting-up» im Sinn von Art. 135 Abs. 1 (letzter Satz) FinfraG. Damit gilt die gesetzliche Angebotspflicht in Art. 135 Abs. 1 FinfraG: Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Beteiligungspapiere erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓ Prozent der Stimmrechte der Gesellschaft, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot für alle kotierten Aktien der Gesellschaft unterbreiten.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

8 Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zürich, ist seit dem Geschäftsjahr 2017 gesetzliche Revisionsstelle der Gesellschaft und der zum jeweiligen Konsolidierungskreis der Gesellschaft gehörenden Gruppengesellschaften. Gemäss Artikel 21 der Statuten[3] beträgt die Amtsdauer der Revisionsstelle ein Jahr. An der Generalversammlung vom 5. April 2023 wurde Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2023 wieder gewählt.

Der für das Revisionsmandat im Geschäftsjahr 2023 verantwortliche Lead-Engagement-Partner (Leitender Revisor) hat sein Amt mit der Wahl der Ernst & Young AG, Zürich, durch die Generalversammlung vom 5. April 2017 angetreten. Die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Art. 730a Abs. 2 OR und beträgt sieben Jahre. Sie läuft mit Beendigung des Geschäftsjahrs 2023 ab. Vorbehaltlich der Wiederwahl von Ernst & Young AG, wird ein neuer Leitender Revisor für das Geschäftsjahr 2024 eingesetzt.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

8.2 Revisionshonorar

Die Revisionshonorare für das Berichtsjahr betragen CHF 0.550 Mio. (Vorjahr: CHF 0.552 Mio.). Sie beinhalten die Honorare für die Prüfungen der Jahresrechnungen 2023 der Gesellschaft und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften, der Konzernrechnung 2023 und des Vergütungsberichts 2023 sowie für die Reviews der konsolidierten Konzern-Zwischenabschlüsse, d. h. der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2023 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2023.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für das Berichtsjahr wurden von der Ernst & Young AG CHF 0.138 Mio. zusätzliche Honorare für Non-Audit Dienstleistungen für Beratungen im Bereich Sustainability Reporting, Digitalisierung, Datenschutz und die Prüfung der EPRA-Performance-Kennzahlen verrechnet (Vorjahr: CHF 0.131 Mio. für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting, Cyber Security Assessment sowie die Prüfung der EPRA-Performance-Kennzahlen).

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Die Gesellschaft erstellt und publiziert vier Mal im Jahr Jahres- bzw. Halbjahres- und Quartalsabschlüsse, die von der Revisionsstelle geprüft werden. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden von der Revisionsstelle an den Sitzungen von Verwaltungsrat und Prüfungsausschuss vorgestellt und besprochen. Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Vorsitzenden an den jeweiligen Sitzungen teil. In der ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats zum Quartalsabschluss Q1–Q3 legt die Revisionsstelle ihren Prüfungsplan mit den besonders wichtigen Prüfungssachverhalten für das zu Ende gehende Geschäftsjahr vor. In der Sitzung zum Jahresabschluss werden namentlich die Ergebnisse der Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung und der Existenz des internen Kontrollsystems (IKS) in einem umfassenden Bericht schriftlich festgehalten und besprochen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses bespricht sich zudem mit dem Leitenden Revisor nach Bedarf und zeitig vor jeder Sitzung des Prüfungsausschusses und berichtet darüber in der nächsten Sitzung. Die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle wird mindestens jährlich im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend die (Wieder-)Wahl der Revisionsstelle beurteilt.

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Beurteilung der Wirksamkeit der Revision, des Zusammenwirkens mit dem internen Finanz- und Rechnungswesen und mit dem externen Liegenschaftsbewerter sowie der Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Er bespricht sich zu diesem Zweck an seinen Sitzungen regelmässig auch mit dem CEO / CFO und COO und berichtet darüber dem Verwaltungsrat. Der Prüfungsausschuss beurteilt insbesondere zu Handen des Verwaltungsrats die Vereinbarkeit der Revisionstätigkeit mit allfälligen zusätzlichen prüfungsfremdem (non-audit related) Dienstleistungen aufgrund des einschlägigen Reglements und genehmigt prüfungsfremde Dienstleistungen bis zu einem definierten Betrag selbständig *(zur Tätigkeit des Prüfungsausschusses siehe Ziffer 3.5.2.a und 3.5.3.b)*.

Im **Berichtsjahr** nahm der Leitende Revisor an drei Sitzungen von Verwaltungsrat und vier Sitzungen des Prüfungsausschusses teil. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses besprach zudem mit dem Leitenden Revisor in Bezug auf Jahresabschluss 2022, Quartalsabschluss Q1, Halbjahresabschluss H1 und Quartalsabschluss Q1–Q3 bereits vor der jeweiligen Sitzung des Prüfungsausschusses ohne Teilnahme eines Mitglieds der Geschäftsleitung. Es wurden keine speziellen Prüfaufgaben, mit den der Verwaltungsrat oder der Prüfungsausschuss die Revisionsstelle betrauen könnte *(siehe Ziffer 3.5.3.b)*, in Auftrag gegeben.

9 Informationspolitik

Die PSP Swiss Property AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und transparent.

Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist gemäss Artikel 28 der Statuten[3] das Schweizerische Handelsamtsblatt. Soweit das Gesetz oder die Statuten nicht eine besondere Form verlangen, erfolgen Mitteilungen an die Aktionäre durch Brief an die im Aktienbuch eingetragenen Adressen, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt oder auf elektronischem Weg per E-Mail.

3 Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards des International Accounting Standards Board (IASB) bzw. dem schweizerischen Gesetz erstellt und halten sich an die Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation.

Die Gesellschaft publiziert den Geschäftsbericht samt Vergütungsbericht, Corporate Governance Bericht, EPRA-Reporting und Nachhaltigkeitsbericht sowie die Quartals- und Halbjahresberichte auf ihrer Webseite. Auf Druck und postalische Zustellung der Berichte wird aus Nachhaltigkeitsüberlegungen grundsätzlich verzichtet. Aktionären wird aber jeweils eine Kurzfassung der Finanzberichte zugestellt.

Die Gesellschaft informiert über die Jahres- und Zwischenabschlüsse mit Ad hoc-Mitteilungen und berichtet darüber an physischen oder telefonischen Bilanzmedienkonferenzen, auch anhand von spezifischen Finanzpräsentationen. Ausserdem informiert sie unter anderem ihre Aktionäre an der Generalversammlung über den Geschäftsgang. Sie berichtet zudem regelmässig über ihre Nachhaltigkeitsbemühungen im Rahmen ihres Green Financing Reportings, namentlich durch Publikation des Green Bond Reports anlässlich der Q1-Publikation, und ist regelmässig an Finanzanalysten- und Investoren-Konferenzen vertreten.

Die Gesellschaft informiert mit Ad hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 Kotierungsreglement, die auf ihrer Webseite für mindestens drei Jahre verfügbar sind, und überdies mit weiteren Medienmitteilungen. Auf der Webseite wird auch ein Informationsservice angeboten, der allen Interessierten ermöglicht, Ad hoc-Mitteilungen und Medienmitteilungen über einen E-Mail Verteiler kostenlos und zeitnah zugesandt zu erhalten. Auf der Webseite werden zudem weitere allgemeine Informationen zur Gesellschaft und ihrer Generalversammlung veröffentlicht, namentlich zu den Stimmverhältnissen bei Beschlüssen und Wahlen.

Die genannten Informationen sind auf der Webseite der Gesellschaft https://www.psp.info wie folgt abrufbar:

- **Statuten der Gesellschaft:**
  https://www.psp.info/unternehmen/ueber-uns/corporate-governance
- **Geschäftsbericht 2023 und die Quartals- und Halbjahresberichte 2023:**
  https://www.psp.info/investoren/downloads/berichte
- **Finanzpräsentationen 2023 (nur in Englisch verfügbar):**
  https://www.psp.info/investoren/downloads/berichte
- **Ad hoc-Mitteilungen und Medienmitteilungen («Pull-Link»):**
  https://www.psp.info/medien/medienmitteilungen
- **Informationsservice (E-Mail Verteiler) zur Zustellung von Ad hoc-Mitteilungen und Medienmitteilungen («Push-Link»):**
  https://www.psp.info/investoren/investor-relations/informationsservice
- **Informationen zur Generalversammlung:**
  https://www.psp.info/unternehmen/governance/generalversammlung
- **Agenda mit Datumsangaben für die Publikationen von Geschäfts-, Quartals- und Halbjahresberichten, Bilanzmedienkonferenzen sowie die nächste Generalversammlung:**
  https://www.psp.info/investoren/investor-relations/kalender
- **Agenda mit Datumsangaben sowie für Finanzanalysten- und Investoren-konferenzen:**
  https://www.psp.info/investoren/analysten/road-shows

Weitere Informationen, Bezugsquellen und Ansprechpartner finden sich auf der Webseite der Gesellschaft. Es folgt eine Übersicht über die wichtigsten Daten und Kontaktadressen:

Agenda

4. April 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
7. Mai 2024	Publikation Q1 2024
20. August 2024	Publikation H1 2024
12. November 2024	Publikation Q1–Q3 2024
25. Februar 2025	Publikation FY 2024
3. April 2025	Ordentliche Generalversammlung 2025

Hauptsitz
PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
6300 Zug

Investor Relations
Vasco Cecchini, CCO & Head IR
PSP Group Services AG, Seestrasse 353, 8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

Sekretariat des Verwaltungsrats
Dr. Ronald Ruepp, Sekretär des Verwaltungsrats
PSP Swiss Property AG, Kolinplatz 2, 6300 Zug
Telefon +41 (0)41 728 04 04
E-Mail ronald.ruepp@psp.info

10 Generelle Handelssperrzeiten

Es gelten **generelle Handelssperrzeiten** für Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und von der Gesellschaft bestimmte dauerhafte Insider, die aufgrund ihrer Funktion oder Tätigkeiten Zugang zu Insiderinformationen haben und/oder in die Erstellung von Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüssen und entsprechenden Presse-, Analysten- oder Marktkommunikationen involviert sind bzw. darüber substanzielles Wissen haben. Sie dauern vom **30. Tag an vor – und bis und mit dem Tag – der Publikation der jeweiligen Jahres-, Halbjahres- und Quartalsergebnisse**. Über die jeweiligen Sperrzeiten wird per E-Mail und auf der internen Webseite der Gesellschaft informiert. Allgemeine Ausnahmebestimmungen sind keine vorgesehen und im Berichtsjahr wurden auch keine Ausnahmen gewährt. Zusätzlich können **individuelle Handelssperrzeiten** für solche Personen angeordnet werden, die – wenn auch nur temporär – Zugang zu Insiderinformationen erhalten, zum Beispiel im Zusammenhang mit Projekten (Merger & Acquisitions, Kapitalmarkttransaktionen, etc.).

Nachhaltigkeitsbericht

Highlights 2023

CO_2-Emissionen
Pro Quadratmeter Mietfläche konnten wir die CO_2e-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr von 10.3 kg/m² auf 8.9 kg/m² senken. Dies entspricht einer Reduktion von 13.3%.

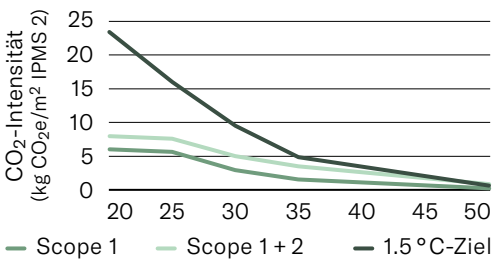
Fokus auf Ergonomie
2023 wurden an allen Standorten sämtliche Arbeitsplätze ergonomisch überprüft und Mitarbeitende entsprechend durch Fachpersonen beraten.

– 13.3 %

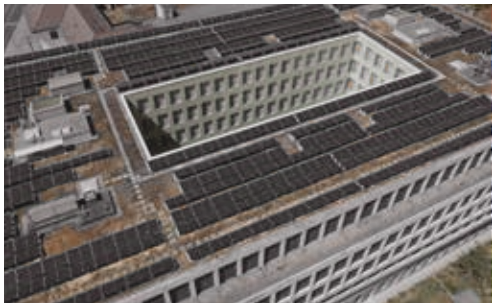
Green Finance-Ansatz
Seit Frühling 2023 sind alle unsere Anleihen und Bankkredite mit der Nachhaltigkeitsstrategie und besonders unserer Verpflichtung zur Reduktion der CO_2-Emissionen verknüpft. Dies unterstreicht den Stellenwert von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie.

1.5 °C-Ziel
Wir haben unseren CO_2-Absenkpfad mit dem 1.5 °C-Dekarbonisierungspfad von CRREM verglichen. Aus heutiger Sicht sind wir mit unserem Portfolio auf gutem Weg, unseren Beitrag zum 1.5 °C-Ziel zu leisten («1.5 °C-Ziel aligned»).

Absenkpfad – PSP vs. 1.5 °C-Ziel



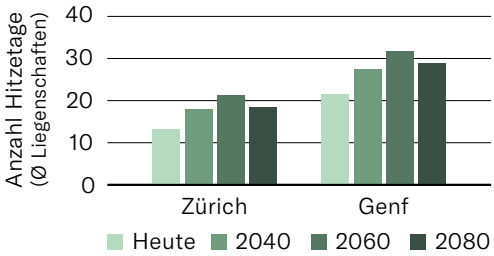
Ausbau der Photovoltaik-Leistung
2023 wurden zusätzliche 338 kWp Photovoltaik-Kapazität installiert. Im Berichtsjahr haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 574 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert.



Benchmarks und Awards
Unsere Transparenz und gute Leistung im Bereich Nachhaltigkeit wird auch durch externe Ratings bestätigt.

TCFD-Reporting
In diesem Geschäftsbericht rapportieren wir erstmals nach den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) und kommunizieren detailliertere Informationen über unsere Einschätzung der physischen Risiken im Zusammenhang mit Klimawandel.

Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 4.5



Biodiversität
Das Begrünungsprojekt an der Seestrasse 353 in Zürich mit besonderem Fokus auf Biodiversität wurde 2023 umgesetzt und hat schon viele positive Rückmeldungen erhalten. Dieses Pilotprojekt soll als Vorlage für weitere Biodiversitätsprojekte im Portfolio dienen.

Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dieses langfristig orientierte Geschäftsmodell bedingt, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt als integralen Bestandteil unserer Strategie wahrnehmen.

Seit über zehn Jahren berichten wir im Jahresbericht über unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit. Externe Benchmarks wie CDP oder GRESB attestieren uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Geschäftsliegenschaften können nur nachhaltig sein, wenn sie vermietet sind und langfristig gute Mieterträge erbringen. Dies setzt voraus, dass unsere Mieter zufrieden sind und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität, Preis und Serviceleistung genügen. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie und baut auf unseren Werten auf. Unsere Mitarbeitenden, Mieter, Geschäftspartner, Investoren sowie die Öffentlichkeit sind für uns entscheidende Anspruchsgruppen. Durch Offenheit, Transparenz und regelmässigen Dialog sind wir bestrebt, deren Anliegen für den Erfolg unseres Unternehmens aufzunehmen, zu reflektieren und soweit sinnvoll umzusetzen. Mehr zu unseren Werten und unserem Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen ist auf unserer Website zu finden.
www.psp.info/werte

Im Jahr 2019 haben wir erstmals eine Wesentlichkeitsanalyse (Materialitätsanalyse) durchgeführt und 2021 überarbeitet. Wir haben geprüft, ob die Ansprüche unserer Stakeholder und die Auswirkungen unserer Arbeit auf Umwelt und Gesellschaft in unserer Geschäftsausrichtung angemessen reflektiert werden. Zudem haben wir uns überlegt, in welchen Bereichen wir einen wirkungsvollen Beitrag zur Erreichung der UNO-Nachhaltigkeitsziele (UN Sustainable Development Goals, UN SDGs) leisten können und müssen. Die Analyse resultierte in der Definition von 12 Themenbereichen in 4 Wirkungsbereichen, mit denen wir die wichtigsten Ansprüche assoziieren konnten. Mehr zur Wesentlichkeitsanalyse ist auf unserer Website zu finden.
www.psp.info/nachhaltigkeit

Unsere 12 materiellen Themen

Diese bilden die Basis für die Definition und Priorisierung unserer Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit.

Die Diskussion und Steuerung der Nachhaltigkeitsinitiativen bei PSP Swiss Property läuft über ein neunköpfiges Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bau, Asset Management, Business Development, Transaktionen, Personal und Kommunikation unter der Leitung des Chief Investment Officer und mit Koordination durch den Sustainability & Communications Manager («Nachhaltigkeits-Taskforce»). Die Nachhaltigkeitsinitiativen werden mit der Geschäftsleitung besprochen, welche die vorgeschlagenen Massnahmen und deren Priorisierung halbjährlich überprüft. Als Mitglied der Nachhaltigkeits-Taskforce ist der CIO das Bindeglied zwischen Geschäftsleitung und Taskforce. Alle Abteilungen mit klarer Verbindung zu Klimazielen (Asset Management, Bau, Bewirtschaftung) rapportieren an den CIO. Aufgrund seiner Verantwortung für den Investitionsplan unseres Immobilienportfolios spielt er eine Schlüsselrolle bei Entscheiden über Massnahmen zur CO_2-Reduktion im Portfolio. Andere Massnahmen auf Liegenschaftsebene werden nicht zwangsläufig über die Taskforce gesteuert, sondern werden oft auch in Absprache mit dem CIO direkt im jeweiligen Geschäftsbereich umgesetzt.

Der Verwaltungsrat wird bei Bedarf über wichtige Änderungen oder Neuerungen in der Nachhaltigkeitsstrategie und den Klimarisiken orientiert.

Der Nachhaltigkeitsbericht erläutert unsere Aktivitäten im Berichtsjahr und die Schwerpunkte für das kommende Jahr, beschreibt die Priorisierung und Organisation im Bereich Nachhaltigkeit und liefert die entsprechenden Kennzahlen. Die folgende Tabelle liefert eine Übersicht über die langfristigen Ziele und die Prioritäten für das Berichtsjahr und das Geschäftsjahr 2024.

Detailliertere Informationen zu unseren Zielen und Massnahmen sind im Folgenden in den Kapiteln «Portfolio», «Mieterinnen und Mieter», «Mitarbeitende» und «Finanzen und Offenlegung» zu finden.

Materielle Themen	Langfristige Strategie	KPI
Portfolio		
CO_2-Reduktion/ Ressourcenschonung **Nutzungsflexibilität** **Lokale Entwicklung**	– Reduktion CO_2-Emissionen um 50% bis 2035 – Netto Null CO_2-Emissionen bis 2050 – 100% des Eigentümer-bezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen bis 2025 – Ausbau Photovoltaik-Leistung – Stärkung der Kreislaufwirtschaft – Aufwertung der Liegenschaftsumgebung	– kg CO_2e/m^2 – kWh/m^2 – kWp installierte Photovoltaik-Leistung – % zertifizierte Liegenschaften – Wüest ESG-Rating – Grösse des Green Asset Portfolios **EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 298–299**
Mieterinnen und Mieter		

Operationelle Effizienz
 	
Service-Orientierung
 	
Wohlbefinden der Mieter
	– Hohe Mieterzufriedenheit
	  – dank erstklassigen Mietflächen, die den Nutzungsansprüchen genügen und das Wohlbefinden fördern
	  – dank enger Betreuung
	– Verstärkter Einbezug der Mieterinnen und Mieter in Nachhaltigkeitsbemühungen
	  – zur Verbesserung der Energieeffizienz
	  – zur Reduktion des Wasserverbrauchs
	  – zur Reduktion des Abfallaufkommens
		– Jährliche LfL-Verbesserung des Energie- und Wasserverbrauchs (kWh/y bzw. m^3/y)
		– Tendenz der Mieterbefragung (interner KPI)
		– % Mieterumsatz mit Green Lease
		
		EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 298–299 und Sozial S. 301

Mitarbeitende		

Unternehmenskultur
 	
Förderung und Ausbildung
 	
Gesundheit und Wohlbefinden
	– Anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden
	  – dank einer angenehmen, respektvollen Unternehmenskultur
	  – dank ausgezeichneten Anstellungsbedingungen
	  – dank einer inspirierenden und gesundheitsfördernden Infrastruktur
	– Sicherstellung der Arbeitsmarktfähigkeit
	  – dank Förderung der fachlichen Kompetenzen
	  – dank Unterstützung in der beruflichen Entwicklung
	– Erhalten einer diversen Belegschaft
		– KPI zu Diversität
		– KPI zu Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation
		– KPI zu Gesundheit und Sicherheit
		– Ergebnisse aus Mitarbeitenden-Umfrage
		
		EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial S. 300

Finanzen und Offenlegung		
Finanzstärke **Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren**	– Konservative Finanzierungspolitik mit adäquater Verschuldungsquote – Nachhaltige Finanzierung, die dem Portfolio entspricht – Ebitda-Marge von ca. 80% – Operativ erwirtschaftete Dividende – Offenlegung nach IFRS und EPRA	– Kreditrating – Eigenkapitalquote – Ebitda – Ausgeschüttete Dividende **Kennzahlen S. 10–13** **EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Corporate Governance S. 302**

Prioritäten 2023: Stand Zielerreichung	%	Prioritäten 2024
Kreislaufwirtschaft: Stärkere Integration in Prozesse: einige Beispiele von Wiederverwendung	50%	**CO_2-Absenkpfad:** Abschluss Implementation in Investitionsplanungs-Tool (Schulung, Roll-out, Plausibilisierung)
«Embodied carbon» von Neubauten und Sanierungen: Durchführung PSP-Academy, Aufbereitung von Informationen, Infos in Bau-Abteilungssitzung	100%	
CO_2-Absenkpfad: Weitere Integration in Investitionsplanung vorangetrieben, Analyse im Hinblick auf 1.5 °C-Dekarbonisierungspfade durchgeführt	100%	**Klimawandel-Adaptation:** Vertiefte Analyse einzelner Liegenschaften, Erfassung Stand Resilienz im Portfolio
Physische Klimarisiken: Systematische (quantitative) Auswertung durchgeführt	100%	
Fernwärme- und Fernkältenetze und Photovoltaik-Anlagen: Fortführung Strategie	100%	**Fernwärme- und Fernkältenetze und Photovoltaik-Anlagen:** Fortführung Strategie, konkretere Ausformulierung Photovoltaik-Strategie
Biodiversität: Pilotprojekt Seestrasse 353, Zürich finalisiert, Fassadenbegrünung Parkhaus P-West, Zürich, Potential Dachflächen für verschiedene Nutzungen erfasst	100%	**Biodiversität:** Informationsanlass zur Sensibilisierung, Sicherstellung Know-how-Transfer zu Insights aus Pilotprojekt Seestrasse 353, Zürich
Wüest ESG-Rating: Ratings der Green Assets offengelegt, detaillierte Analyse der Datenanforderungen des revidierten Ratings durchgeführt	75%	**Wüest ESG-Rating:** Informationsanlässe zur Etablierung als Arbeitsinstrument, Systematische Integration der Datenanforderungen in Tools
Green Leases: Erweiterung Nachträge auf weitere grosse Mieter beschränkt, dafür Einführung einer Nachhaltigkeitsklausel für alle neuen Mietverträge	100%	**Green Leases:** Erarbeitung Umsetzungsplan für systematische Implementation von Nachhaltigkeitsklauseln in Mietverträgen
Mieterausbau: Entwurf für Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau erstellt	25%	**Mieterausbau:** Fertigstellung Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau
Nachhaltigkeitsziele und -massnahmen in der Bewirtschaftung («Optima»): Datenanforderungen integriert in umfassenderes Datenmanagement-Projekt	50%	
Betriebsoptimierung: Ausbildungsanlässe für Mitarbeitende der Bewirtschaftung und Hauswarte durchgeführt	100%	**Abfall:** Testen von sinnvollen Möglichkeiten zur Erfassung des Abfallaufkommens in unseren Liegenschaften
Mieterstrom: Pilotversuch zur effizienten Erfassung des Stroms durchgeführt, Scope 3-Emissionen auf dieser Basis geschätzt	100%	**Mieterstrom:** Einführung eines systematischen Erfassungsprozesses, Berechnung und Auditierung von Scope 3 Kategorie 13 («Downstream Leased Assets»)
Mieterbefragung: Durchgeführt, Abschluss Dezember 2023/ Januar 2024	100%	**Mieterbefragung:** Detaillierte Auswertung, Erarbeitung Massnahmen
Betriebliches Gesundheitsmanagement: Massnahmen fortgesetzt mit Fokus auf Ergonomie, physische Gesundheit, Durchführung PSP-Academy zu Schlafgesundheit	100%	**Betriebliches Gesundheitsmanagement:** Weiterführung Massnahmen, mit Fokus auf psychische Gesundheit und Resilienz
Gesundheitsumfrage: Follow-up durchgeführt, Umfrage zu Gebrauch von Fitnessgeräten im Standort Zürich	100%	**Great Place to Work:** Durchführung einer erneuten Mitarbeitendenbefragung
Nachhaltigkeit im eigenen Büro: Sensibilisierung im Bereich Stromverbrauch und Entsorgungskonzept teilweise umgesetzt, erschwert durch Bauarbeiten	50%	**Lohngleichheit:** Erneute Lohngleichheitsanalyse
Finanzierung: Publikation Green-Bond-Report Q1 2023 erfolgt	100%	**Green Equity:** Adaptation der Green Equity Principles und Akkreditierung als «Green Equity» an der Schweizer Börse
Lieferkette: Implementierung Verhaltenskodex für Lieferanten für Bau und IT umgesetzt	75%	**Lieferkette:** Abschluss Implementierung Verhaltenskodex auf allen Ebenen
Kinderarbeit: Abklärungen bezüglich VSoTR (Kinderarbeit und Konfliktmineralien) erfolgt	75%	**Kinder- und moderne Sklavenarbeit:** Prozesse für Abklärungen bei Baumaterialien verfeinern
Transparenz zu Klimarisiken: Erstmalige Umsetzung TCFD-Reporting im Geschäftsbericht 2024	100%	**Transparenz zu Klimarisiken:** Weiterführung Umsetzung TCFD-Anforderungen
Cyberrisiken: Risikoanalyse zu Cyberrisiken durch unabhängigen Partner geprüft und vertieft	100%	

Portfolio

Wir fokussieren uns auf gut erschlossene, zentral gelegene Immobilien, die neben der wirtschaftlichen Wertschöpfung auch den sozialen Ansprüchen der Menschen gerecht werden und die Umwelt möglichst wenig belasten. Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 ist es uns gelungen, die spezifischen Treibhausgasemissionen unserer Liegenschaften um 54% zu senken.

Schonung von Ressourcen und Minimierung der CO_2-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg, Flexibilität der Nutzung und der Beitrag zur lokalen Entwicklung: Diese drei Aspekte prägen die Nachhaltigkeit unserer Gebäude massgeblich. Als «Leitplanken» verwenden wir – in Einklang mit den wichtigsten Kriterien unseres Green Finance-Ansatzes – die folgenden zwei Informationen:

- **CO_2-Emissionen auf Ebene Liegenschaft und Portfolio:** Unser CO_2-Absenkpfad wird im Fokus-Thema «CO_2-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM» auf S. 230–231 behandelt, konkrete Ziele und Massnahmen im Kapitel «Reduktion der CO_2-Emissionen und Ressourcenschonung» auf S. 232–243, und weitere strategische Informationen im Fokus-Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297.
- **Wüest ESG-Rating auf Ebene Liegenschaft und Portfolio:** Um Aussagen über die Verbesserung des Portfolios über verschiedene Kriterien hinweg machen zu können, haben wir uns 2022 entschieden, alle Liegenschaften nach dem ESG-Rating von Wüest Partner AG beurteilen zu lassen. Je nach Zweck können die Resultate der Analyse auf verschiedenen Aggregationsstufen untersucht werden. So können zum Beispiel das Gesamtrating, einzelne Messgrössen oder Indikatoren über das ganze Portfolio oder Teilportfolios hinweg verglichen werden. Die Analyse eignet sich sowohl als externes Kommunikationsinstrument wie auch als Arbeitsinstrument zur kontinuierlichen Liegenschafts- und Portfoliooptimierung. Das Rating wird jährlich aktualisiert. Mehr Informationen zur Ratingmethodik finden sich auf unserer Website.
  www.psp.info/esg-rating-auf-einen-blick

Der Prozentsatz an Gebäuden, welche nach einem Label für nachhaltiges Bauen zertifiziert sind, wird oft als Mass für die Nachhaltigkeit eines Portfolios herangezogen. Bei uns sind 8.5% unserer Mietflächen zertifiziert. Im Sinne einer stetigen Kosten-Nutzen-Analyse ist eine möglichst hohe Anzahl zertifizierter Häuser unserer Meinung nach aber nicht zwangsläufig erstrebenswert, sondern der Fokus auf wirksame Massnahmen bezüglich Klimaschutz und anderen Nachhaltigkeitsaspekten über das ganze Portfolio hinweg. Obwohl wir bei Neubauten oder umfassenden Renovationen das Niveau eines Labels für nachhaltiges Bauen anstreben, verlangen wir nicht zwangsläufig eine Zertifizierung. Wir fokussieren auf die Verbesserung des ESG-Ratings und investieren das eingesparte Geld besser in konkrete, verbrauchssenkende Massnahmen zur Vermeidung des sogenannten «Performance Gap», der bei Neubauten und Sanierungen entsteht.

Umweltkennzahlen S. 298–299: Zertifizierte Gebäude

Priorität 2024 Wir werden die Datenanforderungen für das Wüest ESG-Rating systematisch in unsere Prozesse und Tools einbauen und mit Workshops das ESG-Rating als internes Arbeitsinstrument besser verankern.

Fokus-Thema: CO_2-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

CRREM ist die führende globale Initiative zur Festlegung von Zielen für betriebliche CO_2-Emissionen von Immobilien («in-use Emissionen»; Scope 1+2), welche im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens stehen. In diesem Zusammenhang hat CRREM regional- und objektspezifische Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf maximal 1.5 °C bzw. 2.0 °C bis zum Ende des Jahrhunderts veröffentlicht, so auch für die Schweiz. Durch die Festlegung von wissenschaftlich fundierten CO_2-Reduktionspfaden (Science-Based Targets Initiative, «SBTi») stellt sich CRREM der Herausforderung, die Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Geschäftsliegenschaften abzuschätzen.

Mit dem Ziel zu eruieren, ob unser im Jahr 2021 kommunizierter CO_2-Absenkpfad kompatibel ist mit dem 1.5 °C-Ziel, haben wir einen Vergleich unseres Absenkpfades mit den Dekarbonisierungspfaden von CRREM durchgeführt. In der Berechnung stützen wir uns grundsätzlich, mit gewissen Einschränkungen (siehe «Emissionsfaktoren»), auf die Annahmen und Guidelines des CRREM Risk Assessment Tools V2.04 und dem entsprechenden CRREM Risk Assessment Reference Guide V2 vom September 2023 («Reference Guide»). **Die darin enthaltenen Modellierungen sind nicht überall identisch mit unseren Annahmen des bereits existierenden Absenkpfades. An diesem halten wir aber unverändert fest. Die Annahmen zu Ersatz von Heizsystemen und Renovationsmassnahmen gelten unverändert.**

Flächendefinition

Die Flächendefinition, die vom CRREM gefordert wird, entspricht der IPMS 2 Gross Internal Area. Dies bedeutet, dass die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes bis zur massgeblichen inneren Raumbegrenzung gemessen wird. IPMS 2 ist ein international anerkannter Standard zur Definition von Immobilienflächen, insbesondere für Bürogebäude. Dieser Standard legt klare Richtlinien für die Berechnung von Büroflächen fest, um eine einheitliche und vergleichbare Grundlage für die Immobilienbranche zu schaffen. Im Durchschnitt ist die nach IPMS 2 bestimmte Flächengrösse etwa 40% höher als die Energiebezugsfläche, welche in den deutschsprachigen Ländern weit verbreitet ist.[1]

Emissionsfaktoren

Die Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strombezug sind gemäss Annahmen von CRREM an den entsprechenden Reduktionspfad des Stromnetzes gekoppelt. Das heisst, es wird angenommen, dass die Dekarbonisierung der Fernwärmequellen parallel zu derjenigen des Stromnetzes erfolgt. Diese Methode wird laut Reference Guide genutzt, da die Wärmeproduktion und -verteilung oft vom Strom abhängt. Bei unserem ursprünglich publiziertem Absenkpfad sind wir von konstant bleibenden Emissionsfaktoren ausgegangen. Energieverbräuche für Kälteanlagen werden dem Allgemeinstrom zugeordnet. Geplante Photovoltaik-Anlagen und deren anteilige Abdeckung des Stromverbrauchs sowie Kältemittelverluste aus Kühlanlagen werden im aktuellen Pfad nicht berücksichtigt. Weiter wird keine Normierung von ausserordentlichen Vermietungssituationen modelliert.

Planungszeitraum

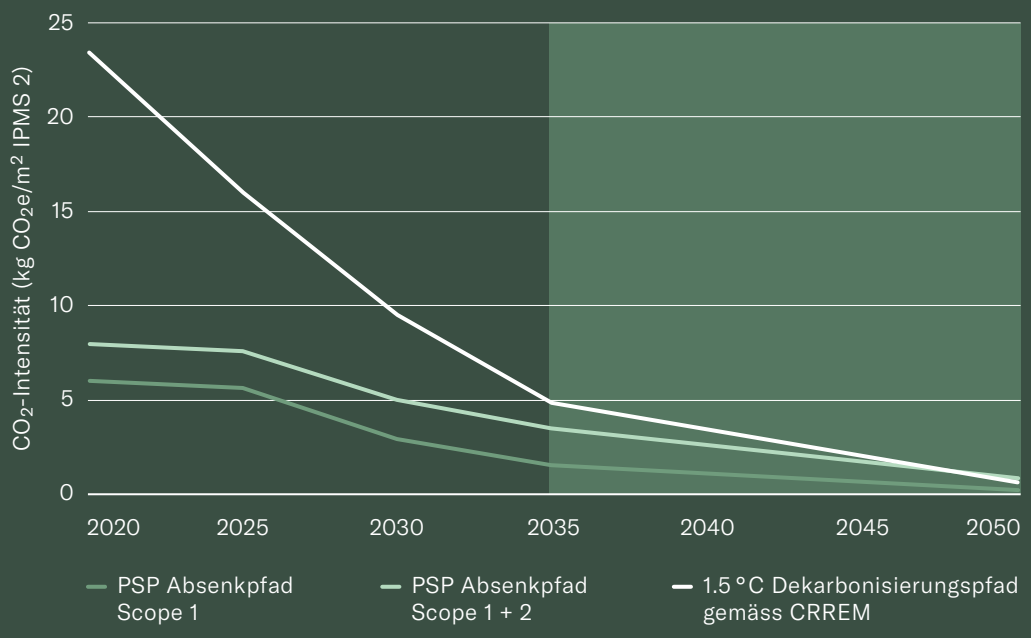
Für den vorliegenden Absenkpfad werden die geplanten energetischen Sanierungen und Heizungsersatze sowie die entsprechenden Zielwerte bezüglich Energieverbrauch abgebildet. Es werden keine Akquisitionen und Devestitionen berücksichtigt. Wir haben die Absenkung bis 2035 gemäss unserem Investitionsplan modelliert. Je weiter der Planungszeitraum in der Zukunft liegt, desto ungenauer wird dessen Umsetzung, da wir beispielsweise bei Anschlüssen an Seewasser-Kühl- und Wärmenetze auch auf Drittparteien angewiesen sind. Der Zeitraum nach 2035 ist deshalb im nachfolgendem Absenkpfad schattiert.

1 Detaillierte Erklärungen zur Energiebezugsfläche finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.

CO_2-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

Nach Anwendung der zuvor beschriebenen Annahmen und Einschränkungen ergibt sich für PSP Swiss Property der folgende Absenkpfad. Benchmark ist der Dekarbonisierungspfad zur Erreichung des 1.5 °C-Ziels gemäss CRREM unter Berücksichtigung der anteiligen Nutzungsaufteilung des Liegenschaftsportfolios.[2]

Absenkpfad in Anlehnung an CRREM-Annahmen – PSP vs. 1.5 °C-Ziel



Wie in der Grafik ersichtlich, sind wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio unter den beschriebenen Annahmen auf dem Weg, bis zum Jahr 2035 die Grenzwerte, die für die Erreichung der Pariser Klimaziele von einer maximalen Erhöhung von 1.5 °C notwendig sind, zu unterschreiten (**«1.5 °C Ziel aligned»**). Ein externes unabhängiges Unternehmen hat unsere Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung der gegebenen Annahmen und Einschränkungen von PSP Swiss Property als nachvollziehbar eingeschätzt.

Netto-Null-Ziel

Das Netto-Null-Ziel ist nicht nur Teil der Pariser Klimaziele, sondern auch Gegenstand des «Klima- und Innovationsgesetzes», dem die Schweizer Stimmbevölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 zugestimmt hat. Die Schweiz soll demzufolge ab 2050 nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstossen, als durch natürliche und technische Speicher aufgenommen werden (Netto-Null-Ziel). Das Netto-Null-Ziel ist damit gesetzlich verankert.

An unserem Ziel einer Halbierung der spezifischen CO_2-Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2019 halten wir unverändert fest. Für die Jahre nach 2035 haben wir uns dazu verpflichtet, bis 2050 «Net Zero», d. h. das «Netto-Null-Ziel» für die betrieblichen CO_2-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) zu erreichen.

Priorität 2024 Wir arbeiten derzeit daran, die Berechnung der erwarteten CO_2-Reduktionen direkt in das Sanierungsplanungstool zu integrieren und den Reduktionspfad dynamisch neu zu berechnen, falls sich die Zeitpläne bestimmter Projekte ändern. 2024 planen wir die Plausibilisierung, die Schulung und den Roll-Out der neuen Lösung.

2 Weitere Erklärungen zum CRREM-Dekarbonisierungspfad finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.

Reduktion der CO_2-Emissionen und Ressourcenschonung

Sorgsamer Umgang mit Ressourcen entlang des Lebenszyklus

Den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung, aber auch die negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung, die durch den Bau, die Modernisierung und den Betrieb unserer Gebäude verursacht werden, wollen wir so niedrig wie möglich halten. Wir sind bestrebt, sowohl mit der Ressource Land als auch mit den Baumaterialien sorgsam umzugehen. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte deshalb in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

Erwerb von Immobilien
Potenzielle Kaufobjekte prüfen wir einerseits bezüglich ihrer Umweltbelastung oder einer möglichen Gefährdung durch physische Risiken, andererseits beurteilen wir die ökologischen Eigenschaften. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Materialisierung und Energieeffizienz** sind dabei wesentliche Kriterien. Das heisst nicht, dass wir nur ökologisch hochwertige und energetisch effiziente Immobilien in Betracht ziehen. Gerade ältere Gebäude erfüllen heutige ökologische Standards nicht. Kommen wir jedoch zum Schluss, dass eine Liegenschaft mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, bietet ein solches Objekt auch eine Chance, einen Beitrag zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu leisten und langfristig einen Mehrwert zu erzielen.

Bauliche Massnahmen
Unsere Entwicklungsareale sind beziehungsweise waren hauptsächlich schon bebaute, ehemalige Brauereiareale. Neuzugänge ins Portfolio sind in der Regel Geschäftsimmobilien an zentralen Lagen in grösseren Wirtschaftsstandorten. Damit stellen wir sicher, dass wir nicht zur Zersiedelung beitragen oder die Biodiversität beeinträchtigen.

Bei Neu- und Umbauprojekten wägen wir energetische Optimierungsmöglichkeiten, Nutzungsflexibilität und die Auswirkungen auf das quartierspezifische soziale Umfeld ab. Unsere **Richtlinien** im Bereich Neubau, Mieterausbau und Modernisierung sind angelehnt an SNBS und SIA 112/1 und enthalten Grundsätze sowie eine Checkliste mit Fragen bzw. Aspekten, mit denen man sich in den verschiedenen Projektphasen auseinandersetzen sollte, z. B. hinsichtlich Priorisierung von verschiedenen Nachhaltigkeitszielen, Kriterien wie grauer Energie oder Wiederverwertbarkeit bei der Materialwahl, Energieeffizienz oder Innenraumklima.

Neubau: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind Schlüsselkriterien für Neubauten. Wir orientieren uns grundsätzlich am Minergie-Standard und gehen oft darüber hinaus. Da wir die neu errichteten Gebäude in der Regel im Eigentum halten und selbst verwalten, optimieren wir sie auf den Betrieb hin und investieren langfristig in gute Energiemanagementsysteme. Der Einsatz von innovativen, elektrochromen Fenstern, wie sie zum Beispiel im Neubau Clime in Basel eingesetzt wurden, führt nicht nur zu weniger Bedarf an Kühlenergie und tieferen Unterhaltskosten (kein Storenersatz nötig), sondern erhöht auch das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter. Auch Überlegungen zur Anpassung an Auswirkungen des Klimawandels – sogenannte physische Risiken – spiegeln sich in den Vorgaben für Neubauten (mehr Informationen zur Anpassung an Klimawandel sind im Fokus Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297 zu finden). Neubauten machen allerdings nur einen kleinen Teil der Geschäftstätigkeit aus.

Modernisierungen: Mit Blick auf unser CO_2-Reduktionsziel fliessen Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO_2-Emissionen in den langfristigen Investitionsplan ein. Bei Sanierungen orientieren wir uns an den regional geltenden Vorschriften sowie am Minergie-Standard. Wir beschäftigen ein Spezialisten-Team im Bereich Energie und HLK (Heizung, Lüftung, Kühlung), um den Optimierungsprozess in Bezug auf Betrieb und Bau umzusetzen. Unsere Mitarbeitenden sind bestrebt, sich laufend neues Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen anzueignen. Beispiele von erfolgreichen Sanierungen sind auf unserer Website zu finden.
www.psp.info/co2-absenkpfad

Mieterwechsel: Wir versuchen, den Ressourcenverbrauch bei Mieterwechseln zu verringern. Durch vermehrten Einbau einer gewissen Basisinfrastruktur und den Einsatz von mehrheitsfähigen und flexiblen Nutzungskonzepten wollen wir vermeiden, dass bei jedem Mieterwechsel ein Mietobjekt tiefgreifend erneuert werden muss. Weitere Informationen dazu finden sich im Abschnitt «Nutzungsflexibilität» auf S. 244.

«Eingebaute» CO_2-Emissionen (Scope 3): Unser CO_2-Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen im Betrieb. **Scope 3-Daten** wie zum Beispiel die CO_2-Emissionen, die bei der Herstellung der im Bau verwendeten Baustoffe und beim Bauprozess selbst entstehen, sind nicht berücksichtigt. Diese tragen jedoch auch zum Klimawandel bei und sind nicht unbeträchtlich. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir die «eingebauten» CO_2-Emissionen unserer drei aktuellen Ersatzneubauten (ATMOS und B2Binz in Zürich sowie Clime in Basel) berechnen lassen, um das Verhältnis der «eingebauten» CO_2-Emissionen im Vergleich zu den CO_2-Emissionen im Betrieb besser einschätzen zu können. Dank dem Einsatz von CO_2-reduziertem Zement konnten zum Beispiel beim **Neubau B2Binz in Zürich** 82 Tonnen CO_2 eingespart werden. Auch der

Materialwechsel bei der Fassadenverkleidung von einem Alublech zu einem Stahlblech führte zu beträchtlich tieferen Emissionen. Im Berichtsjahr wurde aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen ein Informationsanlass für alle Mitarbeitenden (PSP-Academy) zum Thema Scope 3 und «eingebaute» CO_2-Emissionen durchgeführt. Auch 2024 werden wir weiter daran arbeiten, «eingebaute» CO_2-Emssionen systematischer in die Vorgaben und die Planung zu integrieren. Die Scope 3-Berechnungen zu den drei Neubauten sind auf unserer Website einsehbar.
www.psp.info/scope-3

Betrieb der Immobilien
Automatisierte Messung: Wir legen grossen Wert auf gut unterhaltene Gebäude. Durch langfristige Optimierung des Betriebs wollen wir den Energieverbrauch niedrig und den Anlagenwirkungsgrad hoch halten. Eine geeignete Messung ist eine wichtige Voraussetzung dafür. Deshalb bauen wir unsere Smart Metering- und Überwachungsfunktionen kontinuierlich aus. Weitere Informationen zu unseren verbrauchssenkenden Massnahmen im Betrieb finden sich im Abschnitt «Operationelle Effizienz» auf S. 254–258.

Bezug von Heizenergie und Strom aus erneuerbaren Quellen: Mit unserem klaren Fokus auf CO_2-Reduktion optimieren wir unsere Verträge mit Energielieferanten (Strom, Gas, Fernwärme) kontinuierlich im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien. Immer wichtiger werden innerstädtische Energieverbünde mit Seewasser. Dabei wird die konstante Wärme des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Die grösste Herausforderung hierbei ist meist der zeitliche Ablauf, da die Planung und der Ausbau der Energieverbunde nicht in jedem Fall mit dem Sanierungszyklus für unsere Anlagen und Liegenschaften korrespondiert. Derzeit werden in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbunde mit Seewasser zu realisieren. Wir verfolgen die Entwicklung im Einzugsbereich unserer Liegenschaften genau, um unsere langfristige Planung für den Ersatz von Heiz- und Kälteanlagen darauf abzustimmen und wo nötig gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren.

Eigene Produktion von Solarstrom: Wir setzen auch auf Energieproduktion aus erneuerbaren Energien wie Solarstrom, um einerseits unseren Beitrag zum Aufbau der Kapazität zu leisten und andererseits unseren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, von sauberem Strom und vorteilhaften Kosten zu profitieren. Wo möglich wenden wir dabei das Eigenverbrauchsmodell an. Dabei wird der produzierte Solarstrom direkt an die Mieter verkauft oder mit technischen Anlagen im Gebäude vor Ort verbraucht (Wärmepumpe, Kältemaschine usw.). In den nächsten fünf Jahren soll die Photovoltaik-Kapazität um 3 MWp erhöht werden, was den Anteil an eigener Solarstrom-Produktion an der Eigentümer-bezogenen Elektrizität voraussichtlich auf über 10% erhöhen wird.

Priorität 2024 Wir wollen unsere Strategie fortsetzen, die Anschlussmöglichkeiten von Heizung und Kühlung an Fernwärme- und kältenetze wo und wann immer möglich auszunützen. Bezüglich Photovoltaik wollen wir den Ausbau der Kapazität intensivieren.

Entwicklung der Energiequellen für Heizung/Wärme

2023

- 55.5% Gas
- 8.8% Öl
- 33.8% Fernwärme
- 1.8% Elektrizität/Wärmepumpen

2015

- 46.0% Gas
- 26.5% Öl
- 25.2% Fernwärme
- 2.5% Elektrizität/Wärmepumpen

2010

- 46.0% Gas
- 33.0% Öl
- 21.0% Fernwärme

Prioritäre Massnahmen zur Reduktion der CO_2-Emissionen unseres Portfolios

Bereich	Massnahmen/Ziele
CO_2-Intensität des Energiebezugs reduzieren	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO_2-Ausstoss	– Keine mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen im Neubau – Bei Erneuerung von Heizung/Kühlung wo immer möglich Umstellung auf Wärmepumpe oder Fernwärme/-kälte mit hohem erneuerbarem Anteil
Bezug von Strom	– Bis 2025 Bezug von 100% der Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen
Energieeffizienz verbessern	
Energetische Sanierung	– Optimierung der Energieeffizienz durch verbesserte Dämmung von Fassade, Dach, Keller und durch Fensterersatz – grundsätzlich orientiert am Minergie-Standard – Erneuerung der Haustechnik
Vom Lebenszyklus unabhängige Massnahmen (z. B. Beleuchtung)	– Ersatz von Beleuchtungsanlagen durch LED-Anlagen, Sensibilisierung von Mieterinnen und Mieter
Betriebsoptimierung	– Betriebsoptimierung als Daueraufgabe
Eigene Produktion von erneuerbaren Energien	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	– Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Produktion im Rahmen des analysierten Potenzials

Lebensende einer Immobilie und Wiederverwertung der Baustoffe

Die Idee der **Kreislaufwirtschaft** ist es, beim Abbruch und Ersatz einer Immobilie Produkte und Materialien im Umlauf zu halten bzw. zu recyclen und so Abfälle und den Verbrauch von Primärrohstoffen zu reduzieren. Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft sollten deshalb schon in die Planung einfliessen. Dies betrifft zum Beispiel die Reduktion der eingebauten grauen Energie, den Einsatz von wiederverwendbaren und wiederverwertbaren Materialien, die Vermeidung von schwer trennbaren Verbundstoffen oder den Gebrauch von lösbaren Befestigungen. Eine Herausforderung in diesem Bereich ist immer noch der unterentwickelte Markt für gebrauchte Baustoffe. Am effizientesten ist deshalb die Wiederverwendung innerhalb derselben Liegenschaft oder innerhalb des Portfolios. So konnten zum Beispiel in der Liegenschaft **Peter Merian-Strasse 88, 90 in Basel** Trennwände aus dem 5. Obergeschoss eingelagert und für den Umbau im 1. Obergeschoss wiederverwendet werden. Eine ausgebaute Gastroküche im 6. Obergeschoss konnte dank guten Kontakten gleich in einem Vereinslokal wieder eingebaut werden. **In Lausanne** wurde ein Doppelboden der Liegenschaft an der **Place Saint-François 15** wieder für eine Mietfläche an der **Avenue de Sévelin 46** verwendet. Wir arbeiten darauf hin, die Mitarbeitenden für solche Möglichkeiten zu sensibilisieren.

Im Folgenden nehmen wir Bezug auf einige grössere, im Berichtsjahr abgeschlossene Massnahmen mit Auswirkungen auf die CO_2-Emissionen. Die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen. Diese Einsparungen fliessen noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs ein.

Massnahmen zur CO_2-Reduktion im Berichtsjahr

Bereich	Massnahmen 2023
CO_2-Intensität des Energiebezugs reduzieren	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO_2-Ausstoss	– 2023 wurden verschiedene Anschlüsse für Fernwärmeheizungen vorbereitet und neue Wärmepumpen eingesetzt, in der Regel jedoch in Kombination mit Gas als Spitzenabdeckung, da in den Innenstadtlagen verschiedene Einschränkungen beim Einsatz von Wärmepumpen bestehen. Die vorher mit Öl beheizte Liegenschaft am **Bleicherweg 14 in Zürich** wird neu nur noch mit Wärmepumpe beheizt.
Energieeffizienz verbessern	
Ersatzneubauten	– Der nach Minergie-Standard erstellte, aber nicht zertifizierte Neubau **B2Binz in Zürich** wurde Ende 2023 fertiggestellt. Zur Reduktion der eingebauten CO_2-Emissionen wurde unter anderem CO_2-reduzierter ECO-Zement verwendet. Geheizt und gekühlt wird die Liegenschaft mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert dabei einen Teil des benötigten Stroms. Die CO_2-Emissionen werden dank Bezug von erneuerbarem Strom nahe bei Null liegen.
Totalsanierungen	– Der **«Zürcherhof» am Limmatquai 4 in Zürich** wurde umfassend saniert und Ende 2023 an die Mieter übergeben. Eine Aussendämmung war aufgrund der Denkmalschutz-Bestimmungen nicht möglich, aber dank neuem Innen-Isolationsputz, Isolationsfenstern, frisch gedämmtem Dach und effizienten Gipskühldecken in den Obergeschossen sollte der Energiebedarf um mindestens 30% reduziert werden. Dies sollte zu einer Verminderung der CO_2-Emissionen um mindestens 15 Tonnen pro Jahr führen. – Die Liegenschaft am **Bleicherweg 14 in Zürich** wurde 2023 totalsaniert, inklusive Sanierung der Gebäudehülle und Fenster, neuem gedämmtem Dach und Nachisolation der Bodenplatten. Dank dem Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe werden die zukünftigen CO_2-Emissionen nahe bei Null liegen, was zu einer Reduktion der CO_2-Emissionen von ca. 12 Tonnen pro Jahr führen sollte. – Mit dem Bahnhofplatz 2 wurde im Herbst 2023 die letzte Etappe des Sanierungsprojekts **«Bahnhofquai/-platz» in Zürich** abgeschlossen. Die Dächer bei allen Liegenschaften wurden ersetzt und gedämmt, überall wurden neue Fenster eingesetzt, teilweise wurde Innen-Wärmedämmputz angebracht, Decken über dem Untergeschoss wurden isoliert. Eine Fassaden-Wärmedämmung war im denkmalgeschützten Liegenschaftskomplex nicht möglich. Da noch kein Anschluss an das Seewasser-Fernwärmenetz umgesetzt werden konnte, werden die Liegenschaften mittels einer zentralen Gasheizung beheizt, kombiniert mit einer Kühlung mit Wärmerückgewinnung. Die Liegenschaften sind nun in einem erstklassigen energetischen Zustand.
Gebäudehülle und Haustechnik	– Beim 2020 erworbenen sogenannten **«Hôtel de Banque» in Genf** handelt es sich um drei angrenzende Liegenschaften an der Rue de la Confédération 2, Rue de la Corraterie 5, 7 und Rue de la Cité 6. Seit dem Erwerb wurden hauptsächlich an der Rue de la Corraterie 5, 7 und Rue de la Cité 6 verschiedene Arbeiten durchgeführt. Abgesehen von einer deutlichen Aufwertung des Eingangsbereichs und der Sanierung der Bürogeschosse betrafen die Massnahmen hauptsächlich die Haustechnik. Es wurde eine Entflechtung von Single-Tenant zu Multi-Tenant durchgeführt und ein neues Leitsystem eingebaut, weiter eine neue Ventilation und eine LED-Beleuchtung mit automatisierter Steuerung. – Bei der **Avenue Agassiz 2 in Lausanne** wurde unter Betrieb eine Sanierung der Haustechnik durchgeführt. Eine neue Kälte-/Wärmemaschine mit Wärmerückgewinnung wird in Zukunft den Verbrauch der Gasheizung deutlich reduzieren. – An der **Förrlibuckstrasse 110 in Zürich** entstanden dank einer Erhöhung des Dachgeschosses sechs neue Wohnungen in der obersten Etage. Dank dem neuen, gedämmten Dach und einer effizienteren Lüftung und Kühlung wird die Liegenschaft deutlich effizienter, allerdings wird auch die Nutzung intensiver. Beim **Parkhaus P-West** an der Förrlibuckstrasse 151 in Zürich wurden im Rahmen der Sanierung die alten Leuchtmittel durch LED ersetzt.
Betriebsoptimierung	– Kommentare zur Betriebsoptimierung finden sich auf S. 255–256.

Bereich	Massnahmen 2023
Eigene Produktion von erneuerbaren Energien	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	– Auf dem Dach der Liegenschaft an der **Waldeggstrasse 30 in Liebefeld** wurde eine Solaranlage mit einer Leistung von 207 kWp und einer voraussichtlichen Produktion 225 000 kWh pro Jahr installiert. Auch der Neubau **B2Binz in Zürich** hat eine Solaranlage mit einer Leistung von 78.6 kWp, welche in Zukunft 78 000 kWh erneuerbaren Strom liefern wird. Die installierte Solaranlage in der sanierten Liegenschaft am **Bleicherweg 14 in Zürich** hat eine Leistung von 19.5 kWp und wird etwa 20 600 kWh Strom pro Jahr liefern. – Auf dem Dach unserer Liegenschaft **Binzring 15, 17 in Zürich** konnte unser Mieter Swisscom auf einer Fläche von ca. 1 300 m^2 eine Solaranlage mit einer Leistung von 285 kWp realisieren, welche 2024 in Betrieb gehen wird. Dazu waren vorangehend einige Sanierungsarbeiten am Dach notwendig. Die voraussichtlich produzierten 236 550 kWh Strom pro Jahr werden vollständig für den Swisscom-Betrieb absorbiert. Sie werden nicht unserer Solarproduktion angerechnet.

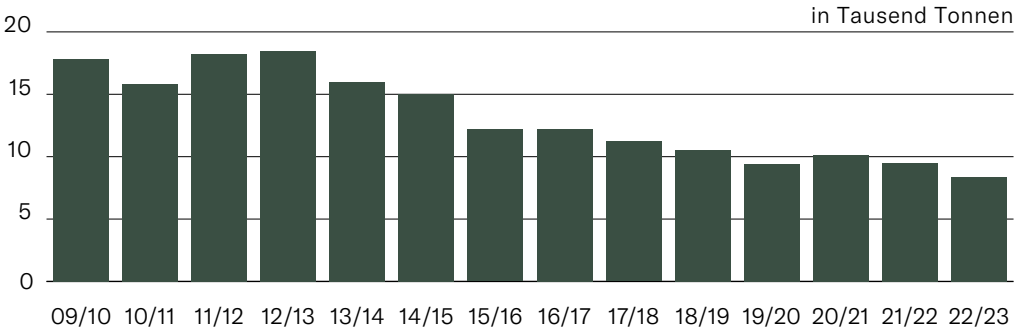
Auswirkungen der Massnahmen auf Verbrauch und CO_2-Emissionen auf Portfolioebene

Aufgrund zahlreicher wechselseitiger Abhängigkeiten sowie interner und externer Einflüsse ist es schwierig, die Auswirkungen unserer Sanierungsprojekte und Betriebsoptimierungen auf den Verbrauch und die CO_2-Emissionen genau zu berechnen. Die energie- und wasserbezogenen Daten werden jeweils um ein halbes Jahr verschoben erfasst, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die Berichtsperiode für diese Kennzahlen lief vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023.

Absoluter Verbrauch und Emissionen

Absolut hat sich im Anlageportfolio unser **Gesamtenergieverbrauch 2023 gegenüber der Vorperiode um 5.5% reduziert,** und zwar von 92.2 Mio. kWh auf 87.2 Mio. kWh. Die CO_2e-Emissionen des Portfolios (Scope 1 und 2) reduzierten sich um 11.2%, d. h. um 1 056 Tonnen. Diese absoluten Werte geben einen Eindruck des ökologischen Fussabdrucks unseres Portfolios. Sie eignen sich aber nur beschränkt für die Analyse der Massnahmen, da sich das Anlageportfolio durch Käufe, Verkäufe und Umklassifizierungen von Jahr zu Jahr verändert (siehe Abgrenzungen und Erklärungen S. 303 ff.).

Absolute CO_2e-Emissionen



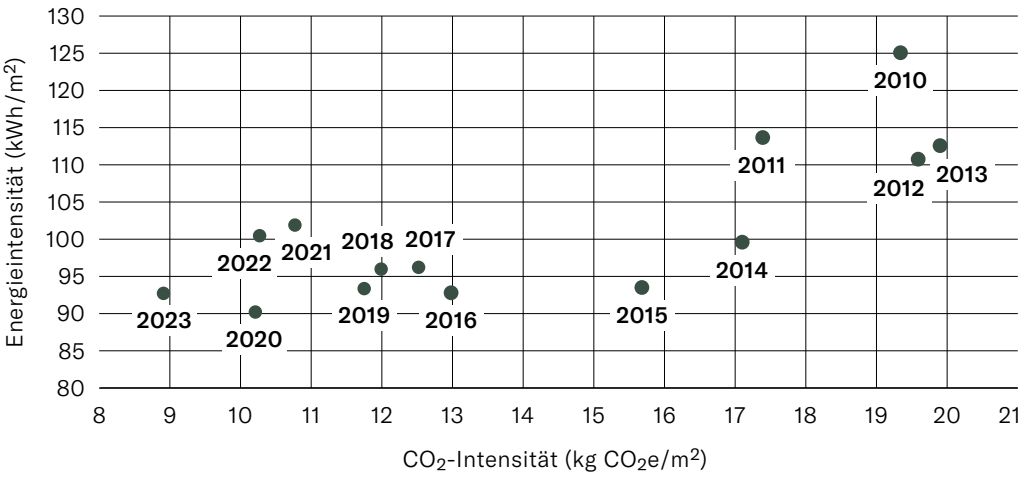
Spezifischer Verbrauch und Emissionen (Intensitäten)

Die spezifischen Werte (Verbrauch und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche) – auch Intensitäten genannt – geben die beste Indikation für effektive Verbesserungen im Portfolio. Unsere **Energieintensität** hat sich im Berichtsjahr **um 7.7% von 100.5 kWh/m² auf 92.7 kWh/m² reduziert. Heizgradtagbereinigt** hat sich die Intensität mit einer Reduktion von 0.9% jedoch kaum verändert. Der warme Winter hat demzufolge einen grossen Beitrag zur Reduktion der Energieintensität geleistet. Auch die Tatsache, dass die Büros – mit einigen Ausnahmen – nun praktisch wieder normal belegt sind, war eher förderlich für die Energieeffizienz.

Eine **Abnahme des Leerstandes** erhöht in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Im Berichtsjahr[3] hat sich der Leerstand von 3.7% auf 3.3% reduziert. Das entspricht einer Zunahme der beheizten Fläche um ungefähr 0.4%. Angesichts einiger immer noch vorherrschender Unternutzungen scheint dieser Effekt aber vernachlässigbar.

Die **CO_2-Intensität** hat sich signifikant von **10.27 kg CO_2e/m^2 auf 8.91 kg CO_2e/m^2 reduziert, d. h. um 13.3%.** Verschiedene positive Faktoren haben dazu beigetragen: Hauptsächlich aufgrund des warmen Winters hat sich der Wärmeverbrauch aus Öl und Gas um 6.8% und der Verbrauch an Fernwärme um 8.5% reduziert. Gleichzeitig wurde der Anteil Biogas nochmals leicht erhöht, und der erneuerbare Anteil bei der Fernwärme ist wieder von 45% auf 50% gestiegen.

CO_2-Intensität vs. Energieintensität



3 Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2022–30.06.2023. Die Leerstandsangaben beziehen sich demzufolge auf den 30.06.2022 und den 30.06.2023. Die Leerstandsquote per 31.12.2023 betrug 3.6%.

Analyse der «Like-for-like»-Daten

Das «Like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Auswirkungen der grösseren Sanierungen sind jedoch hier nicht ersichtlich, da Liegenschaften unter Sanierung nicht im «Like-for-like»-Portfolio enthalten sind.

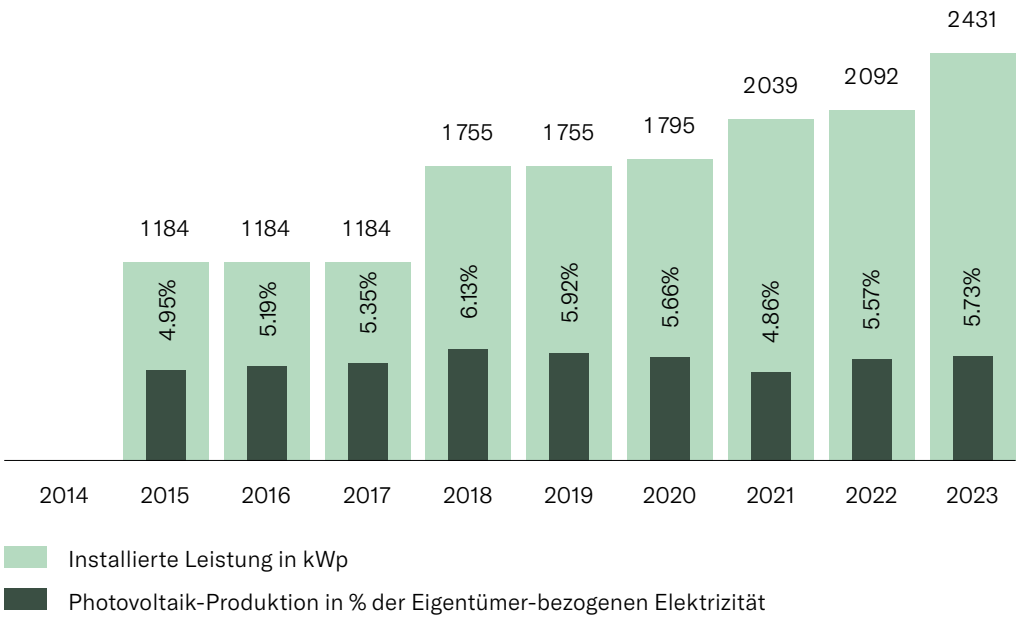
Im «Like-for-like»-Portfolio ist der Gesamtenergieverbrauch signifikant gesunken (von 88.4 Mio. kWh auf 81.6 Mio. kWh). **Der Wärmeverbrauch hat sich dabei um 10.1% reduziert,** während der Stromverbrauch um 2.3% sank. **Daraus resultierte eine Reduktion der CO_2e-Emissionen um 14.3%.** Dies entspricht 1 305 Tonnen CO_2e. Heizgradtagbereinigt blieb der Gesamtenergieverbrauch im «Like-for-like»-Portfolio jedoch stabil, nämlich bei 88.2 Mio. kWh. Dies bestätigt die Folgerung aus der Analyse der Intensitäten, dass der Hauptbeitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs den höheren Temperaturen im Winter und demzufolge dem tieferen Heizbedarf zuzuschreiben ist. Wir sind jedoch überzeugt, dass die seit 2022 intensivierten Bemühungen zur Sensibilisierung und Schulung von Bewirtschaftung und Hauswartung zum Thema Energieeffizienz Früchte tragen werden.

Anteil erneuerbare Energie und eigene Produktion von Solarstrom

Der Anteil des Energiebezugs aus erneuerbaren Quellen betrug im Berichtsjahr **52.1%** (Vorjahr: 49.2%). Der Anstieg ist hauptsächlich auf einen leicht höheren Anteil Biogas und höheren Anteil erneuerbare Energie bei der Fernwärme zurückzuführen. Aktuell werden **99% des Strombedarfs für unser Gesamtportfolio durch erneuerbare Energie gedeckt.** 2023 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 574 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert.** Das entspricht 5.7% des Allgemeinstrombezugs (siehe folgende Grafik).

Umweltkennzahlen S. 298–299: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas), Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen, Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3, Energieintensität, Treibhausgasintensität, Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Photovoltaik: Installierte Leistung und Produktion in % der Eigentümer-bezogenen Elektrizität



Nutzungsflexibilität

Mit zunehmendem Digitalisierungsgrad entstehen in der Bürowelt neue Zusammenarbeitsformen und dezentrales, mobiles Arbeiten. Home-Office hat sich in der Bürowelt etabliert, gleichzeitig wächst die Erkenntnis, dass regelmässige physische Treffen zwischen Mitarbeitenden für eine gute Unternehmenskultur unabdingbar sind. Im Licht dieser Entwicklung werden Produkt und Qualität der angebotenen Fläche noch wichtiger: Ausreichend Platz und Flexibilität, Sicherheit, Ruhe, Helligkeit, Energieeffizienz und weitere Überlegungen bezüglich Nachhaltigkeit haben für unsere Mieterinnen und Mieter zunehmend Priorität. Die für uns in diesem Kontext als relevant genannten UNO-Nachhaltigkeitsziele stellen uns vor einige Herausforderungen: Einerseits sollen wir Ressourcen sparen und Gebäude möglichst widerstandsfähig gestalten – auch im Hinblick auf den Klimawandel. Andererseits müssen sich Gebäude den wandelnden Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer anpassen können. Der Anspruch ist demnach, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Gebäude zu bauen, die gleichzeitig ohne grossen Ressourcenverbrauch wandelbar sind. Mit den folgenden Massnahmen schaffen wir mehr Flexibilität und damit einen schonenderen Umgang mit Ressourcen.

Basisinfrastruktur und Flexibilität

Auch heute noch wollen vor allem grössere Unternehmen Geschäftsflächen längerfristig anmieten und individuell ausbauen. Damit beim Auszug nicht alles wieder für die Bedürfnisse eines nächsten Mieters zurückgebaut werden muss, erachten wir es zunehmend als sinnvoll, bereits eine gewisse **Basisinfrastruktur** vorzugeben. Das betrifft neben der Heizung auch die Lüftung, WC-Anlagen und Duschen sowie vermehrt die Kühlung. Da die Haustechnik immer komplexer wird, kann die Planung nicht beim Grundausbau aufhören, sondern muss den Mieterausbau miteinbeziehen. Eine optimierte Kühlungsproduktion braucht z. B. auch ein optimiertes Abgabegerät im Mieterausbau. Das ist auch für die künftigen Mieterinnen und Mieter von Vorteil, denn so können Betriebskosten gespart werden. Auch ein einheitliches System für die Elektroverteilung im Grundausbau, wie zum Beispiel ein Doppelboden, unterstützt die Mieterschaft für einfache Aus- und Umbauten. Bereits vorkalkulierte **Ausbauvarianten** erleichtern den Mieterinnen und Mietern die Kostenplanung. Dabei ist es wichtig, «mehrheitsfähige» Konzepte und wandelbare Materialisierungen zu finden, damit ein Mieterausbau mit einer Lebensdauer von 20 Jahren auch mehr als einen Mietvertrag überdauert.

Eine gute Anordnung der räumlichen und technischen Erschliessung ermöglicht eine **hohe Flexibilität** bei der Mietflächenunterteilung. Das betrifft zum Beispiel die präzise Setzung der Nasszellen und Zugänge sowie die Möglichkeit, Wände zu verschieben. Je nach Bedarf sollten grosse Flächeneinheiten auf einer Ebene genutzt und bei Veränderungen bei der Mieterschaft wiederum in kleine Einheiten unterteilt werden können. Während bei bestehenden Bauten das Potenzial für eine erhöhte Flexibilität durch die Bauweise (z. B. Massiv- oder Skelettbau) vorgegeben und oft beschränkt ist, wird bei Neubauten das Fassaden- und Stützenraster schon im Hinblick darauf geplant. Die Neubauten ATMOS und B2Binz in Zürich sowie Clime in Basel basieren auf diesem Konzept. Auch bei Sanierungen fliessen solche Überlegungen stark ein, so zum Beispiel bei den Renovationen der Liegenschaften am Limmatquai 4 und an der Theaterstrasse 12 in Zürich. Ein Grossteil der Sanierungstätigkeiten in der Liegenschaft Hôtel de Banque in Genf betrafen die Entflechtung und den Einbau von mehr Flexibilität.

Mehr Platz für Austausch

Es wird mehr Platz für flexible **Zusammenarbeit und Austausch** eingeplant. Der Flächenbedarf innerhalb des Büros für Arbeitsplätze mag sinken. Gleichzeitig steigt jedoch der Bedarf an grösseren Begegnungszonen und gemeinschaftlichen, multifunktionellen und offenen Meetingräumlichkeiten. Ein Büro ist nicht mehr nur Arbeitsplatz mit Schreibtisch, sondern ein produktiver, kreativer und sozialer Treffpunkt – ein Ort der gemeinsamen Arbeit in sich ständig verändernden Strukturen. Beim Neubau B2Binz in Zürich wurde dem Bedürfnis nach Austausch zum Beispiel mit den verschiedenen, schön begrünten Terrassenbereichen Rechnung getragen. Ebenfalls immer wichtiger werden Infrastrukturen für Mobilität (z.B. Veloabstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.), für Fitness und für zusätzliche Serviceangebote (z. B. Lobby, Catering oder zumietbare Sitzungsräume).

Die Bedeutung von **Co-Working** wird weiter zunehmen. Wir betrachten die Co-Working-Anbieter als ideale Ergänzung zu unserem Geschäft der langfristigen Vermietung. Unsere Mieter erhalten so die Möglichkeit, auf kurzfristigen Platzbedarf unkompliziert zu reagieren und z. B. für Projekte massgeschneidert Raum dazu zu mieten. Andererseits können Co-Working-Mieter bei entsprechendem Wachstum bei uns direkt eine grössere Fläche mieten.

Lokale Entwicklung

Die meisten unserer Liegenschaften befinden sich an zentralen Lagen und sind gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Damit sind sie aus Nachhaltigkeitssicht grundsätzlich gut positioniert, da sie mit umweltschonender Mobilität erreichbar sind und nicht zur Zersiedelung beitragen. Durch ihre zentrale Lage kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung im Stadtbild und bei der Belebung der Umgebung zu. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen unsere Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter und Anwohner, sondern auch die Wahrnehmung der Passanten. Aus diesem Grund setzen wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führt.

Erhalt historischer Liegenschaften

Die zentrale Lage unserer Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil unserer Liegenschaften unter Denkmalschutz steht. Solche Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können wir für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Als Eigentümer tragen wir deshalb eine grosse Verantwortung und nehmen diese mit ausgewählten Handwerkern und anderen Partnern wahr. Diese Liegenschaften weisen eine hohe Arbeitsplatzqualität auf und sind bei den Mieterinnen und Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit auch sehr beliebt.

Beim anspruchsvollen Projekt **«Bahnhofquai/-platz» in Zürich** sind nun alle Sanierungsetappen abgeschlossen. Die Arbeiten wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umgesetzt. Auch bei der Sanierung der Liegenschaft am **Limmatquai 4 in Zürich** wurde darauf geachtet, die historisch wertvollen Elemente zu identifizieren, die dem Charakter des Gebäudes entsprechen und erhaltenswert sind. Das betrifft sowohl die Fassade als auch die Grundstruktur im Inneren, welche das ursprüngliche Baukonzept reflektieren soll. Weiter standen die Sanierungen am **Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 und an der Zeughausgasse 26, 28 in Bern** stark im Zeichen des Denkmalschutzes. Einige visuelle Eindrücke des Resultates finden sich auf den Fotoseiten S. 250–253, S. 262–265 und S. 280–283.

Mehr zum Sanierungsprojekt «Bahnhofquai/-platz» in Zürich:
www.psp.info/bahnhofplatz

Mehr zu den Sanierungsprojekten in Bern:
www.psp.info/denkmalschutz und www.psp.info/zeughausgasse

Partizipatorische Entwicklung und lokales Engagement

Lokales Engagement bedeutet auch, dass wir uns bei Arealentwicklungen oder grösseren Bauvorhaben Gedanken zur Quartierentwicklung machen und mit allen Beteiligten Lösungen anstreben, die zu nachhaltigen Arealnutzungen führen – aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht.

Bei Arealentwicklungen arbeiten wir eng mit Behörden, Partnern und der lokalen Bevölkerung zusammen. In möglichst kooperativen Verfahren wollen wir Lösungen erarbeiten, die langfristig wirtschaftlichen und sozialen Wert generieren und die Umwelt minimal belasten. Wir berücksichtigen die städtischen Entwicklungsziele bezüglich Nutzungsmix, Infrastruktur und Nachhaltigkeit für die jeweiligen Gebiete und versuchen, diese optimal zu unterstützen. Auch Aspekten der städtischen Identität tragen wir Rechnung. Diese Prozesse sind langwierig. So geht zum Beispiel der rechtskräftige Bebauungsplan des **Grosspeter-Areals in Basel** auf das Jahr 2004 zurück. Nun wird das Areal schrittweise transformiert. Mit dem Grosspeter Tower wurde 2017 ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt. Der Holzbau des Clime wird das Areal mit seiner nachhaltigen, ökologisch verantwortbaren Architektur weiter aufwerten.

Auch beim Umbau der Liegenschaft an der **Theaterstrasse 12 in Zürich** war die frühe Einbindung von verschiedenen Anspruchsgruppen entscheidend. Da sich die Liegenschaft sehr prominent an einem der wichtigsten Zürcher Stadtplätze befindet, war zum Beispiel ein intensiver Dialog mit den verschiedenen Ämtern für Städtebau nötig.

Sowohl bei Bauprojekten als auch im Betrieb von Immobilien sind Kommunikation und Interaktion mit den lokalen Gemeinschaften und Nachbarn unerlässlich. Deshalb führen wir – gerade auch bei Neubauprojekten – regelmässige Dialoge und Informationsveranstaltungen durch. Nicht alles ist jedoch in formalisierten «Programmen» organisiert. Manche interessanten Projekte und Kooperationen entstehen auch aus der Situation heraus, zum Beispiel bei Zwischennutzungen. Das Beispiel **Bollwerk 15 in Bern** zeigt: Bestehende Leerstände werden für junge und kreative Unternehmen zu einem günstigen Preis für eine befristete Zeit zur Verfügung gestellt.

Soziale Kennzahlen S. 301: Lokales Engagement

Ökologische Aufwertung der Umgebung

Wir streben an, das Potenzial zur **Förderung der Biodiversität** besser auszuschöpfen, indem wir die Umgebung unserer Immobilien – und wo möglich auch die Terrassen, Fassaden und Dächer – ökologisch aufwerten. Das geschieht teilweise als Einzelmassnahme, oft aber im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Sanierungen oder weiteren Aufwertungsmassnahmen, die den Mieterinnen und Mieter einen Mehrwert bieten. Langfristiges Ziel ist ein Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität und zur Entgegenwirkung unerwünschter Hitzeinseln in der Stadt.

In Zürich wurden 2023 verschiedene Begrünungsprojekte umgesetzt: Die Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität für die Liegenschaft an der **Seestrasse 353** wurde im Berichtsjahr vollständig umgesetzt. Dieses Projekt soll als Vorlage für weitere Umgebungsarbeiten im Portfolio dienen. Im **Parkhaus P-West** an der Förrlibuckstrasse 151 wurde die über 100 Meter lange Fassade der Nordseite komplett für eine Begrünung vorbereitet. Der Aussenbereich der vermieteten Gastronomiefläche an der **Förrlibuckstrasse 110** lädt dank neuer Bepflanzung zum Verweilen ein. Beim **Neubau B2Binz** wurde von Beginn weg viel Grünfläche eingeplant: Die Dachaufbauten sind begrünt, und die verschiedenen Terrassen sind mit zahlreichen Pflanztrögen ausgestattet.

Priorität 2024 Wir wollen die Mitarbeitenden vermehrt auf Möglichkeiten im Bereich Begrünung und Biodiversität aufmerksam machen und sicherstellen, dass auf die Erkenntnisse aus unseren umgesetzten Biodiversitätsprojekten aufgebaut werden kann.

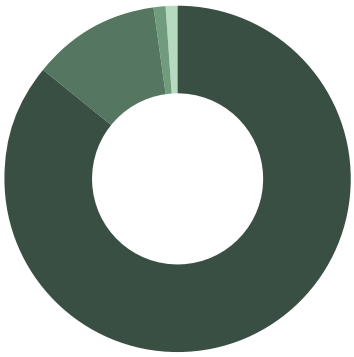
Förderung von nachhaltiger Mobilität

Es ist wichtig, das Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer von Büros und Gewerberäumen vorauszusehen, in der Planung angemessen zu berücksichtigen und eine möglichst nachhaltige Mobilität anzustreben. Knapp 86% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Güteklasse A, 12% in der Güteklasse B. Somit sind 98% des Portfolios sehr gut oder gut erschlossen.

Die ÖV-Güteklassen geben Auskunft über die Erschliessung eines Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Wichtige Kriterien, welche in diese Kennzahl einfliessen, sind die Distanz zur Haltestelle, die Art des Verkehrsmittels und das Kursintervall. Die Messgrösse «ÖV-Güteklasse» fliesst auch ins Wüest ESG-Rating ein.

ÖV-Güteklassen

- 86% ÖV-Güteklasse A – Sehr gute Erschliessung
- 12% ÖV-Güteklasse B – Gute Erschliessung
- 1% ÖV-Güteklasse C – Mittelmässige Erschliessung
- 1% ÖV-Güteklasse D – Geringe Erschliessung



Quelle: INFOPLAN-ARE, opentransportdata.swiss

Bei Neubauten werden Anforderungen an Veloabstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, aber auch Einrichtungen wie Garderoben und Duschen grundsätzlich eingeplant. Das gilt für **ATMOS und B2Binz in Zürich** sowie **Clime in Basel.** Überlegungen zur Förderung nachhaltiger Mobilität fliessen auch bei Sanierungen ein, so zum Beispiel beim **Umnutzungsprojekt «Hochstrasse» in Basel** oder an der **Förrlibuckstrasse 110 und am Bleicherweg 14 in Zürich.** Das sanierte **Parkhaus P-West in Zürich** verfügt nun über verschiedene öffentliche und mietbare Parkplätze mit Ladestationen. Am **Binzring 15, 17 in Zürich** setzt unsere Mieterin ein Projekt zur Förderung der Elektromobilität um. Die Velomobilität wird in **Genf** gefördert: Das erste Untergeschoss der Liegenschaft an der **Rue de la Corraterie 5, 7** wurde von einer Autogarage in eine Velogarage mit Kapazität für 100 Velos umfunktioniert.

Der Bärenplatz in neuem Glanz

Mit den drei neu renovierten Häusern erfährt der Bärenplatz in Bern eine deutliche Aufwertung. Dies erfreut nicht nur die Nutzerinnen und Nutzer dieser Liegenschaften, sondern auch die Einwohner und die vielen Touristen, die jedes Jahr unsere Bundesstadt besuchen.

PSP Swiss Property konnte Anfang 2019 drei aneinandergebaute Liegenschaften an perfekter Lage beim Bärenplatz gegenüber dem Bundeshaus erwerben. Bei den drei Bauten, welche aus unterschiedlichen Epochen stammen, drängte sich jedoch eine Sanierung auf. Während der Bärenplatz 9 ein Neubau der Frühen Moderne ist, stammt der Bärenplatz 11, der ursprünglich aus zwei Häusern entstand, aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Die Geschichte der Liegenschaft Bärenplatz 27 geht bis ins 16. Jahrhundert zurück.

Schützenswerte Liegenschaften im UNESCO-Perimeter der Stadt Bern zu sanieren ist ein komplexes Unterfangen. So mussten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umfangreiche Analysen und Dokumentationen erarbeitet werden: Eine bauhistorische Analyse wurde veranlasst, mehr als 150 Sondagen wurden durchgeführt, jeder Raum wurde bis ins kleinste Detail inklusive Materialisierung aufgenommen und dokumentiert. Oft überlagern sich in den Gebäuden verschiedene Konstruktionen und Stile aus unterschiedlichen Bauzeiten. Es gilt dann zu entscheiden, welche Zeit für welches Gebäude massgebend ist und demzufolge repräsentiert werden soll.

Mit der umfassenden Sanierung der drei Liegenschaften wird die Geschichte weitergeschrieben und es ziehen neue Nutzungen ein. Im Erdgeschoss über alle drei Häuser betreibt das luzernische Familienunternehmen Remimag seit Mitte 2022 das Restaurant «Röschtigrabe». In den oberen Geschossen entstanden zeitgemässe Büros mit einem Co-Working-Angebot und einem Eventbereich. Die darüberliegenden Stockwerke wurden in Wohnflächen umfunktioniert. Neben den zwei Etagenwohnungen am Bärenplatz 27 verfügen nun alle drei Häuser über Maisonettewohnungen in den Dachgeschossen.


GENUSS SANS FRONTIÈRES

Büro mit Blick auf den Bärenplatz
Die Büroräume im Haus Nr. 9 wurden im Zuge der Sanierung in die Zeit der Moderne zurückgeführt und mit einer zeittypischen, bunten Farbgebung gestaltet.

Alt und neu stilvoll kombiniert
Die historische Bausubstanz wird in den Wohnungen sichtbar gemacht und mit einem modernen Ausbau kombiniert.

Essen und Diskutieren im Röschtigrabe
Zu frischen und vielfältigen Spezialitäten aus der ganzen Schweiz trifft sich im Röschtigrabe «die Schweiz und die Welt, nicht nur zum Diskutieren oder Politisieren, sondern vor allem zum Lachen, Verweilen und Zusammensein», wie die Betreiber des Restaurants verkünden.

Schützenswerte Malereien
Die entdeckten Wandmalereien in naiv-bäuerlichem Stil wurden von der Denkmalpflege als schützenswert taxiert. Sie wurden sanft restauriert und in einer Wohnung integriert.

Mieterinnen und Mieter

Wir wünschen uns zufriedene Mieterinnen und Mieter, die unseren Service und unsere Gebäude schätzen und darin produktiv arbeiten können.

Wertschätzung, Zuverlässigkeit, Qualität und Transparenz sind für uns die Basis einer professionellen und langfristig erfolgreichen Geschäftsbeziehung. Mit unserer eigenen **Bewirtschaftung und unseren Hauswarten** wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern optimale Rahmenbedingungen für ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit bieten – durch Kundennähe und mit funktionalen, flexiblen und attraktiven Geschäftsflächen. Dabei stützen wir uns auf möglichst effiziente Prozesse, damit auch unsere Mieterschaft von niedrigen Kosten profitieren kann. Mit unseren Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz und CO_2-Reduktion konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel seit 2010 schon mindestens CHF 44 Mio. an Energiekosten und CO_2-Abgaben einsparen.

Operationelle Effizienz

Operationelle Effizienz in der Bewirtschaftung und im Unterhalt unserer Liegenschaften verringert unseren Aufwand und verbessert unsere interne Kommunikation sowie den Austausch mit unseren Mietern und Geschäftspartnern. Die Technologie-Transformationen der letzten Jahre haben den Umgang mit Informationen sowie das Kommunikationsverhalten geprägt. Es stehen neue Arbeits- und Kollaborationsmittel zur Verfügung, die eine Veränderung der Arbeitsweise bedingen und gleichzeitig spannende Möglichkeiten für innovative Zusammenarbeitsformen sowie flexible Arbeitsmodelle bieten. In dieser Hinsicht war die Freigabe von Microsoft 365 im Berichtsjahr ein Katalysator für den Wandel. Im Fokus stehen die **Förderung und Verbesserung des prozessorientierten Arbeitens.** Ein weiterer entscheidender Schritt in unserer digitalen Transformation war die Initiierung unseres ersten Data-Warehouse-Projekts in Verbindung mit Microsoft Power BI. Diese **Datenmanagementstrategie** wird in Zukunft zu einem zentralen Thema, da sie uns ermöglicht, wertvolle Erkenntnisse aus unseren Daten zu gewinnen und datenbasierte Entscheidungen zu treffen. Auch **Informationen zur Nachhaltigkeit** und Projektorganisation können in dieser Struktur besser integriert und zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir auch die Umweltbelastung – speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO_2-Ausstoss – so gering wie möglich halten. Wichtige Grundlage dafür ist die adäquate Messung des Verbrauchs. Mehr als zwei Drittel unserer Liegenschaften sind mittlerweile an unser Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen. Damit können wir die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften zentral überwachen und gegebenenfalls korrigierend eingreifen. Mit unserem Projekt «Optima» und der systematischeren Integration der notwendigen Daten für das Wüest ESG-Rating treiben wir die Erfassung und Erfolgskontrolle von Massnahmen weiter voran.

Betriebsoptimierung

Bei Neubauten oder nach Sanierungen wird im Betrieb oft deutlich mehr Energie verbraucht als vorhergesagt («Performance Gap»). Nach Sicherstellung des Betriebs und des Mieterkomforts erfolgt die energetische Optimierung, wie z.B. bei den Liegenschaften des fertiggestellten Sanierungsprojekts **«Bahnhofquai/-platz» in Zürich,** wo durch die betriebliche Optimierung der gemeinsamen Heizanlage eine jährliche Energieeinsparung von 10% erwartet wird.

Auch im laufenden Betrieb sind neu auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbrauchszahlen aus verschiedenen Gründen – namentlich infolge Home-Office oder im Nachgang zu pandemiebedingten Büroschliessungen – nicht auszuschliessen. Energetische Betriebsoptimierungen sind deshalb zunehmend als Daueraufgabe zu verstehen. Im Fokus steht ein effizienter Anlagebetrieb, den wir über die gesamte Lebensdauer sicherstellen. Je nach Nutzung besteht die Aufgabe der Betriebsoptimierung auch darin zu verhindern, dass der Energieverbrauch ansteigt. Zum Beispiel wurde an der **Förrlibuckstrasse 60, 62 in Zürich** in Kooperation mit dem grössten Mieter eine Optimierung gestartet. Die erste Messung ein Jahr nach Beginn der Massnahmen ergab eine Reduktion des Wärmebedarfs von ca. 25%.

Mit steigender Komplexität der Gebäudetechnik steigen auch die Anforderungen an die Fachkompetenz der Hauswartung. Zur Sicherstellung eines reibungslosen und effizienten Gebäudebetriebs sind breite Fachkenntnisse in allen Gewerken erforderlich. 2023 wurden die Anstrengungen im Bereich **Ausbildung der Hauswarte** fortgeführt, mit Fokus auf Gebäudeautomation, Elektrotechnik und Raumlufttechnik und Erfahrungsaustausch.

«Unsere Gebäude und die sich darin befindende Technik entwickeln sich stetig weiter. Damit sie effizient betrieben werden können, müssen wir am Ball bleiben. Neben dem «offiziellen» Teil der Schulungen ist auch der informelle Austausch unter uns sehr wichtig. Nur so erfahren wir voneinander, wo jeder seine fachlichen Stärken oder auch Schwächen hat und können uns gegenseitig im Arbeitsalltag unterstützen.»

Uli Peterschewski, Technischer Hauswart, zuständig für das Geschäftshaus ATMOS in Zürich

Umweltkennzahlen S. 298–299: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas) – «Like-for-like», Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 – «Like-for-like», Energieintensität, Treibhausgasintensität

Fokus-Thema: Erfassung von Mieterstrom und Berechnung von Scope 3

Das Bild des Energieverbrauchs beziehungsweise des CO_2-Fussabdrucks einer Liegenschaft ist erst komplett, wenn neben dem Eigentümer-bezogenen Strom auch der von den Mieterinnen und Mietern direkt bei den Elektrizitätswerken bezogene Strom für die Verwendung auf ihrer Fläche (z. B. zur Beleuchtung oder zum Betrieb von Geräten) einbezogen wird. 2023 haben wir erste Massnahmen ergriffen, um diesen sogenannten Mieterstrom effizient zu erfassen. Erste Auswertungen von ca. zwei Dritteln der Liegenschaften basierend auf Gesamtstromabfragen bei Elektrizitätswerken haben beim Mieterstromverbrauch pro Fläche – je nach Nutzung und Technologisierungsgrad – grosse Unterschiede ergeben, aber auch eine hohe Variabilität des Verhältnisses zwischen Allgemeinstrom und Mieterstrom.

Die aktuellen Schätzungen basierend auf den ausgewerteten Daten zeigen folgendes Bild:

	2023
Stromverbrauch 2023 Eigentümer-bezogen	27 474.1 MWh
Schätzung Stromverbrauch Mieter-bezogen	75 828.4 MWh
Schätzung Scope 3-Emissionen Mieterstrom (Kategorie 13, location-based)	1 372 t CO_2e

Basierend auf diesen Schätzungen ergibt der Einbezug des Mieterstroms in die Energie- und CO_2-Berechnungen einen totalen **Energieverbrauch (d.h. zuzüglich Energieverbrauch für Wärme, siehe Kennzahlentabelle S. 298–299) von 162 944.4 MWh. Dies führt zu einer Energieintensität von 173 kWh/m² und einer CO_2-Intensität von 10.29 kg CO_2e/m^2.**

Priorität 2024 Wir wollen einen systematischen Erfassungsprozess für den Mieterstrom einführen und auf dieser Basis die Berechnung der Scope 3-CO_2-Emissionen (gemäss Greenhouse Gas Protokoll die Kategorie 13: «Downstream Leased Assets», vermietete Sachanlagen) verfeinern und überprüfen lassen.

Wasserverbrauch und Abfallvermeidung

Abgesehen vom Fokus auf Energieeffizienz versuchen wir, uns im Rahmen unserer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude auch für andere Umweltschutzthemen – insbesondere Wassersparen und Abfallvermeidung – zu sensibilisieren.

- **Wasserverbrauch:** Bürogebäude sind grundsätzlich keine grossen Wasserverbraucher. Bei Neubauten und Sanierungen werden wassersparende Armaturen und Geräte eingesetzt. Der Anstieg des Wasserverbrauchs nach dem beträchtlichen Rückgang in der Pandemiezeit hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Korrelation zwischen Belegung von Büros und Wasserverbrauch ist gross, d. h. mit zunehmender Rückkehr der Mitarbeitenden in die Büros steigt der Wasserverbrauch an. Der spezifische Wasserverbrauch stieg im Vergleich zum Vorjahr um 11% auf 0.43 m^3/m^2. Der Verbrauch ist jedoch immer noch unter dem Niveau vor der Pandemie. Ob dies dank Wassersparmassnahmen oder aufgrund andauernder Unterbelegung gewisser Büros erreicht wurde, kann nicht abschliessend eruiert werden.
- **Abfallvermeidung:** Da die Entsorgung des Abfalls und die Errichtung der verursachergerechten Abfallgebühren in der Schweiz Mietersache ist, erheben wir bisher keine Abfallkennzahlen. Wir sind jedoch bestrebt, unsere Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich zu unterstützen und eine geeignete Infrastruktur und mögliche Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, welche die Vermeidung von Abfällen sowie die Wiederverwendung und Wiederverwertung ermöglichen und vereinfachen. So wurden zum Beispiel in Zürich-West bei verschiedenen Liegenschaften Massnahmen ergriffen, um die Recyclingmöglichkeiten zu verbessern.

Priorität 2024 Anhand ausgewählter Liegenschaften sollen sinnvolle Möglichkeiten zur Erfassung des Abfallaufkommens in unseren Liegenschaften getestet werden.

Umweltkennzahlen S. 298–299: Wasserverbrauch – «Like-for-like», Wasserintensität

Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

Unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich in unseren Gebäuden wohl fühlen, damit sie produktiv und erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit ausüben können. Dazu gehören ein angenehmes Raumklima und eine geeignete Infrastruktur, die effizientes Arbeiten, aber auch die Pflege sozialer Kontakte ermöglichen und eine gute Work-Life-Balance unterstützen. Auch die Gewährleistung der Sicherheit ist wichtig.

Mit der Vermietung von Büro- oder Verkaufsflächen beginnt eine langfristige Kundenbeziehung. Die Basis dafür wird allerdings schon früher gelegt, bei den ersten Kundengesprächen, der Evaluation der idealen Liegenschaft und Mietfläche und der professionellen Abwicklung des Vermietungsprozesses. Darauf folgt die umfassende Unterstützung beim Ausbau und Bezug der Liegenschaft. Aufgabe unserer Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie der Hauswarte vor Ort ist es sodann, neue Kundenbedürfnisse frühzeitig zu erkennen, proaktiv zu unterstützen und die nötigen Massnahmen zu ergreifen. **Einzigartig in der Branche bieten wir all diese Dienstleistungen aus eigener Hand.**

Um einerseits die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter erkennen und diese andererseits für Themen wie Klimawandel sensibilisieren zu können, ist gute Kommunikation essenziell. Folgende Themengebiete gehen wir prioritär an:

- **Digitalisierung in der Bewirtschaftung und der Vermarktung:** Durch verbesserte Digitalisierung können wir noch schneller und gezielter auf Kundenbedürfnisse reagieren. In der Vermarktung erreichen wir mehr Transparenz, Effizienz und verbesserte Unterstützung bei der Suche nach dem idealen Objekt. Anstrengungen laufen zum Beispiel in den Bereichen elektronisches Vermietungsdossier, 3D-Visualisierung und elektronischer Mietvertrag.
- **Mieterausbau:** Seit 2020 haben wir unsere Kapazitäten mit der Einheit Business Development aufgestockt, um unsere Mieterinnen und Mieter bei Mieterausbauten enger zu begleiten und deren spezifischen Bedürfnisse und gestiegenen Anforderungen an technische Infrastruktur, Flexibilität und Nachhaltigkeit besser gerecht zu werden.
- **Mieter-Sensibilisierung:** Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter stärker für Nachhaltigkeit sensibilisieren und sie verstärkt in unsere Aktivitäten einbeziehen, zum Beispiel in den Bereichen Energieoptimierung und Wassersparen. Alle neuen Mietverträge enthalten nun eine entsprechende Nachhaltigkeitsklausel. Ein intensivierter Dialog ist auch ein wichtiges Element in unserem **Projekt «Optima».**

  Mehr über den Alltag unserer Bewirtschafterinnen und die neuen Herausforderungen rund um Technik, Digitalisierung und die Nachhaltigkeit:
  www.psp.info/bewirtschafterinnen

2023 wurde eine breit angelegte Mieterumfrage durchgeführt, welche Mitte Dezember abgeschlossen wurde. Sie umfasste auch eine grosse Anzahl an Fragen zum Wohlbefinden und zu Ansprüchen an die Nachhaltigkeit. Die Antworten werden 2024 detailliert ausgewertet und wo nötig Massnahmen ergriffen.

Priorität 2024 Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter dabei unterstützen, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Energieeffizienz, Wiederverwendbarkeit, Raumklima oder Sicherheit bei der Planung ihres Mieterausbaus angemessen zu berücksichtigen. Die Fertigstellung eines Booklets zu diesem Zweck soll 2024 erfolgen.

Priorität 2024 Wir wollen einen Umsetzungsplan für die systematische Integration von Nachhaltigkeitsklauseln in Mietverträge erarbeiten.

Priorität 2024 Die 2023 durchgeführte Mieterumfrage soll detailliert ausgewertet werden. Darauf aufbauend sollen prioritäre Handlungsbereiche identifiziert und wo nötig konkrete Massnahmen abgeleitet werden, auch im Bereich Nachhaltigkeit.

Soziale Kennzahlen S. 301: G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle

Gut essen und Feste feiern
Dank des Self-Check-In benötigt das Hotel keine Reception im Erdgeschoss. Dies ermöglichte es, den Wunsch der erfolgreichen Gastrobetreiberfamilie zu erfüllen und das bestehende Ristorante Luce um eine neue Weinlounge und einen Eventsaal zu erweitern. Dass das Essen in der 2022 eröffneten «Galleria» genauso gut ist wie im «Ristorante», hat sich längst herumgesprochen.

Sanierung als Chance

Die benötigte Renovation des alten «Hotel Metropole» an der Zeughausgasse 26, 28 in Bern bot die Chance, einerseits ein innovatives Hotelkonzept mit einem neuen Betreiber umzusetzen und andererseits für die bestehenden Mieter des Restaurants eine gewünschte Erweiterung umzusetzen.

«Mit dem Umbau der Liegenschaft an der Zeughausgasse haben wir ein neues Kind bekommen: die Galleria Luce. Sie ergänzt unser Ristorante und ist ebenfalls auf feine Spezialitäten aus der Emilia Romagna spezialisiert. Seit 1999 sind wir nun Mieter bei PSP, und das fühlt sich an wie eine Partnerschaft. Die Zusammenarbeit ist freundschaftlich, fair und vertrauensvoll. So ist uns PSP während der Pandemie aus eigenen Stücken mit der Miete entgegengekommen, und beim Umbau wurden fast alle unsere Wünsche berücksichtigt. Gerade erst konnten mein Bruder und ich einen neuen, langfristigen Mietvertrag unterzeichnen – die Übergabe der beiden Lokale an unsere Söhne ist somit gesichert.»

Die beiden Geschäftsführer Nilo Nilovic (links) und Stevo Nilovic (rechts) mit PSP-Bauprojektleiter Roger Hänggi

Die alten Balken bleiben drin

Dank der Anhebung des Dachstuhles und dem Einbau einer zweiten Reihe von Lukarnen konnte das zweite Dachgeschoss für Hotelzimmer nutzbar gemacht werden. Die alten Balken wurden dabei erhalten. Die Herausforderung bestand darin, den Ansprüchen und baulichen Vorlagen von Seiten Betreiber und deren Innenarchitekten gerecht zu werden und gleichzeitig die Vorgaben der Denkmalpflege umzusetzen.

Imposanter Treppenraum

Der zentrale Treppenraum wurde in die Nähe seines historischen Originals rückgeführt und der im Jahre 1967 eingebaute Lift aus dem Treppenauge entfernt. Dank eines neuen Oblichts auf der Dachterrasse wird die vertikale Verbindung im Gebäude natürlich belichtet.

Freie Sicht auf die Alpen

Die gemütliche Dachterrasse ist für alle Gäste des Stay KooooK zugänglich und eröffnet einen grandiosen Blick über die Altstadtdächer von Bern bis hin zu den Alpen. Mit etwas Glück lassen sich Eiger, Mönch und Jungfrau erspähen.

«Im September 2022 sind wir mit dem Stay KooooK an der Zeughausgasse eingezogen, und ich muss schon sagen: Die Lage ist einfach perfekt. Wir konnten hier ein tolles Objekt übernehmen, und während des Umbaus lief die Zusammenarbeit mit der PSP Hand in Hand. Wir als SV-Gruppe waren aktiv an der Planung beteiligt und konnten uns voll einbringen. Auch jetzt läuft die Zusammenarbeit wie von selbst, und wenn ich ein Anliegen habe oder etwas nicht funktioniert, geht die PSP das Problem umgehend an.»

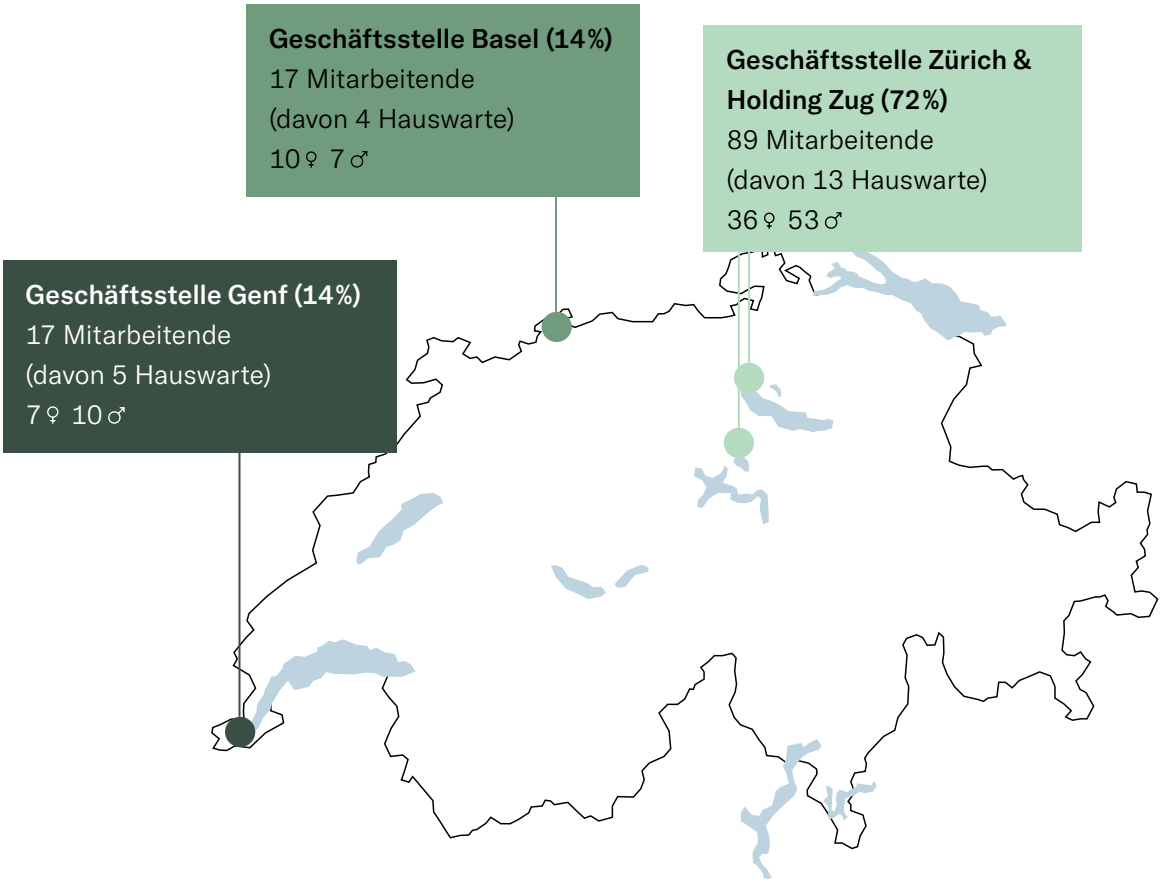
Cécile Vassallo, Operations Manager, im Bild mit Cedric Maderer, Product Manager, SV-Hotel Stay KooooK

Unkomplizierter Komfort statt Förmlichkeiten
Das Stay KooooK-Konzept der SV Hotel AG hat die PSP mit seinem schlanken Betriebskonzept überzeugt, welches günstiges Wohnen an zentraler Stadtlage ermöglicht. Gäste sollen im Stay KooooK die lockere Atmosphäre einer Sharing-Lösung erleben, ohne auf den aufmerksamen Service eines Hotels verzichten zu müssen. Die grosse, geschmackvoll eingerichtete Wohnlounge mit Küche und all ihren verschiedenen Sitzmöglichkeiten ermöglicht auch spontane und ungewöhnliche Begegnungen.

Mitarbeitende

Gut ausgebildete, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind der Schlüssel zum Erfolg unseres Unternehmens. Wir bieten ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation unserer Mitarbeitenden steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht.

Ende 2023 waren 123 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig, davon 22 Hauswarte (Ende 2022: 122 Mitarbeitende, davon 22 Hauswarte). Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der Gruppengesellschaft PSP Management AG geführt. Details zu unserer operativen Organisation finden sich auf unserer Website.
www.psp.info/operative-organisation



Unternehmenskultur

Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – dies sind Werte, die uns wichtig sind und die wir leben wollen. Mit unserer offenen Unternehmenskultur legen wir die Basis dafür, dass wir gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen Vertrauen schaffen, Sicherheit vermitteln und mit optimalen Lösungen überzeugen können. PSP Swiss Property wurde daher schon zweimal als **«Great Place to Work» (GPTW) zertifiziert** und als einer der besten Arbeitgeber in der Kategorie der mittelgrossen Unternehmen ausgezeichnet. Unsere Grundsätze zu Arbeitsrechten und -pflichten sind auch in unserem **Verhaltenskodex** wiedergegeben.
www.psp.info/werte und www.psp.info/great-place-to-work

Priorität 2024 Wir wollen erneut eine Mitarbeitendenbefragung nach «Great Place to Work»-Methodik durchführen.

Arbeitsplatzkultur und Kommunikation

Eine **offene Gesprächskultur, flache Hierarchien und unsere überschaubare Grösse** erlauben uns, Ideen, Informationen und Anliegen effizient auszutauschen und zu diskutieren. Im Rahmen der kollaborativen Unternehmensführung sollen möglichst viel Verantwortung und Kompetenzen an die Mitarbeitenden übertragen werden.

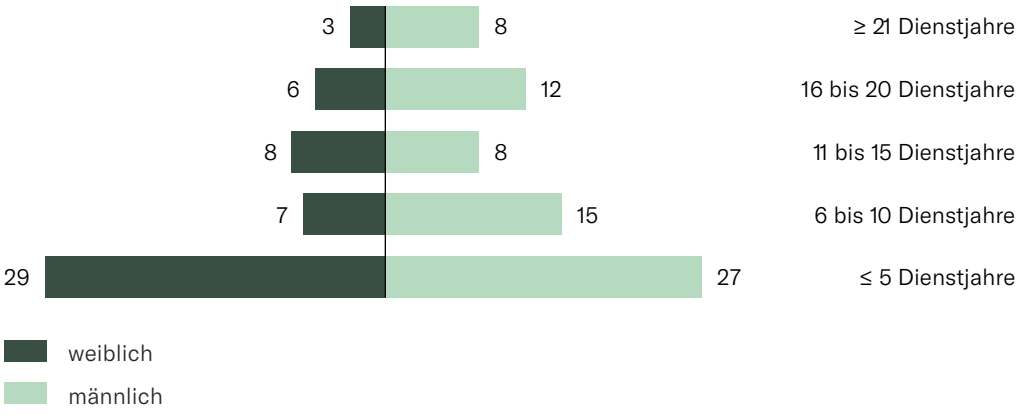
Wir begrüssen den unkomplizierten und interdisziplinären Austausch von Informationen und Ideen unter unseren Mitarbeitenden. Dafür wollen wir Denk- und Arbeitsräume schaffen, die im Übrigen auch Mitarbeitende mit Geschäftspartnern auf unkomplizierte Weise zusammenbringen können. Unser sogenanntes «Collaboration Lab» am **Standort Zürich** wird rege für den Austausch genutzt. Auch die neuen Büroräumlichkeiten in **Basel, Genf und Bern** sind ausgerüstet mit modernen Arbeitsplätzen, Sitzungszimmern, Küche und verschiedenen anderen einladenden Möglichkeiten zum formellen und informellen Austausch (siehe auch Fokus Thema «Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen» und Fotoseiten S. 272–273).

Wir informieren alle Mitarbeitenden zeitnah über wichtige Geschäftsvorfälle und Interna (z.B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) in Deutsch und Französisch. Im Sinne einer guten innerbetrieblichen Vernetzung werden die Mitarbeitenden anlässlich der Quartalsberichterstattung schriftlich oder mündlich regelmässig über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert. Über die Verbesserungen in der abteilungsübergreifenden Information und Kommunikation dank Anpassungen in der IT-Infrastruktur wird auf S. 254 unter «Operationelle Effizienz» berichtet.

Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung, Respekt, Loyalität und Verantwortung. Die GPTW-Befragungen bestätigen, dass die Mitarbeitenden gerne bei PSP Swiss Property arbeiten. Im Berichtsjahr waren mehr als die Hälfte unserer Mitarbeitenden schon länger als fünf Jahre im Unternehmen angestellt. Die Fluktuation beträgt seit Jahren rund 10%, was von einem stabilen Personalbestand zeugt (2023: 8.1%).

Soziale Kennzahlen S. 300: Fluktuation

Dienstjahre der Mitarbeitenden



Chancengleichheit und Diversität

Alle Mitarbeitenden haben bei uns dieselben Chancen. Wir dulden keinerlei Diskriminierung. Nur durch gleiche Chancen für alle und eine diverse Mitarbeiterschaft können wir die Erfahrungen und Perspektiven aller Mitarbeitenden gleichermassen als Quelle von Innovation, Problemlösungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft optimal nutzen.

Diversität bezieht sich auf verschiedene Dimensionen: Neben «Kern-Dimensionen» wie Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, ethnischer und sozialer Herkunft, geistigen und körperlichen Fähigkeiten oder Religion können auch «äussere» Faktoren wie Ausbildung, Elternschaft oder Freizeitverhalten das Zusammenspiel von Teams und die Leistung beeinflussen. Wir legen in der Personalgewinnung Wert auf durchmischte Teams. Wir führen jedoch, abgesehen von der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur, bewusst keine Statistik über alle möglichen Diversitätsmerkmale. Unsere regelmässigen Umfragen bestätigen, dass Diversität in der Belegschaft gut repräsentiert ist und sich alle fair behandelt fühlen.
www.psp.info/unternehmenskultur

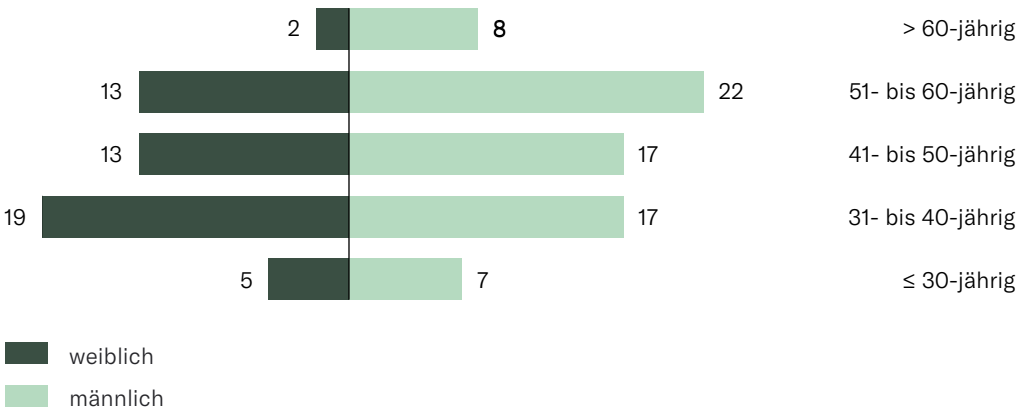
Drei Bereiche verdienen spezielles Augenmerk:

Geschlechtergleichstellung: Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Mit 53 im Unternehmen tätigen **Frauen lag ihr Anteil 2023 bei 43%.** Während in der Bewirtschaftung etwa gleich viele Frauen wie Männer arbeiten, sind Frauen in den Bereichen Bau und Hauswartung nach wie vor untervertreten. Es ist eher unwahrscheinlich, dass der Frauenanteil in der Hauswartung in den nächsten Jahren merklich ansteigen wird. Wir bemühen uns sehr, Frauen in männlich dominierten Bereichen wie der Bauabteilung zu gewinnen. Trotzdem sind von 17 Mitarbeitenden im Bau erst zwei weiblich. Das strukturelle Problem in dieser Branche ist auch bei der Vertretung von Frauen in der Direktion ersichtlich. Während die extern geprüfte Lohngleichheitsanalyse bestätigt hat, dass wir Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern vorbildlich umsetzen, geht aus den Kennzahlen auf S. 300 klar hervor, dass auf den zwei obersten Hierarchiestufen nach wie vor Frauen fehlen. Dies ist erkannt. Da die Anzahl Personen in der Geschäftsleitung und Direktion jedoch relativ klein ist und die Fluktuation tief, wird es Zeit brauchen, bis sich das Bild ändert.

Soziale Kennzahlen S. 300: Geschlechterverteilung

Zusammenarbeit zwischen Generationen: Die Herausforderungen des demografischen Wandels in der Schweiz nehmen wir sehr ernst. Wir achten auf altersdurchmischte Teams. Sowohl jüngere wie auch ältere Mitarbeitende werden künftig vermehrt bereit sein müssen, gegenseitig von ihren Erfahrungen und ihrem Wissen zu profitieren. Wichtig ist auch, bei Mitarbeitenden jeden Alters **durch konstante Aus- und Weiterbildung die Arbeitsmarktfähigkeit sicherzustellen.** Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden. Um jungen Menschen einen Einblick in die Arbeitswelt zu ermöglichen, haben 2023 drei Studierende ein Praktikum bei uns absolviert. Nach der erfolgreichen Einstellung eines Lernenden im Bereich Betriebsunterhalt im Sommer 2022 soll 2024 auch ein Konzept für eine Lehrlingsstelle im kaufmännischen Bereich erstellt werden.

Alter der Mitarbeitenden



Zusammenarbeit und Dialog über die Sprachgrenze hinweg: Um Sprachbarrieren zwischen den deutsch- und französischsprachigen Mitarbeitenden abzubauen, werden Sprachkursen angeboten, welche während der Arbeitszeit im Büro oder online besucht werden können. Gemeinsame Anlässe oder Projekte mit Mitarbeitenden aus allen Sprachregionen und regelmässige gegenseitige Besuche sollen das Verständnis füreinander fördern. Sitzungen finden wenn immer möglich abwechslungsweise an einem anderen Standort statt.

Marktgerechte und faire Löhne

Wir zahlen marktgerechte Löhne, die wir aufgrund von Kriterien wie Ausbildung, Funktion und Stufe, Berufserfahrung und Leistungserbringung individuell festlegen. Alle Mitarbeitenden erhalten einen Bonus aufgrund der individuellen Leistungen und des Geschäftsergebnisses und profitieren von weiteren Vorteilen. Dazu gehören bezahlte Weiterbildungen und die vollständige Finanzierung der privaten Unfallversicherung sowie Krankentaggeldversicherung durch den Arbeitgeber. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Um die Lohngleichheit von Mann und Frau sicherzustellen, vergleichen wir die Löhne unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmässig. Auch bei Einstellungen nehmen wir immer einen Lohnvergleich vor. Die erstmals 2020 durch eine externe Firma begleitete Lohngleichheitsanalyse hat bestätigt, dass sich PSP Swiss Property als faire Arbeitgeberin auszeichnet. Nach einer Prüfung durch das Revisionsunternehmen SGS[4] wurde uns deshalb im Juni 2020 das **«Fair-ON-Pay+»-Zertifikat** ausgestellt. Fair-ON-Pay ist ein standardisierter Analyseprozess, der die betriebliche Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern nach den aktuellen Vorgaben des Bundes prüft. Diese erfolgt unter anderem mittels Logib, dem Standard-Analyse-Tool für Lohngleichheitsanalysen in der Schweiz, das nach den Vorgaben des eidgenössischen Büros für Gleichstellung von Mann und Frau (EBG) entwickelt wurde. Mit der Aufrechterhaltung im dritten Jahr (2022) konnte bestätigt werden, dass die Vorgaben der Daten sowie die betriebliche Lohngleichheit nach wie vor eingehalten sind und somit das für vier Jahre ausgestellte SGS-Zertifikat beibehalten werden kann.

Priorität 2024 Wir werden erneut eine Lohngleichheitsanalyse vornehmen.

Soziale Kennzahlen S. 300: Lohnvergleich Geschlecht

4 Die SGS (Societé Générale de Surveillance SA) in der Schweiz ist einer der führenden Anbieter für Dienstleistungen in den Bereichen Prüfen, Testen, Verifizieren und Zertifizieren und beschäftigt schweizweit rund 200 Mitarbeitende in sechs Niederlassungen.

Fokus-Thema: Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen

Im Zusammenhang mit neuen Arbeitsformen in Zeiten der Globalisierung und Digitalisierung wird wieder öfter der Ausdruck «New Work» benutzt. Dieser wurde schon in den 1980er Jahren als Gegenmodell zu Arbeitsformen der Industriegesellschaft verwendet; im Grunde genommen geht es auch heute noch um dasselbe: Weg von strengen Hierarchien, arbeiten mit Freude und Eigenmotivation mit möglichst viel Eigenverantwortung. Davon profitieren auch die Arbeitgeber, die so das Beste aus ihren Mitarbeitenden herausholen können.

Die Immobilienbranche ist eine eher konservative Branche mit klarem Abteilungsdenken und entsprechendem Handeln. Doch wie bringt man Abteilungen dazu, enger zusammenzuarbeiten? Wie bildet man die Vertrauensbasis, um die Eigenverantwortung und -initative zu fördern?

Als massgebliches Element haben sich die von CEO / CFO Giacomo Balzarini seit 7 Jahren vorangetriebenen baulichen Massnahmen erwiesen. Sie bewirkten – und ganz ohne hierarchische Befehle – die Arbeitsplatzkultur zu transformieren, alte Strukturen aufzubrechen und die (Zusammen)arbeitsformen positiv zu verändern.

Jahr	Massnahme	Wirkung
2017	**Geschäftsstelle Zürich:** Verbindung des 2. und der 3. Stockes durch eine zentrale interne Treppe, zusätzlich Schaffung von Möglichkeiten zum Austausch rund um die Treppenverbindung («Colab» und Kaffeetheke)	– Gegenseitiges «Sichtbarmachen» der Abteilungen – Allmähliches Aufbrechen von «Silos» – Verbesserte Kooperation zwischen den Abteilungen
2018	**Geschäftsstelle Zürich:** Ausbau einer grosszügigen Küche und eines Fitness-Raums im 4. Stock und Verschiebung des IT-Teams aus ihrem «Versteck» an einen integrierten Standort im 2. Stock	– Vermehrte informelle Gespräche zwischen Mitarbeitenden aus verschiedenen Abteilungen fördern gegenseitiges Verständnis – «Sichtbarmachen» der IT schärft Bewusstsein für Digitalisierung
2019/20	**Holding-Sitz Zug:** Modernisierung des Büros am Kolinplatz 2	– Schaffung einer ansprechenden Atmosphäre für Sitzungen
2020/21	**Geschäftsstelle Basel:** Umzug von Olten nach Basel in modern ausgebaute Büroräumlichkeiten an der Kirschgartenstrasse 12	– Örtliche Nähe zu Portfolio-Liegenschaften sowie Mieterinnen und Mietern erlaubt rascheres Handeln und engere und persönlichere Betreuung – auch dank Treffen in eigenen, schönen Sitzungszimmern – Open Space anstelle von Einzelbüros fördert die Zusammenarbeit zwischen Bewirtschaftung und Bau
2021/22	**Geschäftsstelle Genf:** Umzug in frisch renovierte Räumlichkeiten an der Rue du Prince 9	
2022/23	**Zweigstelle Bern:** Eröffnung eines kleinen Büros in der sanierten Liegenschaft am Käfiggässchen 26	– Mitarbeitende mit Verantwortung für das Portfolio Bern können flexibel auch in Bern arbeiten und so Projekte und Mieteranliegen effizienter und persönlicher bearbeiten
2023	**Geschäftsstelle Zürich:** Auflösung der Archivräume im 3. Stock und Schaffung neuer Arbeitsflächen (Kollaborationsfläche, Metaverse-Raum, Home@Office)	– Beschleunigte Umstellung auf Digitalisierung – Schaffung von Raum und Offenheit für «Experimente» im Bereich Digitalisierung
2023/24	**Geschäftsstelle Zürich:** Interne Verbindung des 3. mit dem 4. Stock	– Verbesserte Zugänglichkeit zur Geschäftsleitung im 4. Stock

Als Folge dieser Massnahmen arbeiten die Mitarbeitenden aus den verschiedenen Abteilungen heute viel zwangsloser und selbstverständlicher miteinander als früher, denken ganzheitlicher und lösen Probleme und Herausforderungen gemeinsam. Viel zu dieser erfreulichen Entwicklung haben auch Verbesserungen in der IT-Organisation beigetragen (siehe S. 254), dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Die verschiedenen Aus- und Umbauten nutzen wir bewusst dazu, Erfahrungen in der Raumgestaltung zu sammeln und das Unternehmen weiterzubringen. Wichtig bei dieser Transformation ist und bleibt, dass unsere Identität und Werte jederzeit spürbar sind. Die vielseitig nutzbaren, ansprechenden Räumlichkeiten erfüllen unsere Mitarbeitenden heute mit Stolz und dienen als Inspiration – für die Mitarbeitenden selbst, aber auch für Geschäftspartner, Kunden oder potenzielle Mitarbeitende. Dies hat auch die Aussenwahrnehmung der PSP Swiss Property als eine führende Büroflächenanbieterin und attraktive Arbeitgeberin positiv beeinflusst.

Die grossen baulichen Massnahmen werden Mitte 2024 abgeschlossen sein. Das Bewusstsein bleibt jedoch, dass sich unsere Arbeit kontinuierlich verändern wird und wir diese Veränderungen antizipieren müssen. Ein Arbeitsplatz muss sich wandeln und ist idealerweise auf den Wandel vorbereitet. Diese Erkenntnisse wollen wir auch unseren Mieterinnen und Mietern weitergeben.

Unser Film bietet eine visuelle Reise durch unseren Standort an der Seestrasse 353 in Zürich:
www.psp.info/seestrasse

Weitere Eindrücke unserer Büroräumlichkeiten finden sich hier:
www.psp.info/büro

Mitarbeitendenförderung und -bindung

Wir sind uns unserer Verantwortung als Unternehmen bewusst, Mitarbeitende weiterzubilden und sie darin zu unterstützen, ihr Potenzial auszuschöpfen. Schliesslich profitieren auch wir von gut ausgebildeten, motivierten Mitarbeitenden.

Anstellung

Wir suchen Menschen, die zu unserer Unternehmenskultur passen und sich mit unseren Werten identifizieren. Dies setzt Fachkompetenz und Leistungsbereitschaft, aber auch eine hohe Service- und Kundenorientierung sowie Sozialkompetenz voraus. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Einführung aller neuen Mitarbeitenden in unsere Organisation. Im Berichtsjahr 2023 haben 11 Mitarbeitende eine neue Stelle bei uns angetreten.

Soziale Kennzahlen S. 300: Neuanstellungsrate und Fluktuation

Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche im Sinne von Standortbestimmungen oder Entwicklungsgesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig und laufend statt. Wir legen Wert darauf, dass nicht nur am Ende des Jahres Entwicklungsgespräche geführt werden, sondern immer wieder auch unter dem Jahr. Dabei geht es darum, die Wünsche und Ziele der Mitarbeitenden zu berücksichtigen, aber auch ihren Beitrag zur Zielerreichung im Unternehmen zu definieren. Im Berichtsjahr haben die meisten Führungskräfte mit ihren Mitarbeitenden ein solches Gespräch mindestens einmal geführt (88%).

Im Weiteren fördern wir die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden und ermutigen sie, sich kreativ und eigenverantwortlich in den Arbeitsalltag einzubringen. Beliebt sind unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen, im Berichtsjahr zum Beispiel zu Themen wie «New Work», «eingebauten» CO_2-Emissionen oder Schlafzufriedenheit. Zudem sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden regelmässig zum Thema Cybersicherheit und fördern Kompetenzen im Bereich Digitalisierung.

Die externe Aus- und Weiterbildung umfasst Angebote in den Bereichen Immobilien, Informatik, Führung, Kommunikation, Rechnungswesen sowie Nachhaltigkeit. Weiter bieten wir unseren Mitarbeitenden seit mehreren Jahren kostenfreie Kurse in Deutsch, Französisch und Englisch an.

Auswahl der vielfältigen Aus- und Weiterbildungen, welche unsere Mitarbeitenden 2023 besucht haben

- MAS in Real Estate CUREM
- CAS in Leadership
- Leiter Facility Management FA
- Cambridge EMBA
- Immobilientreuhänder-/in FA
- NDS HF Digitale Transformation
- MAS in Energie- und Ressourceneffizienz
- Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen FA
- Immobilienbewirtschafter-/in FA
- Dipl. Betriebswirtschafter-/in HF
- Sprachkurse

2023 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich 5.4 Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Der Anstieg der Ausbildungsstunden 2023 ist hauptsächlich durch die verstärkten internen Schulungen aller Mitarbeitenden im Bereich IT und fachspezifische zeitintensive Ausbildungen einiger Mitarbeitenden bedingt.

Im Wissen, dass Entwicklungsmöglichkeiten in einem Unternehmen mit 123 Mitarbeitenden limitiert sind, ist es uns dennoch ein Anliegen, Mitarbeitende innerhalb unseres Unternehmens weiterzuentwickeln und zu fördern, zum Beispiel durch einen Wechsel in eine andere Abteilung oder durch die Übernahme einer neuen Funktion. Wir versuchen, wenn immer möglich auch ein Job Enrichment anzubieten, indem Mitarbeitende mehr Verantwortung oder eine Stellvertretung übernehmen.

Soziale Kennzahlen S. 300: Leistungsbeurteilungen, Ausbildung und Entwicklung

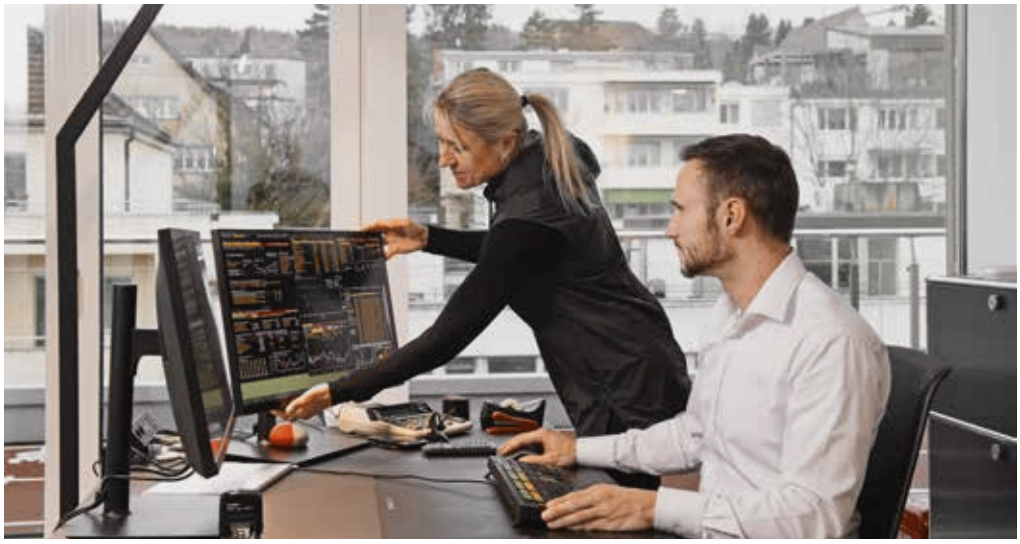
Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

Ein umfassendes sowie effektives Gesundheitsmanagement ist unverzichtbar für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Es fördert nicht nur das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden, sondern steigert auch deren Arbeitsleistung und senkt Krankheitsausfälle. Eine sichere Arbeitsumgebung und eine gute Work-Life-Balance sind dafür essenziell.

Gesundheit und Sicherheit

Arbeitsplätze und Ergonomie: Grosszügige, moderne Arbeitsräume und eine qualitativ hochstehende Infrastruktur sind bei uns selbstverständlich. Im Sinne der strengen Suva-Standards (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) stellen wir allen Mitarbeitenden Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung. 2023 wurden an allen Standorten nochmals sämtliche Arbeitsplätze ergonomisch überprüft und Mitarbeitende entsprechend durch Fachpersonen beraten.

Unsere Fachperson gibt Tipps und achtet auf folgende Kriterien:
- Komfortable Körperhaltung bei einer sitzenden oder stehenden Tätigkeit
- Richtige Einstellung von Schreibtisch und Stuhl
- Optimale Anordnung der Arbeitsmittel
- Ausreichende und blendfreie Beleuchtung
- Korrekte Distanz zum Bildschirm für besseren Sehkomfort
- Ausreichend Raum für Bewegungen
- Festlegung von angemessenen Pausen



Ernährung: Alle Standorte verfügen über einen hellen Verpflegungsbereich. Beim Bezug der Produkte unterstützen wir wenn immer möglich Schweizer Familienunternehmen oder unsere Mieterinnen und Mieter.

Fitness: Die in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt. Unsere Mitarbeitenden in Basel und Genf profitieren von Beiträgen an Fitness-Abos. PSP Swiss Property hat im Berichtsjahr zum vierten Mal an der schweizweiten Gesundheitsförderungsaktion «bike-to-work» teilgenommen. Dies, kombiniert mit den zusätzlichen Möglichkeiten für unsere Mitarbeitenden, sich ein personalisiertes Fitness-Programm zusammenzustellen, hat einige Mitarbeitende dazu bewogen, sich näher mit ihrer physischen Gesundheit zu befassen und Verbesserungen anzustreben.

Arbeitssicherheit: Wir stellen sicher, dass von unseren Gebäuden keine Gefahr für die Mitarbeitenden ausgeht (z.B. durch VOC-Emissionen aus Teppichen oder Sturzrisiken). Im Bereich Arbeitssicherheit verfügen wir über ein Sicherheitsleitbild und die entsprechenden Notfallkonzepte inklusive Notfall-Handbuch und Notfall-Nummern. In jeder Geschäftsstelle gibt es eine(n) Sicherheitsbeauftragte(n), jede neue Mitarbeiterin und jeder neue Mitarbeiter wird vom oder von der Sicherheitsbeauftragen geschult. Regelmässig finden Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) statt, und mit dem gesamten Personal werden Übungen durchgeführt. Auch das Reinigungspersonal wird angewiesen und geschult.

Soziale Kennzahlen S. 300: Verletzungsrate, Rate der Ausfalltage

Work-Life-Balance und mentale Gesundheit

Wir tragen einerseits eine Verantwortung für das Wohlergehen unserer Mitarbeitenden bei der Arbeit, aber auch für die Herausforderung, Beruf und Privatleben miteinander in Einklang zu bringen. Ausgeglichenheit ist wichtig für die persönliche Entwicklung und stärkt die physische und psychische Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden.

Flexible Arbeitszeitmodelle: 2018 haben wir die sogenannte «Jahresarbeitszeit» für alle Mitarbeitenden und Hauswarte eingeführt. Wir können so einerseits die betriebliche Effizienz steigern, andererseits aber auch die Zeitautonomie der Mitarbeitenden für eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf erhöhen. Seit 2020 beträgt der Ferienanspruch für alle Mitarbeitenden mindestens fünf Wochen, d.h. 25 Tage pro Jahr. Das gesetzliche Minimum in der Schweiz beträgt vier Wochen, d.h. 20 Tage pro Jahr.

Teilzeitarbeit: Um alle Potenziale ausschöpfen zu können und Familienkompatibilität zu ermöglichen, bieten wir auch Teilzeitarbeit an. Weiter sind Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen möglich. 2023 waren 42 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was mehr als einem Drittel der Belegschaft entspricht und Mitarbeitende aller Rangstufen umfasst.

Home-Office: Alle Mitarbeitenden sind so ausgerüstet, dass sie auch von zuhause aus arbeiten können. Von den in der Pandemiezeit eingeführten Arbeitsmethoden und erarbeiteten Kompetenzen im Bereich Digitalisierung können wir nun profitieren. Home-Office ist in Absprache mit der oder dem Vorgesetzten immer möglich. Wir betrachten jedoch das Büro nach wie vor als den wichtigsten Ort oder Ankerpunkt, an dem unsere Firmenkultur und unsere Werte vermittelt und aktiv gelebt werden können. Unsere Büroräumlichkeiten sind deshalb so eingerichtet, dass alle Mitarbeitenden sich wohlfühlen und verschiedene Möglichkeiten nutzen können, um die Arbeit dort erledigen, wo es am meisten Sinn macht (siehe auch Fokus-Thema «Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen» auf S. 272–273).

Mentale Gesundheit: Gesunder Schlaf ist wichtig für die psychische Gesundheit und die Resilienz. Um die Mitarbeitenden in diesem Bereich zu sensibilisieren, wurde im Berichtsjahr eine «Lunch Academy» zum Thema Schlafgesundheit durchgeführt. Bei persönlichen oder beruflichen Fragen bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit an, anonym von externen Fachpersonen kostenlos Rat einzuholen. Für mögliche belastende Situationen haben wir seit Anfang 2020 einen Vertrag mit einer Care-Organisation, die uns bei der Bewältigung unterstützen könnte.

Soziale Kennzahlen S. 300: Abwesenheitsrate

Priorität 2024 Wir wollen unsere Anstrengungen im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements intensivieren. Ein besonderes Augenmerk werden wir auf die mentale Gesundheitskompetenz und Resilienz unserer Mitarbeitenden legen. Dies beinhaltet nach wie vor das aktive Absenzenmanagement.

Klein, aber fein

Im Zuge der Sanierung unserer Bärenplatz-Liegenschaften wurde an der Adresse Käfiggässchen 26 ein kleines, aber feines PSP-Büro eingerichtet. Unsere Mitarbeitenden, welche das Berner Portfolio betreuen, können so flexibel bei Bedarf in der Berner Zweigstelle arbeiten. Dies ermöglicht eine engere Begleitung von Projekten und eine persönlichere Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter.

Hier trifft man sich gerne
Das Berner Büro verfügt über ein schönes, mit Berner Parkett ausgelegtes Sitzungszimmer und bietet sich für Besprechungen mit Mieterinnen oder Geschäftspartnern an.

«Ich arbeite zwar für unsere Geschäftsstelle Basel, bin aber mehrheitlich für unsere Gewerbeimmobilien in Bern tätig. Die Lage unseres Büros ist genial – mitten in der Altstadt. Was mir an meiner Arbeit besonders gefällt, ist die Vielfalt. Kein Tag ist wie der andere, ein einziges Telefon kann alles auf den Kopf stellen. Wir sind viel unterwegs und in direktem Kontakt mit Mietern, Handwerkern, Interessenten, Behörden etc. Gerade dies macht unseren Job aus.»

Barbara Berger, Bewirtschafterin

«Mein Job ist der tollste Job der Welt. Ob Bärenplatz oder Heizungsersatz: Jedes Projekt hat seinen Reiz und braucht meine ganze Aufmerksamkeit. Ich bin gerne mitten im Geschehen, schätze aber auch die Ruhe in unserer Berner Dépendance – im Herzen unserer Demokratie, Tür an Tür mit Bundesräten und Parlamentariern. Und irgendwann finde ich sicher auch noch die Zeit für einen Schwumm in der Aare.»

Roger Hänggi, Leiter Bau Nordwestschweiz

«Ich bin verantwortlich für die Altstadtliegenschaften in Bern, da gibt es immer etwas zu tun. Eine Abnahme hier, ein Wasserschaden dort – da ist es schon sinnvoll, wenn ich mich mit meinen Mieterinnen und Mietern regelmässig austausche. Das macht meine Arbeit ja auch so abwechslungsreich: der regelmässige Kontakt mit den unterschiedlichsten Menschen und die vielen Gespräche, die mich immer wieder bereichern.»

Stefanie Imhof, Bewirtschafterin

«Die Sanierung der denkmalgeschützten Häuser am Bärenplatz war eine komplexe Aufgabe. Teamarbeit und gute Kommunikation mit Behörden und externen Partnern für die Planung und Ausführung sind dabei zentral. Es hat mir Freude gemacht, das Projekt von Anfang bis Ende zu lenken und zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen.»

Christoph Sättler, Asset Manager

Finanzen und Offenlegung

Wir schaffen Mehrwert durch Portfoliooptimierung, organisches und externes Wachstum. Dabei wollen wir unsere finanzielle Stärke wahren und die Ertragsqualität nachhaltig verbessern. Durch höchste Ansprüche in der Offenlegung stellen wir sicher, dass sich auch unsere Stakeholder davon überzeugen können. Das sichert uns den Zugang zum Kapitalmarkt.

Finanzstärke

Wir sorgen dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört unter anderem, dass wir unsere Verschuldung mit einer Eigenkapitalquote von 53.3% tief halten. Zudem setzen wir auf eine Refinanzierung, die unserer konservativen Anlagepolitik Rechnung trägt. Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Über unsere Einschätzung der Immobilienmarktrisiken sowie finanziellen Risiken wie Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktrisiko und Eigenkapitalrisiko wird auf S. 73–80 ausführlich berichtet. Unsere Finanzberichte auf S. 53–149 sind ein umfassender Beleg für unsere Finanzstärke und unser erfolgreiches Management. Immer stärker in den Fokus von Investoren geraten auch Risiken in Bezug auf Klimawandel und weitere Risiken, die sich aus dem Zusammenspiel mit Umwelt und Gesellschaft ergeben (siehe Fokus Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297).

Green Finance-Ansatz und Anbindung der Vergütung an Nachhaltigkeitsziele

Im November 2022 haben wir unser Green Bond Framework lanciert. Als Teil davon wurden alle ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property in Green Bonds umklassifiziert. Künftige Anleihen werden ebenfalls als Green Bonds emittiert. Am 5. Mai 2023 haben wir im Rahmen der Q1 2023-Publikation unseren ersten Green-Bond-Report publiziert. Damit haben wir die Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level erheblich erhöht. Im Frühling 2023 wurden auch alle Bankkredite an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft («Sustainability-Linked Loans»). Basis für

das Green Bond Framework wie auch für die grünen Kredite ist das sogenannte Green Asset Portfolio. Die Aufnahme einer Liegenschaft ins Green Asset Portfolio basiert auf zwei Kriterien: den effektiven CO_2-Emissionen pro Quadratmeter und einem immobilienspezifischen Nachhaltigkeitsrating (Wüest ESG-Rating). Kern dieses Frameworks ist die laufende Verbesserung der CO_2-Emissionen entlang unseres bereits bestehenden Absenkpfads. Für Anlageliegenschaften liegt die Grenze für die Aufnahme aktuell bei 12 kg CO_2e pro Quadratmeter. Der Green Finance-Ansatz unterstreicht den Stellenwert von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie, indem wir unsere Fremdkapitalfinanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie und besonders unserer Verpflichtung zur Reduktion der CO_2-Emissionen verknüpfen. Um dieser Ausrichtung noch mehr Gewicht zu geben, fliesst die Erfüllung von entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien neu per 1. Januar 2024 in die Berechnungsformel der bisherigen variablen, erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung ein. Nähere Erklärungen dazu finden sich in den Erläuterungen zum Vergütungssystem auf S. 175–176. Weitere Informationen zu unserem Green Finance-Ansatz sind auf unserer Website zu finden.
www.psp.info/green-finance-ansatz

Priorität 2024 Ende 2023 hat die World Federation of Exchanges (WFE) die Green Equity Principles zur Konsultation publiziert. Sie legen einen globalen Rahmen fest, den einzelne Börsen nutzen können, um ein Angebot für nachhaltige börsennotierte Aktien zu schaffen. PSP Swiss Property möchte bei einer Adaption in der Schweiz als Vorreiter agieren und strebt eine Akkreditierung an.

Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren

Wir legen grossen Wert auf Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren. Wir sind Mitglied bei EPRA (European Public Real Estate Association) und berichten seit 2010 für die Finanzberichterstattung und seit 2015 für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den EPRA Best Practices Recommendations (BPR und sBPR). PSP Swiss Property wurde für die Berichterstattung in beiden Bereichen schon mehrmals mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet. Besonders im Fokus stehen folgende Themen:

Offenlegungsregulierung

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir eine Gap-Analyse bezüglich Offenlegung im Bereich Nachhaltigkeit durchgeführt. Dabei haben wir unsere existierenden Richtlinien und Massnahmen den Regulierungen gegenübergestellt, welche in der Schweiz, aber auch in der EU schon eingeführt wurden oder in den kommenden Jahren eingeführt werden. Daraus haben wir abgeleitet, wo zukünftige Verpflichtungen liegen und wo möglicherweise Lücken bestehen.

Wir sind nur von der **VSoTR** (Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit) direkt betroffen. Wir waren aber von der Sorgfalts- und Berichterstattungspflicht im Bereich Konfliktmineralien befreit, da wir die Einfuhr- und Bearbeitungsmengen unterschreiten.

Zur **nichtfinanziellen Berichterstattung** gemäss Art. 964bis bis Art. 964quater OR und zur Offenlegung gemäss Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange sind wir nicht verpflichtet, da die Zahl der Mitarbeitenden unter dem gesetzlichen Schwellenwert liegt. Als schweizerische Gesellschaft, welche nur in der Schweiz tätig ist, fallen wir auch nicht in den Geltungsbereich der Offenlegung im Rahmen der verschiedenen EU Green-Finance-Regulierungen. Wir sind uns bewusst, dass uns viele dieser Anforderungen via Offenlegungspflichten unserer Investoren trotzdem erreichen werden. Wir werden uns jedoch eine Priorisierung erlauben und uns primär auf das Reporting von solchen Themen bzw. Indikatoren fokussieren, die für unsere Branche und für uns materiell sind. So bemühen wir uns in Kooperation mit Branchenexponenten – zum Beispiel durch Teilnahme am **REIDA CO_2-Benchmark** – eine bessere Datenlage zu schaffen zur Vergleichbarkeit von Energieeffizienz und CO_2-Emissionen von Immobilienportfolios in der Schweiz.

Obwohl rechtlich nicht dazu verpflichtet, haben wir uns weiter dazu entschieden, in diesem Berichtsjahr erstmals gemäss den Anforderungen von **TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures)** zu berichten, das heisst unser Vorgehen in Bezug auf Identifikation, Management und Messung unserer klimawandelbedingten Risiken und Chancen nach dieser Struktur offenzulegen (siehe «Fokus Thema: TCFD-Reporting», S. 288–297).

Lieferkette

Unsere Materialitätsanalyse und die Abklärungen im Zusammenhang mit der VSoTR haben ergeben, dass wir im Bereich Menschenrechte keine signifikanten Risiken haben. Es ist uns jedoch ein Anliegen, unsere Verantwortung auch in diesem Bereich wahrzunehmen und darüber zu informieren, wie wir zum Beispiel sicherstellen, dass in der Lieferkette Menschenrechte gewährleistet sind und Umweltauflagen eingehalten werden. So haben wir Ende 2022 einen **Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister** mit Bestimmungen zu ethischem Geschäftsgebaren, Menschenrechten und Umweltschutz erarbeitet. Der Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister ist auf unserer Website einsehbar.
www.psp.info/verhaltenskodex

Priorität 2024 Die Implementierung des Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister soll abgeschlossen werden. Weiter werden wir im Zusammenhang mit den Bestimmungen der VSoTR im Bereich Bauprojekte beziehungsweise gewisser Baumaterialien unsere Abläufe weiter vertiefen.

Cyberrisiken

Risiken für die Business-Kontinuität und die Glaubwürdigkeit entstehen auch aus der zunehmenden Cyberkriminalität. Ein Angriff auf unsere Systeme und eine mögliche Verletzung der Integrität unserer Kundendaten könnte das Vertrauen unserer Investoren, aber auch unserer Mieterinnen und Mieter erschüttern. Schon im Vorjahr wurde das Informationssicherheitskonzept überarbeitet und aktualisiert, und an verschiedenen Fronten wurden Massnahmen ergriffen, zum Beispiel im Bereich Sensibilisierung für Phishing. Weiter wurden Massnahmen zur engeren Überwachung von Systemen und Endgeräten implementiert, sodass zum Beispiel ungewöhnliche Aktivitäten rasch erkannt werden können. 2023 wurde die Risikoanalyse zu Cyberrisiken durch einen unabhängigen Partner getestet und weitere geeignete Massnahmen wurden abgeleitet, um die IT-Verfügbarkeit und IT-Sicherheit zu erhöhen. Dies umfasste auch die Schulung der Mitarbeitenden in Bezug auf sicheres Arbeiten im digitalen Umfeld.

Fokus-Thema: TCFD-Reporting

Wir wollen die negativen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und Gesundheit der Menschen möglichst gering halten. Umgekehrt prüfen wir aber auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken unsere Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Um in diesem Bereich Transparenz zu schaffen, haben wir uns daher dazu entschieden, gemäss den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) zu berichten, das heisst unser Vorgehen in Bezug auf Identifikation, Management und Messung unserer klimawandelbedingten Risiken und Chancen nach dieser Struktur offenzulegen. Dank unserer langjährigen Teilnahme am Klimawandel-Fragebogen des CDP (Carbon Disclosure Project) konnten wir bereits auf eine gute Grundlage zurückgreifen.

Die TCFD-Angaben zu den Bereichen «Strategie» und «Management» werden grösstenteils in diesem Fokus-Thema behandelt. Weitere Information zu Zielen und Messgrössen sind im Kapitel «Portfolio» (S. 228–249) und in der Kennzahlentabelle auf S. 298–299 zu finden. Eine **Übersichtstabelle mit den Inhaltsverweisen zu den TCFD-Elementen** befindet sich auf S. 296–297. Ausführlichere Informationen sind auch weiterhin in den Antworten zum CDP-Klimawandel-Fragebogen zu finden. Diese sind öffentlich zugänglich: www.cdp.net

Klimastrategie

Wir haben die kurz-, mittel- und langfristigen klimabezogenen Risiken und Chancen in Bezug auf den Klimawandel analysiert. Die Definition von kurz-, mittel- und langfristig orientiert sich an den typischen Investitionszyklen in der Immobilienbranche[5]. Die folgende Tabelle zeigt die Risiken für zwei gegensätzliche Szenarien: das Szenario, in dem sich die Weltgemeinschaft entsprechend dem Pariser Abkommen verhält und wirksame Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen ergreift (RCP 2.6), was viele Übergangsrisiken mit sich bringen wird, und andererseits ein Szenario, in dem der Ausstoss von Treibhausgasen unvermindert weitergeht (RCP 8.5), was zu einem Temperaturanstieg von mehr als 4 Grad bis zum Ende des Jahrhunderts führen wird und mit erheblichen physischen Risiken einhergeht (RCP 8.5)[6].

5 Nähere Erklärungen zu den Zeithorizonten finden sich auf S. 309.
6 Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf S. 308–309.

RCP 2.6		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	**Chronische Risiken:** Mässige Zunahme der Hitzetage (Zunahme um 1 bis 5 Hitzetage bis 2060)			
Übergangs-risiken	**Regulierung:** Steigende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostrategie und -management			
	Regulierung: Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für Gebäudestandards, den Ersatz von Heizungen mit fossilen Brennstoffen, Energieeffizienz nach Sanierung, Installation von Photovoltaik			
	Regulierung: Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für «eingebaute» CO_2-Emissionen und Kreislaufwirtschaft (Vorschriften zur Wiederverwendung, Einschränkungen bezüglich Rückbau)			
	Regulierung: Anstieg der CO_2-Preise (Lenkungsabgaben oder Steuern), der sich auch auf die Preise der Einsatzstoffe auswirkt			
	Markt: Höhere Energiepreise (Kosten der Energiewende zu erneuerbaren Energien), höhere Preise für Energie-effizienztechnologien aufgrund der Nachfrage			
	Markt: Strengere Anforderungen der Mieter an Nach-haltigkeitsaspekte von Immobilien, geringere Nachfrage nach Immobilien mit hohen Energiekosten			
	Markt: Strengere Anforderungen der Investoren an die Transparenz und den Nachweis von Massnahmen zur Eindämmung des Klimawandels			
	Reputation: Erhöhtes Reputationsrisiko, falls die Standards nicht eingehalten werden können oder unsere Massnahmen als zu schwach angesehen werden			
	Technologie: Beschleunigte Obsoleszenz der technischen Anlagen			
Mögliche finanzielle Auswirkungen	– Steigende Investitionen für den vorzeitigen Austausch von Heizungen, Isolierung, höhere Preise für Einsatzstoffe – Steigende Opex- und sonstige Kosten für Offenlegung, Zertifizierungen usw. – Höhere Finanzierungskosten, wenn die Immobilien nicht den strengen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen – Eingeschränkte Flexibilität und Nutzbarkeit von Immobilien (eingeschränkte Möglichkeit des Rückbaus und Neubaus, eingeschränkte Auswahl an Materialien aufgrund von Vorschriften im Zusammenhang mit dem Klima-wandel, eingeschränkte Flexibilität aufgrund des Denkmalschutzes) – dies kann sich auch auf Kauf- und Ver-kaufsentscheidungen auswirken – Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien mit hohen Energiekosten/ohne hohe Nachhaltigkeitsstandards (höherer Leerstand, geringere Rentabilität), Aufschlag für Immobilien mit hohen Nachhaltigkeitsstandards			

RCP 8.5		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	**Chronische Risiken:** Steigende Zahl der Hitzetage, Hitzewellen und allgemein höhere Durchschnittstemperaturen (2 bis 3 °C bis Mitte des Jahrhunderts)			
	Chronische Risiken: Zunehmende Gefahr von längeren Dürreperioden			
	Akute Risiken: Höheres Risiko von Hagel und Unwetter			
Übergangsrisiken	**Regulierung:** Zunehmende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostrategie und -management			
	Markt: Stärkere Nachfrage von Mietern nach Kühlung, da zu heisse Büros die Produktivität verringern			
	Regulierung: Strengere Normen für das Innenraumklima			
	Regulierung: Strengere Normen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Isolierung, Schutz vor Stürmen und Überschwemmungen, Wärmeschutz)			
	Regulierung: Strengere Normen für die Wassernutzung			
Mögliche finanzielle Auswirkungen	– Höhere Investitionen in Kühlung, Isolierung, Beschattung, elektrochrome Fenster, Begrünung – Höhere Investitionen für Massnahmen zum Schutz vor Unwetterereignissen wie Sturm und Hagel – Höhere oder niedrigere Nebenkosten für die Energienutzung, je nachdem, ob ein höherer Energieverbrauch für die Kühlung durch einen geringeren Energiebedarf für die Heizung ausgeglichen wird oder nicht – Höhere Versicherungskosten für Gebäude mit unzureichender Anpassung an den Klimawandel – Notwendigkeit der Neupositionierung von Gebäuden oder der Veräusserung aufgrund von Nutzungseinschränkungen – Geringere Rentabilität und Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien, bei denen eine Kühlung/Dämmung nicht möglich ist (höherer Leerstand, niedrigere Mieten)			

Das wahrscheinlichste Szenario liegt zwischen RCP 2.6 und RCP 8.5. Das bedeutet, dass wir uns auf Übergangsrisiken wie in RCP 2.6 beschrieben, aber auch auf ein erhöhtes Mass an physischen Risiken wie in RCP 8.5 beschrieben einstellen müssen, wenngleich in etwas abgeschwächter Form. Insgesamt schätzen wir sowohl die entsprechenden Übergangsrisiken als auch die physischen Risiken als gering bis moderat ein. Umgekehrt sehen wir aber auch keine beträchtlichen Chancen. Unsere Strategie und unsere Finanzplanung, z. B. für Investitionen, wird zwar beeinflusst, aber nicht in dem Masse, dass sie zu einer signifikanten Änderung unseres Geschäftsmodells führen würden (siehe «Management/Massnahmen» in Tabelle S. 295). Überlegungen zum Klimawandel fliessen auch zunehmend in die Beurteilung eines möglichen Mehrwerts eins Kaufobjekts ein. In der Regel veräussern wir Immobilien aber nicht allein aufgrund ihres hohen CO_2-Fussabdrucks, da ein Verkauf nur die Systemgrenzen verändert und kein Problem löst.

Die Ergebnisse der Szenarioanalyse haben unsere derzeitige Geschäftsstrategie bestätigt, in CO_2-Reduktion, Energieeffizienz und Mieterkomfort zu investieren. Ein wichtiger strategischer Schritt zur Festigung unserer Klimastrategie ist die Anbindung der Fremdfinanzierung an unsere Nachhaltigkeits- und CO_2-Reduktionsstrategie im Herbst 2022 (Anleihen) und Frühjahr 2023 (Kredite).

Resilienz der Strategie

Übergangsrisiken (Transitionsrisiken)

Was die Übergangsrisiken betrifft, sind wir der Ansicht, dass wir dank der Berechnung unseres CO_2-Reduktionspfads und der Formulierung klarer CO_2-Reduktionsziele gut vorbereitet sind. Ein im Berichtsjahr durchgeführter zusätzlicher Vergleich unseres Reduktionspfades mit den CRREM-Reduktionspfaden hat gezeigt, dass wir für unser mittelfristiges Ziel 2035 gut auf 1.5 °C-Kurs sind (siehe Fokus-Thema «CO_2-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM» auf S. 230–231). Die Massnahmen, die erforderlich sind, um die geplanten Reduktionen zu erreichen, sind in unserem Sanierungsplan abgebildet. Wir arbeiten derzeit an einer direkten Integration der Absenkpfadberechnung in unser Sanierungsplanungstool. Damit werden wir leicht erkennen können, ob sich der effektive Pfad vom ursprünglich projizierten Pfad entfernt.

Wir haben für einen Teil unseres Portfolios (Basel und Genf) eine Value-at-Risk-Berechnung (VaR 5%) für Übergangsrisiken durchführen lassen, unter der Annahme, dass Massnahmen zur Erreichung der Ziele der COP21 (Klimakonferenz in Paris) umgesetzt werden. Es zeigte sich, dass der potenzielle Verlust in Prozent – auch nach Durchführung einer Sanierung – bei einigen Objekten durchaus im zweistelligen Bereich liegen kann, sich im Durchschnitt aber um die 5% bewegt. Das bedeutet, dass einige Immobilien aufgrund von Übergangsrisiken durchaus an Wert verlieren können. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke selbst von hohem Wert sind und die Immobilien grösstenteils in CBDs liegen und hohe Mieten erzielen, ist die **Wahrscheinlichkeit, dass ein Vermögenswert massiv einbricht, jedoch gering.** Es gilt auch zu erwähnen, dass die CO_2-Steuer auf Brennstoffe in der Schweiz mit CHF 120 pro Tonne CO_2 im europäischen Vergleich schon ziemlich hoch ist.

Physische Risiken

Auf der Grundlage von Tools und Datenbanken von zwei verschiedenen Anbietern (Munich Re und Wüest Partner) haben wir die Exposition unseres Portfolios gegenüber aktuellen Naturgefahren sowie die potenzielle Veränderung der Exposition gegenüber diesen Gefahren oder das Auftreten neuer Risiken in Abhängigkeit von verschiedenen Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5)[7] auf mittlere und lange Sicht analysiert. Auch wenn die klimatischen Bedingungen zwischen den wichtigsten Städten, in denen sich unsere Immobilien befinden, etwas variieren, gibt es im Grossen und Ganzen keine wesentliche Differenzierung in Bezug auf die Risiken des Klimawandels.

7 Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf S. 308–309.

Lagebedingt ist unser Portfolio nur sehr beschränkt Naturgefahren wie Hurrikanen, Erdrutschen, Lawinen oder massiven Überschwemmungen ausgesetzt. Es sind daher nicht unbedingt die akuten Risiken, sondern eher die chronischen Risiken, welche Aufmerksamkeit verdienen, vor allem die Zunahme von Hitzetagen oder Hitzewellen und die Zunahme von Trockenperioden. Steigende Temperaturen im Sommer gehen mit steigenden Temperaturen im Winter einher, was einen geringeren Kältestress bedeutet. Im Falle eines Szenarios, das näher am RCP 8.5 liegt, kann dies langfristig zu drastischeren Risiken wie extremer Hitze, bedeutend längeren Phasen von Hitzetagen und Dürrephasen führen. Diese Effekte sind jedoch mehr als einen Investitionszyklus entfernt. Indem wir bei jedem Objekt entsprechende Massnahmen in den nächsten Investitionszyklus integrieren, sollten wir auf diese Risiken gut vorbereitet sein. Wir werden jedoch weitere vertiefte Analysen zur Adaptation an Hitze und Dürre bei einzelnen Objekten durchführen, um unsere Einschätzung zu verfeinern. **Zusammengefasst scheinen kurz- bis mittelfristig die Risiken bei allen Szenarien gering bis mässig zu sein.**

Derzeitige Exposition gegenüber Naturgefahren

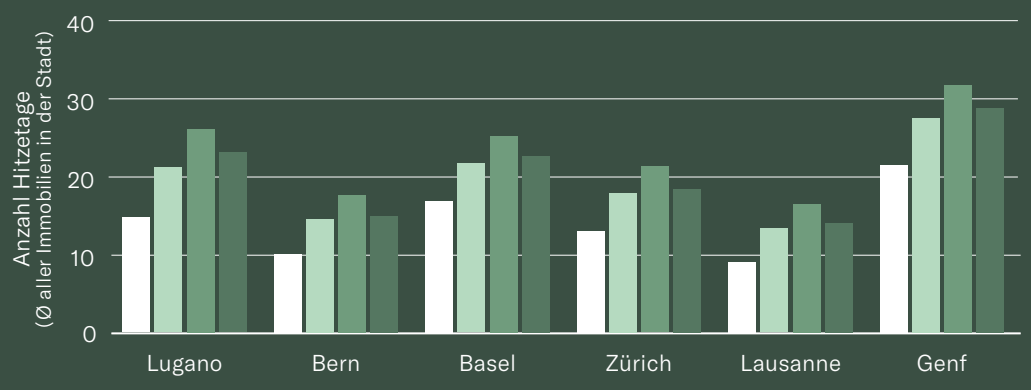
Unser Portfolio ist nicht oder nur in geringem Masse Risiken durch Vulkane, Tsunamis, tropische Wirbelstürme, Tornados, Blitze und Flächenbrände ausgesetzt. Aufgrund der Klimazone hat ein Teil des Portfolios eine mittlere oder erhöhte Exposition gegenüber Stürmen und Hagel. Die Liegenschaften in Basel sind aufgrund der tektonischen Gegebenheiten etwas stärker erdbebengefährdet als die übrigen Liegenschaften. Darüber hinaus ist ein beträchtlicher Teil des Portfolios aufgrund der Lage in der Nähe von Flüssen mit einem erhöhten Hochwasserrisiko konfrontiert. Derzeit haben 76.6% der Immobilien eine niedrige Hochwasserrisikobewertung. 18.0%, d. h. 30 Objekte, befinden sich in Gebieten, die in hohem Masse einem Flusshochwasser mit einer Wiederkehrperiode von 50 Jahren («Zone 50») in einem «ungeschützten» («Undefended») Fall ausgesetzt wären, d.h. wenn keine Hochwasserschutz-Massnahmen ausserhalb des Gebäudes berücksichtigt werden. Dieser Fall ist jedoch unwahrscheinlich. In der «Defended»-Sicht, die das Level an Hochwasser-Schutz in einer bestimmten Gegend berücksichtigt, liegen weniger als 1% des Portfolios in der Zone 50.

Künftige Gefährdung durch Naturgefahren als Folge des Klimawandels

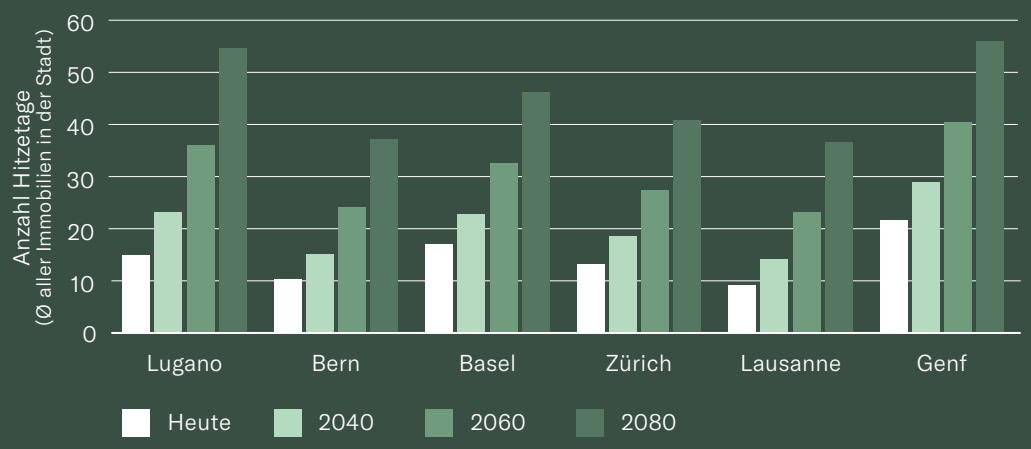
Hochwasserrisiko: In Bezug auf akute Gefahren wie Flussüberschwemmungen wird sich die Exposition sowohl im RCP 4.5-Szenario als auch im RCP 8.5-Szenario nicht wesentlich ändern.

Hitzebelastung: Ausgedrückt als Hitzestress-Index, der mehrere temperaturbezogene Parameter kombiniert und die klimatologische Hitzebelastungssituation auf einer Skala von 0 (sehr niedrig) bis 10 (sehr hoch) einstuft, wird die Exposition des grössten Teils unseres derzeitigen Portfolios im Jahr 2050 unter allen Szenarien als «niedrig-mittel» bewertet. «Hitzestress» im Sinne des Erreichens höherer Höchsttemperaturen wird sich erst nach 2050 spürbar auswirken. Wenn der Ausstoss an Treibhausgasen unvermindert weitergeht (RCP8.5), ist bis Mitte dieses Jahrhunderts im Schweizer Mittelland mit einem weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2 bis 3 °C gegenüber der Normalperiode von 1981 bis 2010 zu rechnen. Höhere Temperaturen im Sommer würden einen höheren Kühlbedarf für die Gebäude bedeuten. Wärmere Winter hingegen könnten zu einem Rückgang des Heizenergiebedarfs führen. In der Schweiz wird mehr Energie zum Heizen als zum Kühlen verbraucht, so dass der Gesamteffekt in Bezug auf den Energieverbrauch positiv sein könnte. Was den Betrieb von Büros betrifft, so sind nicht nur die Höchsttemperaturen, sondern auch die Anzahl der Hitzetage (Tage mit mehr als 30 °C) entscheidend für die Bewertung des Kühlbedarfs. Es zeigt sich, dass unsere Liegenschaften in Genf, Basel und Lugano am stärksten exponiert sind. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass verschiedene Möglichkeiten zur effizienten Kühlung von Büroliegenschaften bei jeder Sanierung standardmässig beurteilt werden müssen.

Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 4.5



Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 8.5



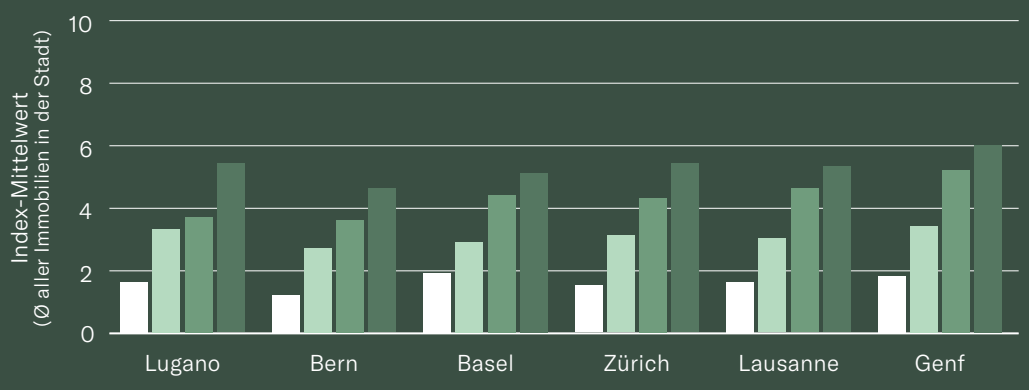
Quelle: CH2018 – Schweizer Klimaszenarien / Wüest Partner

Dürrestress: Das Risiko von Trockenheit wird für alle Liegenschaften in unserem Portfolio unter RCP 4.5 deutlich und unter RCP 8.5 dramatisch zunehmen, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Der grösste Anstieg von Trockenheit unter RCP 8.5 wird zwischen 2050 und 2100 auftreten. Im Jahr 2050 werden sich die meisten Grundstücke immer noch im «niedrigen bis mittleren» Bereich des Dürrestresses befinden, aber es ist klar, dass das Risiko längerer Trockenperioden zunehmen wird. Dies ist weniger ein Problem für Büros, sondern eher eine Herausforderung für Hotels und Restaurants, die möglicherweise einschränkende Wassersparmassnahmen in ihren Betrieben in Betracht ziehen müssen.

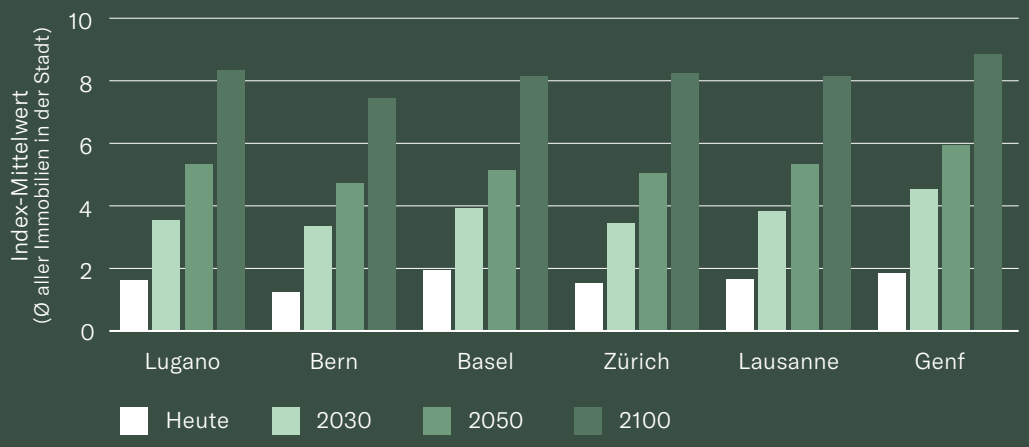
Niederschlagsbelastung: Mit einem Index von über 9 sind 3 Liegenschaften im Tessin schon heute stark niederschlagsbelastet (sie sind auch stärker hagelgefährdet), während alle anderen Liegenschaften im mittleren Bereich liegen. Dieses Bild ändert sich auch unter den verschiedenen Szenarien des Klimawandels nicht wesentlich.

Priorität 2024 2024 und in den Folgejahren wollen wir den Stand der Adaptationsmassnahmen im Portfolio systematisch erfassen und eine vertiefte Analyse einzelner Liegenschaften in Bezug auf die Exposition zu physischen Risiken des Klimawandels vornehmen.

Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 4.5



Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 8.5



Quelle: Munich Re / Risk Management Partners

Management von Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel

Klimabezogene Risiken werden, wie alle anderen Geschäfts- und operativen Risiken auf der Grundlage ihrer Bedeutung für das Unternehmen und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit behandelt und priorisiert. Wir legen sowohl qualitative als auch quantitative Massstäbe an, um zu definieren, ob ein Risiko eine «wesentliche finanzielle Auswirkung» hat. Die Grundlage für das Management von Risiken und Chancen ist unser etablierter Risikomanagementprozess. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel sind grundsätzlich alle direkt mit den Assets verbunden. Der Risikobericht wird zweimal jährlich erstellt und vom Verwaltungsrat im Rahmen seiner Risikoverantwortung geprüft. Die Verantwortung und das Management der Risiken sind, je nach Art des Risikos, an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung delegiert.

Priorität 2024 Wir werden gemäss Roadmap auf S. 296–297 unsere Bemühungen in der Identifikation und dem Management von Klimarisiken weiterführen und offen kommunizieren.

Risiko-Identifizierung und Bewertung	Management/Massnahmen

Regulatorische Risiken
– **Regelmässige Treffen** zwischen Asset Management, Bau, Energiemanagement und Nachhaltigkeit zum Austausch von Informationen über neue/künftige lokale, nationale und internationale Rechtsvorschriften
– **Klima-VaR-Analyse** zu Übergangsrisiken für das an Paris orientierte Szenario – ergab geringe bis moderate Risiken
	Asset Management und Bau
	
	Massnahmen zur Risikominderung (siehe Details auf den S. 228–249):
	– Festlegung und Bekanntgabe eines CO_2-Reduktionspfads 2021
	– Integration der Berechnung von CO_2-Emissionen in Tools zur Bewertung der Wirkung von Massnahmen und zur Gegenprüfung des ursprünglich berechneten Pfads mit dem dynamisch angepassten Pfad auf Basis von geänderten Plänen
	– Berücksichtigung der folgenden Aspekte bei den jeweiligen Renovierungsplänen:
	  – zu erwartende Gesetzgebung (z.B. zur Dämmung oder Heizungserneuerung)
	  – zu erwartende physische Risiken, vor allem heissere Sommer (effiziente Kühlsysteme, Isolierung, Beschattung, elektrochrome Fenster, Schutz vor Sturm und Hagel, Wassersparmassnahmen)
	  – Anforderungen der Mieter (z. B. in Bezug auf Kühlung oder Energieeffizienz)
	– Proaktiver Dialog mit den Fernwärme- und Fernkälteanbietern mehrere Jahre vor dem geplanten Heizungsersatz und Vereinbarung von Übergangslösungen, falls die Zeitpläne nicht übereinstimmen und/oder der Anschluss nicht verfügbar ist, gegebenenfalls Prüfung von Alternativlösungen
	– Leitlinien zur Energieeffizienz und Materialauswahl für neue Gebäude (z. B. angestrebter Energieverbrauch, maximale Fensterflächen, Kriterien für eingebaute CO_2-Emissionen) für Dienstleister und Lieferanten

Physische Risiken
– **Szenarioanalyse der akuten und chronischen physischen Risiken** für RCP 2.6, 4.5 und 8.5 – ergab kurz- bis mittelfristig geringe bis moderate Risiken, vertiefte Analyse von Immobilien mit einer etwas höheren Exposition gegenüber physischen Risiken folgt
– **Energie- und Alarm-Management** mit kontinuierlicher Überwachung ermöglicht die frühzeitige Erkennung von Trends beim Heiz- und Kühlbedarf
	Massnahmen zur Risikovermeidung:
	– Investitionsstrategie mit Schwerpunkt auf Stadtzentren und Schaffung von Mehrwert vermeidet Risiken:
	  – Physische Risiken: Vermeidung von Überschwemmungsgebieten, erdrutsch- oder lawinengefährdeten Gebieten oder Küstenerosion
	  – Übergangsrisiken: Tiefere Relevanz von Energie-/CO_2-Kosten dank hohem Wert des Bodens bzw. hohen Mietzinsen
	  – Einbezug von Risiken des Klimawandels in die Due-Diligence-Prüfung für potenzielle Akquisitionen – kann in Kombination mit anderen Faktoren zu negativem Entscheid führen, falls wir mit einer Renovierung keinen Mehrwert schaffen können

Marktrisiken und -chancen – **Regelmässige Mieterbefragungen,** um Änderungen der Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaschutzmassnahmen zu erkennen (z. B. Erwartungen in Bezug auf erneuerbare Energien, CO_2-Emissionen, Zertifizierung von Gebäuden, Raumklima) – **Regelmässiger direkter Kontakt mit den Mietern,** um eine mögliche Zunahme von Beschwerden in Bezug auf Hitze/Innenklima zu erkennen – **Regelmässige Treffen** mit Fernwärme- und Fernkälteanbietern, um Verzögerungen beim Ausbau der Netze zu identifizieren, die unsere Pläne zur CO_2-Reduzierung gefährden könnten	**Risikoakzeptanz:** – Risikoakzeptanz für gewisse denkmalgeschützte Objekte, bei denen Massnahmen wie bessere Beschattungen, Hightech-Fenster oder eine bessere Isolierung nur schwer oder gar nicht realisierbar sind **Risikotransfer:** – Verkauf einer Liegenschaft (nur in Verbindung mit anderen Gründen für den Verkauf der Liegenschaft)
Reputationsrisiken und -chancen – **Regelmässiger Dialog mit Mietern,** Geschäftspartnern und lokalen Behörden – **Regelmässiger Dialog mit Investoren,** um Feedback zu Zielen und Performance in Bezug auf klimarelevante Themen zu erhalten – **Medienbeobachtungsprozess** (täglich)	**Bewirtschaftung** **Massnahmen zur Risikominderung (siehe Details auf den S. 254–261):** – Abschluss von Mietverträgen mit Nachhaltigkeitsklauseln, um die Mieter zu ermutigen, ihrerseits Energie zu sparen – Verstärkte Ausrichtung auf die energetische Optimierung als Daueraufgabe, dazu gehört auch die Schulung von Bewirtschaftern und Hauswarten in Sachen energetische Optimierung **Kommunikation** **Massnahmen zur Risikominderung:** – Transparenz über unsere klimarelevanten Massnahmen und den CO_2-Fussabdruck unseres Portfolios sowie den damit verbundenen CO_2-Reduktionspfad – Keine überzogenen Versprechungen von Zielen und Massnahmen

TCFD – Übersicht und Roadmap

Fragen	Stand Reporting-Jahr
Governance	
a) Wie beaufsichtigt der **Verwaltungsrat** die klimabezogenen Risiken und Chancen?	– Orientierung via Risk Report
b) Welche Rolle hat das **Management** bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– Management von klimabezogenen Risiken integriert in Nachhaltigkeits- und Risiko-Organisation
Strategie	
a) Welche klimabezogenen **Risiken und Chancen** hat das Unternehmen über kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume ermittelt?	– Beurteilung von Transitions- und physischen Risiken für verschiedene Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5) und verschiedene Zeithorizonte, Identifikation von Liegenschaften mit erhöhten Risiken
b) Welche **Auswirkungen** haben die identifizierten klimabedingten Risiken und Chancen auf die Geschäftsbereiche, Strategie und Finanzplanung?	– Qualitative Abschätzung der Auswirkungen auf Capex, Opex, Mieteinahmen, Nutzbarkeit bzw. Positionierung der Liegenschaften und Bewertung – Eingeleitete Massnahmen als Reaktion auf die Risiken und Chancen
c) Wie **widerstandsfähig** ist die Strategie des Unternehmens unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschliesslich eines 2 °C- oder niedrigeren Szenarios?	– Beurteilung des Portfolios im Hinblick auf erhöhte Transitions- und physische Risiken lässt auf gute kurz- bis mittelfristige Resilienz schliessen
Management	
a) Welches sind die Prozesse zur **Identifizierung und Bewertung** der klimabezogenen Risiken?	– Beschrieb der Prozesse zur Identifikation von regulatorischen Risiken, physischen Risiken, Marktrisiken und Reputationsrisiken – Bewertung auf Basis quantitativer (z.B. Climate VaR für Transitionsrisiken, Risiko-Indizes für physische Risiken) und qualitativer Angaben
b) Welches sind die Prozesse für das **Management** klimabezogenen Risiken?	– Beschrieb der Risikomanagement-Prozesse für die unterschiedlichen Arten von Risiken
c) Wie sind die in a) und b) beschriebenen Prozesse in das unternehmensweite Risikomanagement des Unternehmens **integriert**?	– Risikomanagement zu Klimarisiken ist integriert in unternehmensweites Risikomanagement
Kennzahlen und Ziele	
a) Welche **Kennzahlen** werden zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen (im Einklang mit Strategie und Risikomanagement-Prozess) berücksichtigt?	– KPI in Übersichtstabelle zu Strategie und Zielen (Portfolio, Mieterinnen und Mieter) – EPRA-Tabelle mit KPI im Bereich Umwelt (Energie, CO_2, Wasser) – Verteilung der Risiko-Indizes und Kennzahlen im Portfolio für verschiedene Klimarisiken
b) Werden **Scope 1-, Scope 2- und wo nötig Scope 3-**Emissionen und damit verbundene Risiken offengelegt?	– Offenlegung Scope 1 und Scope 2-Emissionen (Market-based) – Offenlegung von Scope 3 Kategorie 6: Business Travel – Offenlegung von Schätzung zu Scope 3 Kategorie 13: Downstream Leased Assets – Offenlegung von «eingebauten CO_2-Emissionen» der Neubauten
c) Was sind die **Ziele bzw. Zielerreichung** im Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– CO_2-Absenkpfad: On track – Interpretation und Einschätzung der jährlichen Performance – 100% erneuerbarer Strom bis 2025: Schon über 99% erreicht – 3 MWp zusätzlich installierte Photovoltaik-Leistung in den nächsten 5 Jahren – Jährliche Prioritäten im Klimaschutz

	Offenlegung	Nächste Schritte (2024+)
	S. 225 S. 73–80	
	S. 224	
	S. 289–290	– Vertiefte Analyse von spezifischen Risiken (z.B. Anzahl Hitzetage oder Hochwasser) bei ausgewählten Liegenschaften mit erhöhten Risiken – Systematischere Erfassung der Massnahmen zur Klimawandel-Adaptation im Portfolio
	S. 289–290	– Konkrete Quantifizierung von finanziellen Auswirkungen im Falle von RCP 2.6 und RCP 8.5 für ausgewählte Liegenschaften – Stärkerer Fokus auf eingebaute Emissionen und Zirkularität bei der Planung
	S. 291–294	– Regelmässige Wiederholung der Beurteilung von Risiken und Chancen auf Basis einer vertieften Analyse
	S. 295	– Integration von quantifizierten Aussagen zu Klimarisiken im Risikobericht – Evaluation einer Neustrukturierung der Risikokategorien zur besseren Sichtbarkeit der Klimarisiken
	S. 295	
	S. 294	
	S. 226–227 S. 298–299 S. 293–294	
	S. 298–299 S. 298–299 S. 257 www.psp.info/scope-3	– Offenlegung Scope 2 Location-based in EPRA-Tabelle – Systematischere Erfassung von Mieterstrom zur Ermittlung von Scope 3 Kategorie 13: Downstream Leased Assets – Ermittlung von Methodiken zur sinnvollen Berechnung von Scope 3 Kategorien 1 und 2: Purchased Goods and Services, Capital Goods
	S. 230–231 S. 240–243	– Jährliche Prioritäten – Konkretere Ziele im Bereich Begrünung und Biodiversität
	S. 226–227	

Kennzahlen

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt ☑

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2022 und 2023. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit ☑ gekennzeichneten Informationen zu 2023 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf S. 240–243 und S. 258 zu finden.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	
Energie				
Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Elektrizität	Eigentümer-bezogene Elektrizität (für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung)	
			Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen[1]	
DH&C-Abs, DH&C-LfL		Fernwärme und -kälte	Eigentümer-bezogene und an Mieter weitergegebene Fernwärme und -kälte	
			Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen	
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	Eigentümer-bezogene Brennstoffe zur Produktion von an Mieter weitergegebener Wärme	
			Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen	
		Energie Total	**Total Eigentümer-bezogene Energie[2]**	
			Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen	
Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität				
	kWp	Installierte Leistung	Installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen im Eigentum von PSP Swiss Property per Ende Jahr	
	kWh	Produzierte Elektrizität	Produzierte Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen	
Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)				
GHG-Dir-Abs	Tonnen CO_2e	Direkt	Scope 1	
GHG-Indir-Abs		Indirekt	Scope 2	
			Scope 3 (Geschäftsreiseverkehr)	
		Total	**Scope 1, Scope 2, Scope 3**	
Wasser				
Water-Abs, Water-LfL	m^3	Wasser	Eigentümer-bezogenes Wasser	
Spezifisch				
Energy-Int	kWh/m^2	Energieintensität	Eigentümer-bezogene Energie[3, 4]	
Water-Int	m^3/m^2	Wasserintensität	Eigentümer-bezogenes Wasser[4]	
GHG-Int	kg/m^2	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2[4]	
Zertifizierte Gebäude				
Cert-Tot	8 Gebäude oder 8.5% der Mietfläche (in % der gesamten vermietbaren Fläche) sind zertifiziert (LEED, Minergie, HPE)			

1 Die Emissionen werden anhand von marktbasierten Emissionsfaktoren berechnet.
2 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2022 und 2023 ist 91 928 754 kWh resp. 93 331 378 kWh. Der heizgradtagbereinigte «like-for-like»-Energieverbrauch für 2022 und 2023 ist 88 156 765 kWh resp. 88 171 712 kWh.
3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2022 und 2023 ist 100.143 kWh/m^2 resp. 99.288 kWh/m^2.
4 Diese Intensitäten beziehen sich auf die vermietbare Fläche. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) resultieren folgende Intensitäten: Energieintensität: 83.969 kWh/m^2; Wasserintensität: 0.388 m^3/m^2; THG-Intensität: 8.067 kg/m^2.

	Absolut (Abs)			Like-for-like (LfL)				
	2022	**2023**	**+/–**	**2022**	**2023**	**+/–**	**Abdeckungsgrad**	**Anteil Schätzungen**
	27 775 115	27 474 059	– 1.1%	26 436 621	25 831 137	– 2.3%	100%	22.3%
	99%	99%						
	22 466 856	20 558 535	– 8.5%	21 491 196	18 785 750	– 12.6%	100%	0.0%
	45%	50%						
	41 985 165	39 121 821	– 6.8%	40 500 699	36 974 945	– 8.7%	100%	4.2%
	18%	20%						
	92 227 135	**87 154 415**	**– 5.5%**	**88 428 515**	**81 591 832**	**– 7.7%**		
	49%	**52%**						
	2 088	2 426						
	1 546 998	1 573 825						
	6 697	6 040	– 9.8%	6 480	5 680	– 12.3%		
	2 732	2 333	– 14.6%	2 614	2 109	– 19.3%		
	37	43	14.0%					
	9 467	**8 415**	**– 11.1%**					
	354 165	402 594	13.7%	336 939	364 861	8.3%	100%	1.4%
	100.468	92.716	– 7.7%					
	0.386	0.428	11.0%					
	10.272	8.907	– 13.3%					
							100%	

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

Mitarbeitende ☑

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2022 und 2023, die sich auf soziale Aspekte beziehen. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die Hauswarte sind in den Kennzahlen integriert. Die Kennzahlen in Bezug auf Mitarbeitende wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung unterzogen (mit ☑ gekennzeichnet). Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf S. 266–279 zu finden.

				Kennzahl	
EPRA-Code	**Einheit**	**Indikator**	**Geltungsbereich**	**2022**	**2023**
Diversität					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	83% ♂ / 17% ♀	80% ♂ / 20% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	93% ♂ / 7% ♀	94% ♂ / 6% ♀
			Kader	56% ♂ / 44% ♀	55% ♂ / 45% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang[1]	21% ♂ / 79% ♀	21% ♂ / 79% ♀
			Hauswarte	95% ♂ / 5% ♀	95% ♂ / 5% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht[2]	Verwaltungsrat[3]	1	1
			Kader	0.94	1
			Mitarbeitende ohne Rang[1]	1.00	0.97
Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation					
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Enwicklung[4]	Festangestellte Mitarbeitende	27.3h	44.5h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		98%	88%
Emp-Turnover	Anzahl Total[3]	Neuanstellungen		11	11
		Austritte		9	10
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		122	123
	Rate in %	Neuanstellungsrate		9.0%	8.9%
		Fluktuation		7.4%	8.1%
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate	Festangestellte Mitarbeitende	0	0.97
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage		0	2.92
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate[5]		2.8%	1.8%
	Anzahl Total	Todesfälle		0	0

1 Festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte. Die Hauswarte werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt.
2 Wir weisen den Lohnvergleich für die Geschäftsleitung nicht aus, weil es keine weiblichen Mitglieder der Geschäftsleitung gibt. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Direktion aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes (zurzeit nur eine weibliche Direktorin) und der mangelnden Aussagekräftigkeit (kleine Anzahl Direktionsmitglieder) nicht aus. Wir weisen den Lohnvergleich für die Hauswarte aus Gründen der mangelnden Aussagekräftigkeit (Vollzeitäquivalent der weiblichen Hauswarte zu klein) nicht aus.
3 Ohne Verwaltungsratspräsident, ohne Reisespesen und Zeitkompensation für internationale Mitglieder des Verwaltungsrates.
4 Inklusive interne und externe Ausbildung und Entwicklung. Erklärungen zur Performance siehe auch S. 275.
5 Aufgrund der kleinen Mitarbeitendenzahl schliesst die Abwesenheitsrate Langzeitabwesenheiten von über 12 Wochen aus. Die Abwesenheitsrate einschliesslich langfristiger Abwesenheiten betrug 2.3% für 2023.

Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl 2022	Kennzahl 2023
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung[6]	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	100%	100%
H&S-Comp	Totale Anzahl	Anzahl Vorfälle im Bereich der Nichteinhaltung von G&U-Richtlinien	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	0	0
Lokales Engagement					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement[7]		n.a.	n.a.

6 Qualitätsmanagement ist in den Prozessen all unserer Gebäude und Areale implementiert. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung gibt es umfassende Auflagen bezüglich Gesundheit und Sicherheit. Wir halten uns strikt an die nationalen und örtlichen Auflagen, Richtlinien der SUVA (Schweizerische Unfall-Versicherungsanstalt), des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und interne Richtlinien. Im Betrieb gibt es laufende Gesundheits- und Sicherheitsüberprüfungen, welche teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.

7 Wir erheben diese Kennzahl zurzeit nicht, da wir noch keine aussagekräftige Messbasis identifiziert haben, aufgrund derer ein solcher Prozentsatz ausgewiesen werden könnte. Unser lokales Engagement wird auf S. 246–247 kommentiert.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Corporate Governance-Kennzahlen für 2022 und 2023. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

				Kennzahl	
EPRA-Code	**Einheit**	**Indikator**	**Geltungsbereich**	**2022**	**2023**
Zusammensetzung Verwaltungsrat					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		6	5
		Unabhängige Mitglieder		6	5
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen[1]		4	3
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		8.3	8.2
Nomination und Auswahl					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten[2]	Siehe unten[2]
Interessens-konflikte					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten[3]	Siehe unten[3]

1 Bitte beachten Sie den Abschnitt Corporate Governance im Geschäftsberichtbericht 2023 (S. 179 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, Herrn Adrian Dudle und Herrn Henrik Saxborn ergeben. Herr Saxborn hat beispielsweise als Verwaltungsrat und CEO von einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft in seinem Heimatmarkt spezifische Kompetenzen und Erfahrungen in Umwelt- und Sozialthemen entwickelt und nachgewiesen. Frau Denzler, die eine Karriere im Bereich des Schweizer Tourismus und als ehemalige CEO einer renommierten Schweizer Hotelgruppe aufweist, befasst sich als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Stiftung Demenz Forschung Schweiz – Stiftung Synapsis mit den grossen gesundheits- und sozialpolitischen Herausforderungen der wachsenden Demenzproblematik. Herr Adrian Dudle ist Co-Präsident von Smiling Gecko, einer gemeinnützigen NGO, die notleidende Kinder und Familien in ländlichen Gebieten von Kambodscha durch verschiedenste Hilfsprojekte nachhaltig unterstützt.

2 Im Jahr 2018 wurde ein Nominationsausschuss gebildet, der den Verwaltungsrat bei Nominations-/Auswahlverfahren unterstützt, wie im Abschnitt Corporate Governance des Geschäftsberichts 2023 (S. 195) dargelegt.

3 PSP Swiss Property ist verpflichtet, Informationen zur Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene gemäss den Offenlegungspflichten nach der Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange im Geschäftsbericht in einem separaten Abschnitt Corporate Governance zu veröffentlichen (siehe Geschäftsbericht 2022, S. 161 ff. bzw. Geschäftsbericht 2023, S. 179 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potenzielle Interessenkonflikte werden daher in den gesamten Corporate-Governance-Berichten aufgeführt, namentlich in Bezug auf die Mitgliedschaft in den Verwaltungsräten und die Kreuzbeteiligung (keine, siehe Abschnitt 1.3 und Abschnitt 3.2), die bedeutenden Aktionäre (Abschnitt 1.2) und die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft (keine, siehe Anmerkung 17 zur Konzernrechnung in Bezug auf die nahestehenden Personen).

Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

EPRA-Reporting

Die EPRA-sBPR verlangen Angaben zu den drei Bereichen Environmental Performance, Social Performance und Governance. Wir sind bestrebt, unsere Performance entsprechend all diesen Indikatoren auszuweisen. Dies ist ein fortlaufender Prozess. Für Zahlen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vorlagen, gilt «n.a.» (not available bzw. nicht verfügbar).

Wir erlauben uns, die Tabelle mit den Kennzahlen um weitere Daten zu erweitern, die nicht dem EPRA-Standard entsprechen. Alle nach EPRA rapportierten Kennzahlen sind mit dem entsprechenden EPRA-Code gekennzeichnet.

Abgrenzungen

Organisatorische Abgrenzung
Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum sowie Liegenschaften, bei denen ein Einzelmieter die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. Neu- und Umbauten werden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. In der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr berücksichtigt.

Zeitliche Abgrenzung
Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir die energie- und wasserbezogenen Daten (EPRA-Tabelle umweltbezogene Kennzahlen) jeweils um ein halbes Jahr verschoben, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft somit vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023. Bei einigen wenigen Liegenschaften weicht diese Periode ab, in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit (abweichende Periode bei der Rechnungsstellung, z.B. vom 1. April bis 31. März oder 1. Januar bis 31. Dezember). Die sozialen Kennzahlen (EPRA-Tabelle soziale Kennzahlen) und die governancebezogenen Kennzahlen beziehen sich auf die gleiche Zeitperiode wie die Angaben in den Finanzberichten (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023).

Schnittstelle Mieter/Vermieter
Wir beschaffen die Heizenergie immer selbst und verrechnen sie über die Heizkostenabrechnung weiter an die Mieter. Somit fliesst die Heizenergie voll in unsere Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume (Erschliessung) sowie für Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Die vom Mieter auf seiner Fläche verbrauchte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fliesst nicht in unsere Berechnung mit ein.

Selbstgenutzte Liegenschaften
Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf, Basel, Bern und Zug. Heizenergie und Allgemeinstrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften werden ebenfalls erfasst.

Abdeckungsgrad
Innerhalb der definierten organisatorischen Grenze decken wir sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften ab.

Segmentierung
Unser Immobilienportfolio besteht überwiegend aus Büroflächen. Bei mehreren Liegenschaften ist die Nutzung gemischt, d.h. dass es neben Büros auch Verkaufsflächen (meist im Erdgeschoss) und vereinzelt auch Wohnungen gibt. Im Weiteren besitzen wir Hotels und Thermalbäder/Spas. Eigenständige Nicht-Büronutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (< 2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

Berücksichtigte Anlageliegenschaften für die verschiedenen Kennzahlen

Absolute Werte (Abs)
2023 haben wir 152 Anlageliegenschaften mit 940 010 m^2 Nutzfläche untersucht (2022: 147 Anlageliegenschaften mit 917 973 m^2 Nutzfläche).

Am 30. Juni 2023 umfasste das Portfolio 161 Anlageliegenschaften. Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 152 Anlageliegenschaften erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmieter oder bei Miteigentümergemeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: Quai de Cologny 5, Cologny; Bahnhofstrasse 66, Brandschenkestrasse 70 und Brandschenkestrasse 72 sowie Mühlebachstrasse 6 (alle in Zürich). Die Liegenschaft Rue de Sébeillon 2 in Lausanne besteht nur aus Parkplätzen, es resultiert folglich kein Energieverbrauch. Die Anlageliegenschaft an der Pfingstweidstrasse 60, 60b in Zürich wurde erst im Juni 2023 gekauft und wird erst berücksichtigt, wenn vollständige Daten einer ganzen Berichtsperiode vorliegen. Die Liegenschaften am Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 in Bern und an der Rue de la Confédération 2 in Genf sowie das Parkhaus an der Förrlibuckstrasse 151 in Zürich waren in der Berichtsperiode noch in Sanierung und werden erst in das Reporting 2024 einfliessen.

Diese 10 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurde hingegen die Liegenschaft an der Sihlamtstrasse 5 in Zürich, die zum Verkauf bestimmt ist.

Die in der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Interlaken wurde nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2023.

Neu- und Umbauten, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, werden im Folgejahr in die Analyse aufgenommen. Alle Gebäude, bei denen bei laufendem Betrieb Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, sind in den Kennzahlen enthalten.

«Like-for-like»-Werte (LfL)
Das «Like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Das «Like-for-like»-Portfolio für das Berichtsjahr 2023 umfasst 143 Liegenschaften.

Spezifische Werte (Intensitäten)
Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte (kWh Energie/m^2, m^3 Wasser/m^2 und kg CO_2e/m^2) im Rahmen der der EPRA-Anforderungen ist die vermietbare Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten für die erwähnten 152 Liegenschaften. Die angewendete Energiebezugsfläche 2023 für die erwähnten 152 Liegenschaften betrug 1 037 939 m^2.

Da in der Schweiz die Bezugsgrösse für Energienachweise (auch z.B. im Zusammenhang mit Minergie-Anforderungen) und auch für verschiedene Benchmarks wie z.B. den REIDA CO_2-Benchmark die Energiebezugsfläche ist, legen wir neu die Intensitäten auch im Verhältnis zur Energiebezugsfläche offen. Wir betrachten die Energiebezugsfläche als sinnvolle Bezugsgrösse, da es eine klare Verbindung zwischen Fläche und Energieverbrauch gibt.

Erklärungen zu den Datengrundlagen

Schätzungen
2023 wurden von der durch uns beschafften Energie 8.9% des Totals geschätzt (2022: 5.4%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmietern gemietet, welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei diesen Liegenschaften (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften. Teilweise werden auch Schätzungen für den Anteil des Allgemeinstroms (basierend auf dem totalen Stromverbrauch der Liegenschaft) eingesetzt, so zum Beispiel beim sogenannten Rothschild-Portfolio (9 Liegenschaften).

Öl und Gas
Die Umrechnung von den Volumen- bzw. Masseeinheiten zu Energie erfolgt gemäss den Umrechnungsfaktoren nach SIA 380/1:2016 und beziehen sich auf den oberen Heizwert HO.

Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Die rapportierte installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen per Ende Jahr umfasst die installierte Leistung in kWp aller Photovoltaik-Anlagen auf oder an PSP-Assets, welche im Eigentum von PSP Swiss Property sind. Die Kennzahl der produzierten Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen orientiert sich an der gleichen Berichtsperiode wie die übrigen Energiekennzahlen (1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) und umfasst den Eigenverbrauch, den Verkauf an Dritte sowie eine allfällige Einspeisung des produzierten Stroms.

Abfall

In der Schweiz liegen die Abfallentsorgung und die Entrichtung der verursachergerechten Gebühren in der Verantwortung der Mieter. Wir verfügen demzufolge über keinerlei Daten bezüglich dem Abfallaufkommen auf Mieterseite und veröffentlichen keine abfallbezogenen Kennzahlen.

CO_2e-Emissionen Scope 1 und 2

Wir berechnen unsere Energie- und CO_2e-Daten auf der Basis des Smart3-Datenmanagementsystems von myclimate und den von myclimate und einem externen Partner zur Verfügung gestellten CO_2e-Faktoren. Sowohl für Elektrizität wie auch für Fernwärme werden marktbasierte Emissionsfaktoren angewendet, basierend auf dem Elektrizitäts- und Fernwärmemix, der laut Vertrag und Angaben der Anbieter für die jeweilige Liegenschaft besteht. Die Verbrennung von Abfall wird nur zu 50% als «erneuerbar» klassifiziert und gilt in den Berechnungen nicht als klimaneutral. Quellen für die CO_2-Faktoren:

- Scope 1: 2018 Climate Registry Default Emission Factors
- Scope 2 Elektrizität: Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Tab. 2.1
- Scope 2 Fernwärme: Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Tab. 3.3

CO_2e-Emissionen Scope 3

Wir berechnen auch die CO_2e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die Emissionen aus dem Geschäftsreiseverkehr für 2023 betrugen 42.6 Tonnen CO_2e (2022: 37.3 Tonnen). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Geschäftsflüge zurückzuführen. Es wurden zwar weniger Kilometer geflogen als im Vorjahr, aufgrund einer Anpassung der CO_2-Faktoren, die von myclimate für die Berechnung herangezogen wurden, haben sich die Emissionen jedoch erhöht. Quellen für die CO_2-Faktoren:

- Geschäftsreisen:
  - Öffentlicher Verkehr (ÖV): mobitool v2.0, Durchschnitt ÖV
  - Mobility und PKW: mobitool v2.0, Durchschnitt Personenwagen
  - Flugreisen: Berechnung mit Hilfe Tool von myclimate Schweiz
- Schätzung der CO_2-Emissionen des Mieterstroms:
  - REIDA CO_2e-Report, Methodische Grundlagen: Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2022), ergänzt durch REIDA V1.2, S 24: Strommix HKN CH 80%ern. 2021 (Default LB)

Energiebezugsfläche

Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. Die Energiebezugsfläche wird brutto, d.h. aus den äusseren Abmessungen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitten berechnet.

Anwendung der CRREM-Dekarbonisierungspfade

CRREM verwendet eine transparente Downscaling-Methodik, die auf dem von SBTi (Science Based Targets Initiative) geförderten sektoralen Dekarbonisierungsansatz (SDA) basiert. CRREM unterstützt SBTi. Beide Initiativen sind «wissenschaftsbasiert», also «science-based». Einige Zusatzfunktionen, die CRREM speziell für Immobilien anbietet, sind CO_2-Trajektorien für bestimmte Nutzungsarten und Länder. CRREM differenziert auch zwischen 1.5 °C und 2.0 °C. Für den Zweck unserer Analyse wurde der 1.5 °C-Pfad für die Schweiz verwendet, und zwar anteilsmässig zusammengesetzt aus Büro (65%), Retail Hauptgeschäftsstrasse (20%), Lodges/Freizeit & Erholung (10%) und Wohnen (5%), um so die Nutzungsarten in unserem Portfolio möglichst nah abzubilden.

Klimaszenarien

Zur Analyse der Risiken in Bezug auf Klimawandel wurden die RCP (Representative Concerntration Pathway; Repräsentativer Konzentrationspfad)-Klimaszenarien des IPCC als Grundlage verwendet.

RCP 2.6, konsequenter Klimaschutz: Klimaschutzmassnahmen werden ergriffen. Mit einer umgehend eingeleiteten Senkung der Emissionen wird der Anstieg der Treibhausgase in der Atmosphäre bis in etwa 20 Jahren gestoppt. Damit lassen sich die Ziele des Pariser Klimaabkommens 2016 erreichen. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 2.6 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

RCP 4.5, begrenzter Klimaschutz: Der Ausstoss von Treibhausgasemissionen wird zwar eingedämmt, aber der Gehalt in der Atmosphäre steigt noch weitere 50 Jahre. Das 2.0 °C-Ziel wird verfehlt. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 4.5 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

RCP 8.5, kein Klimaschutz: Die Menschheit fährt wie bis anhin weiter, ergreift keine Klimaschutzmassnahmen und emittiert immer mehr Treibhausgase. Der durchschnittliche Temperaturanstieg bis Ende des Jahrhunderts beträgt 3 bis 4 Grad. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 8.5 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

Die Grafiken mit dem Dürrestress-Index (S. 294) und mit den Hitzetagen (S. 293) beziehen sich auf jeweiligen Durchschnitt der Dürrestress-Indizes bzw. der Hitzetage aller Liegenschaften in der jeweiligen Stadt. Die Daten zu den Hitzetagen basieren auf den Schweizer Klimaszenarien: CH2018 Project Team (2018): CH2018 – Climate Scenarios for Switzerland. National Centre for Climate Services. doi: 10.18751/Climate/Scenarios/CH2018/1.0.

Definition von Zeithorizonten für CDP und TCFD

Kurzfristig: Als kurzfristig betrachten wir einen Zeithorizont von 1–5 Jahren. Die Standardmietverträge haben eine Laufzeit von 5 Jahren. In diesem Zeitraum sind nur kleinere Änderungen an unseren Objekten möglich. Die Grundstruktur oder die Anlage kann während dieser Zeit nicht verändert werden.

Mittelfristig: Als mittelfristig betrachten wir einen Zeithorizont zwischen 5 und 20 Jahren: Die Lebenserwartung vieler Gebäudeinstallationen beträgt etwa 20 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums sind grössere Veränderungen fällig. Diese Änderungen an Installationen und Infrastrukturen (z. B. Austausch der Heizung) können erhebliche Auswirkungen auf den CO_2-Fussabdruck eines Gebäudes haben.

Langfristig: Als langfristig betrachten wir einen Zeithorizont zwischen 20 und 50 Jahren bzw. noch länger: Die Grundstruktur eines Gebäudes hat eine Lebenserwartung von mindestens 50 Jahren. Nach diesem Zeitraum kann man ein Gebäude also grundlegend verändern oder durch eine neue, ökoeffizientere Struktur ersetzen.

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Geschäftsführung der

PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts

Wir wurden von der PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑" gekennzeichneten Kennzahlen im Geschäftsbericht 2023 (der Bericht) im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht" (die Kennzahlen) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 zu prüfen:

- EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt auf Seiten 298-299
- EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Mitarbeitende auf Seite 300

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien
Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
- Selbst definierte Kriterien für Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der EPRA Homepage entnommen werden oder direkt dem Bericht. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung der Geschäftsführung
Die Geschäftsführung ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung
Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung
Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise
Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten
- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung
Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Verantwortlicher Partner

Daniel Zaugg
Partner

Zusatzinformationen

313 Zusatzinformationen

Kennzahlen pro Region

(in CHF 1 000)	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung[1]	In % vom Total
Zürich								
2023	79	195 266	10 772	8 510	175 984	60.3%	208 616	60.0%
2022	77	181 885	9 824	10 669	161 392	58.8%	187 916	57.0%
Genf								
2023	22	48 276	6 068	1 951	40 257	13.8%	51 317	14.8%
2022	21	42 712	5 476	923	36 313	13.2%	45 894	13.9%
Basel								
2023	14	24 357	2 279	1 437	20 641	7.1%	26 203	7.5%
2022	15	28 628	1 860	1 261	25 506	9.3%	31 170	9.5%
Bern								
2023	17	23 643	2 064	1 531	20 048	6.9%	24 124	6.9%
2022	17	20 651	2 114	992	17 545	6.4%	23 364	7.1%
Lausanne								
2023	14	15 758	1 607	44	14 107	4.8%	16 710	4.8%
2022	15	19 578	2 072	1 708	15 798	5.8%	20 593	6.2%
Übrige Standorte								
2023	16	19 328	2 059	1 622	15 648	5.4%	20 925	6.0%
2022	17	18 419	2 341	1 694	14 385	5.2%	20 581	6.2%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
2023	11	7 091	1 678	142	5 272	1.8%	n.a.[8]	n.a.
2022	13	6 207	2 142	296	3 769	1.4%	n.a.[9]	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
2023	173	333 720	26 528	15 237	291 955	100.0%	347 894	100.0%
2022	175	318 081	25 830	17 543	274 708	100.0%	329 518	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leerstehenden Flächen).
2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtagsbetrachtung, annualisiert).
3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerters.
4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
6 Stichtagsbetrachtung (Marktmieten bei leerstehenden Flächen).
7 Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung.
8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2023 TCHF 16 064.
9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2022 TCHF 15 052.

Markt-miete[2]	In % vom Total	Bewer-tungs-diffe-renzen[3]	Immo-bilien-wert	In % vom Total	Rendite brutto[4]	Rendite netto[5]	Leer-stand in CHF[6]	Leer-stands-quote (CHF)[6,7]	Leer-stand in m²	Leer-stands-quote (m²)
198 097	58.8%	– 63 525	5 656 489	58.9%	3.5%	3.2%	6 656	3.2%	24 354	4.3%
181 980	56.4%	127 673	5 404 692	57.4%	3.4%	3.0%	4 555	2.4%	14 901	2.8%
50 439	15.0%	– 48 963	1 457 289	15.2%	3.3%	2.7%	1 163	2.3%	2 951	3.2%
45 339	14.1%	9 182	1 363 128	14.5%	3.1%	2.7%	1 615	3.5%	3 543	4.1%
25 707	7.6%	– 30 748	646 160	6.7%	3.7%	3.1%	2 083	8.0%	5 788	6.7%
29 795	9.2%	– 22 212	706 630	7.5%	4.0%	3.6%	1 400	4.5%	5 448	5.1%
24 377	7.2%	– 20 128	576 080	6.0%	4.1%	3.4%	302	1.3%	2 569	2.8%
23 484	7.3%	– 8 595	586 470	6.2%	3.6%	3.1%	659	2.8%	4 284	4.6%
18 540	5.5%	– 12 835	318 483	3.3%	4.9%	4.1%	1 413	8.5%	4 717	6.8%
22 405	6.9%	– 11 049	424 632	4.5%	4.6%	3.7%	568	2.8%	1 997	2.5%
19 763	5.9%	– 7 007	392 410	4.1%	4.9%	3.9%	851	4.1%	3 836	4.8%
19 547	6.1%	1 867	401 120	4.3%	4.7%	3.7%	1 084	5.3%	4 772	6.0%
n.a.	n.a.	21 944	560 582	5.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	28 020	534 382	5.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
336 923	100.0%	– 161 261	9 607 493	100.0%	3.6%	3.2%	12 468	3.6%	44 215	4.5%
322 550	100.0%	124 886	9 421 055	100.0%	3.5%	3.1%	9 881	3.0%	34 945	3.6%

Immobilienangaben

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich						
Zürich, Alfred Escher-Strasse 17	275	950	0	0	47	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	255	0	327	157	739
Zürich, Bahnhofplatz 1, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15	2 014	6 783	1 021	299	1 329	9 432
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 425	2 036	0	26	4 487
Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18	344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6	763	1 894	649	419	262	3 224
Zürich, Bahnhofstrasse 39	1 093	1 750	1 768	0	36	3 554
Zürich, Bahnhofstrasse 66	627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstrasse 81 / Schweizergasse 2, 4	355	716	1 370	0	286	2 372
Zürich, Binzring 15, 17	33 878	35 680	0	0	6 263	41 943
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	1 155	3 342	341	0	254	3 937
Zürich, Bleicherweg 14	398	489	0	0	0	489
Zürich, Brandschenkestrasse 70	298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestrasse 72	247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestrasse 80, 82, 84	7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestrasse 90	12 770	11 686	0	0	158	11 844
Zürich, Brandschenkestrasse 100	5 139	8 522	0	0	1 134	9 656
Zürich, Brandschenkestrasse 110	5 860	15 984	0	0	0	15 984
Zürich, Brandschenkestrasse 130, 132	3 605	1 254	808	641	0	2 703
Zürich, Brandschenkestrasse 150	5 926	3 582	1 067	0	334	4 983
Zürich, Brandschenkestrasse 152	5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestrasse 152a	583	2 443	0	0	0	2 443
Zürich, Brandschenkestrasse 152b	818	711	0	0	0	711
Zürich, Dufourstrasse 56	900	2 599	292	0	0	2 891
Zürich, Förrlibuckstrasse 10	4 122	7 600	0	0	552	8 152
Zürich, Förrlibuckstrasse 60, 62	10 382	15 695	0	885	7 917	24 497
Zürich, Förrlibuckstrasse 66	2 055	5 267	0	0	1 851	7 118
Zürich, Förrlibuckstrasse 110	2 963	8 773	350	194	2 454	11 771
Zürich, Förrlibuckstrasse 151	3 495	0	0	0	1 800	1 800
Zürich, Förrlibuckstrasse 181	1 789	4 831	0	0	144	4 975
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
0	0.0%	3.3%	1907	2000|17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.9%	1850	1994|2000|04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	1.7%	2.4%	1894|95|99	1990|2021|23	01.01.2017	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1933	2003|04|14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1885	1984|2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1812	2005|10|19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.0%	2.1%	1911	1984|2003|13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1967	1995|2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.1%	1931	2001|21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
140	0.0%	5.8%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	0.7%	2.6%	1930|76	1985|2006|09|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	1.6%	1857	1998|99|2023	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	n.a.	0.0%	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4%
0	n.a.	0.0%	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8%
56	0.4%	2.9%	2005	2020	01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.2%	2.8%	2003	2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1877|82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.9%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	1.3%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	3.0%	1950	1997|2006|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	0.5%	4.1%	1963	2002|20|21	29.06.2001	PR	AE	100.0%
306	0.7%	4.2%	1989	2016|17|21	01.04.2001	PR	AE	100.0%
78	0.4%	4.7%	1969	1992|2003|04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
54	5.6%	4.1%	1962	2000|23	01.12.2002	PR	AE	100.0%
871	11.3%	3.5%	1975	2000|23	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.0%	3.3%	2002	2021	01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1700	1992|2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Gartenstrasse 32	694	1 693	0	0	0	1 693
Zürich, Genferstrasse 23	343	946	0	0	59	1 005
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 766	784	0	0	2 550
Zürich, Goethestrasse 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Grubenstrasse 6, 8	4 152	5 979	0	0	3 499	9 478
Zürich, Gutenbergstrasse 1, 9	1 488	3 584	810	0	4 659	9 053
Zürich, Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30	7 567	18 059	4 936	0	694	23 689
Zürich, Hardturmstrasse 131, 133, 135	6 236	16 759	1 624	0	5 066	23 449
Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150	8 225	28 967	0	280	4 401	33 648
Zürich, Hardturmstrasse 169, 171, 173, 175	5 189	13 263	350	96	4 758	18 467
Zürich, Hardturmstrasse 181, 183 / Förrlibuckstrasse 160, 190, 192	10 557	23 586	0	781	116	24 483
Zürich, Hottingerstrasse 10, 11, 12	1 922	3 788	0	0	210	3 998
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	618	1 105
Zürich, Konradstrasse 1	343	265	0	190	1 162	1 617
Zürich, Kurvenstrasse 17 / Beckenhofstrasse 26	657	1 468	0	0	269	1 737
Zürich, Limmatquai 4	529	2 523	183	189	103	2 998
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstrasse 51	429	1 471	0	243	366	2 080
Zürich, Limmatstrasse 250–254, 264, 266	4 705	7 813	0	283	703	8 799
Zürich, Limmatstrasse 291	973	2 866	0	0	154	3 020
Zürich, Linthescherstrasse 10	184	809	247	0	0	1 056
Zürich, Löwenstrasse 22	250	679	198	0	79	956
Zürich, Mühlebachstrasse 2 / Falkenstrasse 30	681	1 809	260	152	429	2 650
Zürich, Mühlebachstrasse 6	622	616	0	0	0	616
Zürich, Mühlebachstrasse 32	536	2 079	0	0	55	2 134
Zürich, Obstgartenstrasse 7	842	1 882	0	0	0	1 882
Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b[9]	13 803	24 959	1 055	159	948	27 121
Zürich, Poststrasse 3	390	811	600	0	178	1 589

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
18	0.0%	2.4%	1967	1986|2005|22	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1895	1998|2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
2	0.0%	2.8%	1904	1993|2010|12|18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
48	89.6%	– 0.1%	2023		25.03.2020	PR	AE	100.0%
15	0.2%	3.9%	1969	1986|2008|21	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	0.4%	3.4%	1992	2009|13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
40	0.5%	4.4%	1982	2008|16	01.12.2002	PR	AE	100.0%
67	0.5%	4.1%	1975	1999|2019|22	01.12.2002	PR	AE	100.0%
38	0.1%	5.0%	1952	1997|2006|18|21	01.12.2002	PR	AE	100.0%
200	0.6%	3.0%	2021		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	0.7%	3.4%	1914|40	1994|2018	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1812	1984|2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.1%	1879	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	1.5%	3.5%	1971	1999|2006|07|12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	29.3%	0.0%	1837	2000|23	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
34	5.7%	3.2%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.3%	4.9%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1878	2010	17.02.2022	PP	AE	100.0%
4	0.0%	2.7%	1964	2003|07|11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	4.6%	3.0%	1929	1990	17.02.2022	PR	AE	100.0%
7	0.0%	1.4%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	2.9%	1981	1999|2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.0%	3.6%	1958	1981|2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
135	5.3%	3.2%	2002	2016	01.06.2023	PR	AE	100.0%
0	0.0%	1.3%	1893	1999|2023	01.10.1999	PR	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Seebahnstrasse 89	2 455	2 999	739	0	1 325	5 063
Zürich, Seefeldstrasse 5	498	553	0	306	289	1 148
Zürich, Seefeldstrasse 123	2 580	6 586	1 562	0	138	8 286
Zürich, Seestrasse 353[6]	3 593	7 557	0	0	143	7 700
Zürich, Splügenstrasse 6	430	1 072	0	0	31	1 103
Zürich, Stampfenbachstrasse 48 / Sumatrastrasse 11	1 589	4 339	222	0	485	5 046
Zürich, Stauffacherstrasse 31	400	534	0	204	863	1 601
Zürich, Theaterstrasse 22	324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastrasse 9	989	3 485	209	909	735	5 338
Zürich, Waisenhausstrasse 2, 4 / Bahnhofquai 7	1 365	0	0	7 399	0	7 399
Zürich, Walchestrasse 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	1 074	2 882	628	103	426	4 039
Zürich, Wasserwerkstrasse 10, 12 / Stampfenbachstrasse 109	1 760	6 406	0	0	1 527	7 933
Zürich, Zollstrasse 6	343	0	385	0	1 059	1 444
Zürich, Zweierstrasse 129	597	1 819	261	0	836	2 916
Rüschlikon, Moosstrasse 2	6 798	5 509	0	0	3 753	9 262
Urdorf, Heinrich Stutz-Strasse 23, 25	3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Strasse 27, 29	30 671	43 298	0	195	3 148	46 641
Wallisellen, Richtistrasse 5	5 197	6 158	0	0	666	6 824
Wallisellen, Richtistrasse 7	4 582	8 382	0	0	769	9 151
Wallisellen, Richtistrasse 9	4 080	5 926	0	0	77	6 003
Wallisellen, Richtistrasse 11	4 988	6 977	0	0	339	7 316
Total	**267 158**	**429 144**	**30 556**	**19 152**	**91 482**	**570 334**

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
76	2.1%	3.5%	1959	2003|08|18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1840	2000|22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
85	0.2%	2.9%	1972	2004|17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	0.7%	6.5%	1981|2001	2010|14	01.04.2010	PR	AE	100.0%
8	0.0%	3.1%	1896	1998|2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	1.2%	3.6%	1929	1999|2001|07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
2	0.0%	2.9%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	0.3%	2.7%	1906	1992|2002|21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1913	1985|2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.2%	3.4%	1919	2000|08|09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	1.7%	3.6%	1981	2006|16|18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1982	2018|21	01.01.2004	PP	AE	100.0%
7	5.8%	3.5%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
122	25.6%	3.4%	1969|89	2010|20	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.5%	5.2%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.3%	6.0%	1976	2002|03|10|13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
126	40.1%	4.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	9.5%	7.7%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	0.5%	5.0%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	6.4%	7.2%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
4 257	**3.2%**	**3.2%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Genf						
Genève, Cours de Rive 13–15 / Boulevard Helvétique 27	882	4 513	1 184	0	45	5 742
Genève, Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6	585	2 526	109	0	85	2 720
Genève, Place du Molard 7	593	2 127	0	821	403	3 351
Genève, Rue de Hollande 14 / Rue de Hesse 16bis	314	1 601	0	0	0	1 601
Genève, Rue de l'Arquebuse 8	347	2 160	0	0	0	2 160
Genève, Rue de la Confédération 2	8 650	6 511	920	0	771	8 202
Genève, Rue de la Corraterie 24, 26	1 005	1 466	614	0	193	2 273
Genève, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6	7 900	5 097	1 865	0	229	7 191
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	946	240	0	77	1 263
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 382	1 081	0	601	12 064
Genève, Rue du Marché 40	798	0	1 123	4 416	27	5 566
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	258	1 295	126	0	117	1 538
Genève, Rue du Prince 9, 11	578	2 936	800	0	411	4 147
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8	1 062	2 257	367	131	1 012	3 767
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11	392	2 048	269	0	46	2 363
Genève, Rue François-Diday 8	632	2 438	0	0	0	2 438
Genève, Rue Jean-Petitot 12	354	1 343	0	0	0	1 343
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2	294	1 412	0	0	0	1 412
Genève, Rue Richard-Wagner 6	6 634	9 976	0	0	0	9 976
Carouge GE, Route des Acacias 50, 52	4 666	9 557	0	0	31	9 588
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6	990	1 016	0	0	0	1 016
Cologny, Quai de Cologny 5	0	0	0	0	2 829	2 829
Total	**40 528**	**71 607**	**8 698**	**5 368**	**6 877**	**92 550**

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
64	3.0%	3.1%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1874	2020	01.01.2022	PD	AE	100.0%
0	1.4%	1.9%	1975	2005|06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1900	2011|15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
10	0.0%	3.1%	1900	2011|14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	3.6%	2.0%	1935	1991|2022	22.09.2020	PR	AE	100.0%
10	1.2%	2.0%	1825	1996|2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	5.6%	1.4%	1920	2023	22.09.2020	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1920	2000|01|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	9.6%	3.8%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1972	2006|20	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	2.1%	2.8%	1860	2000|22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.3%	2.7%	1966	2000|01|06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.4%	3.3%	1962	1992|2001|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1852	1995|2013|14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1924	2012|17	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1800	2014	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1870	2011|12	01.02.2018	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.0%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
181	0.0%	4.2%	1965	2006|10|13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	17.1%	4.0%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.5%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
598	**2.3%**	**2.7%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	344	0	533	314	1 191
Basel, Dornacherstrasse 210	4 994	9 639	2 770	0	2 108	14 517
Basel, Falknerstrasse 31 / Weisse Gasse 16	320	127	0	345	728	1 200
Basel, Freie Strasse 38	299	960	230	0	5	1 195
Basel, Greifengasse 21	416	199	878	0	853	1 930
Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11	2 227	5 070	0	413	830	6 313
Basel, Grosspeterstrasse 44	2 801	11 434	0	5 493	1 073	18 000
Basel, Kirschgartenstrasse 12, 14	1 376	5 004	810	143	465	6 422
Basel, Marktgasse 4	272	374	358	0	327	1 059
Basel, Marktgasse 5	330	968	311	0	241	1 520
Basel, Marktplatz 30, 30a	560	2 064	0	430	298	2 792
Basel, Peter Merian-Strasse 88, 90	3 900	11 391	0	0	695	12 086
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 182	0	245	342	3 769
Basel, Steinentorberg 8, 12	2 845	6 989	0	0	7 758	14 747
Total	**25 192**	**57 745**	**5 357**	**7 602**	**16 037**	**86 741**
Bern						
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	649	1 292	0	0	2 073	3 365
Bern, Bollwerk 15	403	1 216	435	119	161	1 931
Bern, Eigerstrasse 2	3 342	4 356	240	0	93	4 689
Bern, Genfergasse 4	325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstrasse 30 / Effingerstrasse 47	2 585	6 328	0	0	794	7 122
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	270	322	815
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	352	1 040
Bern, Laupenstrasse 10	969	1 818	571	0	247	2 636
Bern, Laupenstrasse 18, 18a	5 436	7 624	870	0	987	9 481
Bern, Seilerstrasse 8, 8a	1 049	5 838	561	0	2 663	9 062
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 224	1 849	0	354	3 427
Bern, Zeughausgasse 26, 28	629	0	779	2 724	68	3 571
Liebefeld, Waldeggstrasse 30	5 532	15 213	0	0	380	15 593
Liebefeld, Waldeggstrasse 37	5 335	10 545	0	0	925	11 470
Liebefeld, Waldeggstrasse 38	11 975	3 097	0	0	717	3 814
Liebefeld, Waldeggstrasse 41, 45, 47	7 044	3 297	0	182	777	4 256
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10–92	61 342	2 699	824	0	5 455	8 978
Total	**107 917**	**65 727**	**6 812**	**3 839**	**16 659**	**93 037**

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
0	0.0%	2.9%	1914	1997|2006|11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	5.2%	3.7%	1969	1998|2004|06|15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	9.9%	2.1%	1902	1998|2005|08|12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1896	1982|2005|16|22	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1930	1984|98|2015|19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
79	15.3%	1.6%	2023		01.12.2005	PR	AE	100.0%
159	5.7%	3.4%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
90	4.1%	3.9%	1978	2003|05|10|22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	61.6%	1.9%	1910	2002|08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1924	1975|2002|05|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	1.8%	3.2%	1936	2001|06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	25.1%	2.6%	2000	2022|23	01.09.2014	PR	STWE	100.0%
52	0.0%	3.8%	1968	2000|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
68	0.6%	3.6%	1991	2020	01.12.2001	PR	AE	100.0%
560	**8.0%**	**3.1%**						

0	0.0%	2.5%	1694|1932	2022	01.01.2019	IS	AE	100.0%
0	0.0%	0.7%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	0.1%	3.9%	1964	1999|2005|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1899	1984|2005|06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
8	0.3%	3.6%	1964|76	2006|09|18|21	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1900	2011|13|20	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	9.6%	1.3%	vor 1900	1991|92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1965	1997|2004|11|17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	0.8%	3.4%	1935|60	1997|2009|12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
116	0.0%	4.4%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1950	2001|22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1900	1999|2022	01.04.2004	IS	AE	100.0%
140	1.1%	4.1%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
228	0.9%	4.0%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
59	2.0%	4.2%	1918	2016	01.01.2019	IS	AE	100.0%
83	0.0%	3.8%	1907|12	2008|10|21	01.01.2019	IS	AE	100.0%
25	15.0%	5.0%	1863|2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
781	**1.3%**	**3.4%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Lausanne						
Lausanne, Avenue Agassiz 2	757	1 394	0	0	0	1 394
Lausanne, Avenue de Cour 135	1 800	2 275	0	262	369	2 906
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 622	0	0	4 939	6 561
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	9 593	0	361	5 320	15 274
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Chemin de Bossons 2	1 930	2 135	0	0	0	2 135
Lausanne, Chemin du Rionzi 52	0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Grand Pont 1	371	0	1 069	0	0	1 069
Lausanne, Place Saint-François 5	1 070	2 799	2 173	0	889	5 861
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 260	580	0	468	2 308
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 807	265	0	4 181	12 253
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 770	1 338	0	0	3 108
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	2 087	3 326	1 458	0	137	4 921
Total	**25 549**	**37 932**	**6 883**	**623**	**24 431**	**69 869**
Übrige Standorte						
Aarau, Bahnhofstrasse 18	496	1 312	663	0	126	2 101
Aarau, Bahnhofstrasse 29, 33	1 375	1 540	1 599	0	1 109	4 248
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstrasse 107	5 352	12 678	555	0	5 037	18 270
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	7 464	3 354	0	1 992	12 810
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Route des Alpes	269	884	474	0	174	1 532
Fribourg, Rue de Morat 11, 11a, 11b, 11c	2 642	1 092	0	0	0	1 092
Lugano, Via Emilio Bossi 9	1 049	1 419	59	0	194	1 672
Lugano, Via Ginevra 2	1 176	2 267	0	0	0	2 267
Lugano, Via Pessina 16	356	565	611	0	270	1 446
Luzern, Maihofstrasse 1	930	2 263	328	0	596	3 187
Olten, Baslerstrasse 44	657	2 032	307	0	684	3 023
Rheinfelden, Baslerstrasse 2–16	34 241	4 977	5 776	0	13 155	23 908
Winterthur, Marktgasse 74	351	0	599	0	619	1 218
Winterthur, Untertor 34	146	403	0	92	214	709
Zug, Kolinplatz 2	285	730	119	0	197	1 046
Total	**54 609**	**39 906**	**14 548**	**92**	**24 551**	**79 097**

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Parkplätze	Leerstandsquote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigentümer[4]	Eigentumsverhältnis[5]	Eigentumsquote
9	0.0%	3.0%	1880	2002|12|15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
23	10.3%	3.8%	1973	2001|04|05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	32.9%	4.5%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	9.9%	6.6%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.1%	1932	1990|2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	0.3%	6.8%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.8%	1971	1996|2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
0	0.0%	3.6%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	11.9%	2.7%	1913	1989|2004|20|21	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	4.2%	3.2%	1938	1987|2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
62	2.4%	5.4%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
210	0.0%	2.3%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1910|11	1985|2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
77	14.1%	4.0%	1962|63	1998|2002|19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
608	**8.5%**	**4.1%**						

11	1.4%	3.0%	1968	2001|02|06|20|22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	3.4%	3.7%	1971	2004|09|10|22	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
74	0.2%	4.6%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
81	0.0%	5.0%	1928|62	1986|93|2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
3	2.7%	4.3%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
21	0.0%	– 1.7%	1730|1978	2008|15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
23	70.8%	0.3%	1977	2000|14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
10	0.0%	4.9%	1930|95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1900	1980|2021	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	3.6%	4.6%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
22	7.7%	3.8%	1964	1993|95|2009|11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
422	5.9%	3.7%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1595	2002|03|14|19	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1879	1996|2014|22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	3.8%	1491	1925|70|2004|09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
730	**4.1%**	**3.9%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Areale und Entwicklungsliegenschaften[7]						
Basel, Projekt «Hochstrasse»	7 018	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Basel, Projekt «TEC»	3 657	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lausanne, Projekt «Hôtel des Postes»	5 337	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Paradiso, «Residenza Parco Lago»[8]	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark»[8]	5 513	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal «Wädenswil»[8]	3 084	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wallisellen, Projekt «Richtipark»	5 578	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Flüelastrasse»[8]	1 296	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Füsslistrasse»	907	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Sihlamtsstrasse»[8]	354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «The12»	1 506	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	**45 367**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**
Gesamttotal Portfolio	**566 320**	**702 061**	**72 854**	**36 676**	**180 037**	**991 628**

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden Flächen).
2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.
3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.
4 PR = PSP Real Estate AG
PP = PSP Properties AG
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
SI = SI 7 Place du Molard AG
PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.11.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.1999	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.1999	PR	AE	100.0%
	n.a.	**n.a.**	**n.a.**						
	7 534	**3.6%**	**3.2%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 330 bis 331.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

Projekt «Füsslistrasse»
Zürich, Füsslistrasse 6

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 20 Mio. (davon CHF 13.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 30%	Mitte 2024

Projekt «Hochstrasse»
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung / Teilumnutzung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 28 Mio. (davon CHF 9.0 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 50% (100% per Januar 2024)	Ende 2024

Projekt «The12»
Zürich, Theaterstrasse 12

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 17.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2024

Projekt «TEC»
Basel, Grosspeterstrasse 24

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio. (davon CHF 0.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 42%	Ende 2024

Projekt «Hôtel des Postes»
Lausanne, Place Saint-François 15

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 45 Mio. (davon CHF 5.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 10%	Ende 2025

Die übrigen, nicht aufgeführten Areale und Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in Überprüfung oder sind fertiggestellt.

Käufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²
Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b	13 803	24 959	1 055

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²
Interlaken, Bahnhofstrasse 23	419	0	353
Köniz bei Bern (Spiegel), Grünenbodenweg 28	1 608	n.a.	n.a.
Wädenswil, Teil des Areal «Wädenswil» (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller)	15 326	n.a.	n.a.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Möglichkeit der Anpassung an Marktmiete durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2024	7%	9%
2025	11%	14%
2026	11%	16%
2027	15%	14%
2028	14%	13%
2029	4%	4%
2030	6%	4%
2031	6%	3%
2032	5%	4%
2033	4%	3%
2034+	11%	10%
Total	**100%**	**100%**

	Gastronomie-fläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufs-datum
	159	948	27 121	135	01.06.2023	n.a.

	Gastronomie-fläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufs-datum
	0	0	353	0	01.07.2005	28.03.2023
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	03.07.2023
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	25.05.3023

Mieterstruktur

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2023
Swisscom	8%	7%
Google	4%	4%
IWG	3%	3%
Schweizerische Post	2%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	8%	8%
Übrige	73%	73%
Total	**100%**	**100%**

Die entsprechenden Mieterträge fallen vollumfänglich im Segment «Immobilienanlagen» an.

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	290 460	296 274	309 638	316 231	331 905
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.2	– 0.2	– 0.2	2.2	5.1
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	244 176	101 578	464 920	124 886	– 161 261
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	12 835	16 115	20 059	25 181	14 012
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 961	0	9 462	– 447	910
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 957	12 571	4 971	7 669	7 000
Total Betriebsertrag	**CHF 1 000**	**570 389**	**426 538**	**809 050**	**473 520**	**192 566**
Total Betriebsaufwand	**CHF 1 000**	**– 57 426**	**– 55 232**	**– 58 362**	**– 57 742**	**– 56 426**
Betriebserfolg (Ebit)	**CHF 1 000**	**512 963**	**371 306**	**750 688**	**415 778**	**136 140**
Finanzerfolg	CHF 1 000	– 19 084	– 13 209	– 11 122	– 11 560	– 22 886
Gewinn vor Steuern	**CHF 1 000**	**493 879**	**358 097**	**739 566**	**404 219**	**113 255**
Ertragssteueraufwand	CHF 1 000	– 40 454	– 66 006	– 144 545	– 74 259	94 340
Reingewinn	**CHF 1 000**	**453 425**	**292 091**	**595 022**	**329 960**	**207 595**
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge[1]	**CHF 1 000**	**215 214**	**215 795**	**221 124**	**235 714**	**339 213**
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge[1]	**CHF 1 000**	**256 145**	**271 058**	**278 756**	**293 822**	**297 742**
Ebitda-Marge	%	82.0	83.4	83.0	83.9	84.4
Zinsdeckungsfaktor[2]	Faktor	13.4	20.5	25.1	25.4	13.0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	**CHF 1 000**	**241 935**	**209 766**	**297 495**	**316 442**	**276 899**
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1 000	– 151 921	– 490 960	– 105 044	– 222 144	– 353 609
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1 000	– 93 464	293 856	– 204 407	– 93 935	197 647
Bilanzsumme	**CHF 1 000**	**8 036 244**	**8 665 045**	**9 182 479**	**9 483 866**	**9 786 900**
Anlagevermögen	CHF 1 000	7 925 982	8 482 818	9 053 694	9 417 839	9 589 569
Umlaufvermögen	CHF 1 000	110 263	182 227	128 786	66 027	197 331
Eigenkapital	**CHF 1 000**	**4 450 220**	**4 579 165**	**5 019 087**	**5 198 379**	**5 220 722**
Eigenkapitalquote	%	55.4	52.8	54.7	54.8	53.3
Eigenkapitalrendite	%	10.5	6.5	12.4	6.5	4.0
Fremdkapital	**CHF 1 000**	**3 586 025**	**4 085 880**	**4 163 393**	**4 285 487**	**4 566 178**
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 944 001	3 572 457	3 886 218	3 730 082	3 974 753
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	642 024	513 422	277 174	555 405	591 425
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 596 136	3 057 204	3 012 749	3 092 389	3 465 833
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.3	35.3	32.8	32.6	35.4
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	76.9	84.3	92.5	82.1	84.1
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	0.77	0.53	0.40	0.38	0.72
Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	4.4	5.0	5.1	4.1	3.9

Portfoliokennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162	160	158	162	162
Bilanzwert Anlageliegenschaften	**CHF 1 000**	**7 259 441**	**7 681 998**	**8 509 792**	**8 886 673**	**9 046 911**
Brutto-Rendite[3]	%	4.0	3.8	3.6	3.5	3.6
Netto-Rendite[3]	%	3.4	3.3	3.1	3.1	3.2
Leerstandsquote Periodenende (CHF)[3]	%	3.5	3.0	3.8	3.0	3.6
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	12	16	18	13	11
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	**CHF 1 000**	**722 223**	**895 091**	**617 180**	**534 382**	**560 582**

Personalbestand						
Mitarbeitende	Anzahl	94	96	98	100	101
Vollzeitstellen	Anzahl	89	89	90	91	90

Kennzahlen pro Aktie						
Gewinn pro Aktie (EPS)[4]	CHF	9.89	6.37	12.97	7.19	4.53
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge[4]	**CHF**	**4.69**	**4.70**	**4.82**	**5.14**	**7.40**
EPRA EPS[4]	CHF	3.94	4.32	4.48	4.66	7.17
Ausschüttung pro Aktie	**CHF**	**3.60**	**3.65**	**3.75**	**3.80**	**3.85[5]**
Payout-Ratio[6]	%	76.7	77.6	77.8	73.9	52.1
Barrendite[7]	%	2.7	3.1	3.3	3.5	3.3
Eigenkapital pro Aktie (NAV)[8]	**CHF**	**97.02**	**99.83**	**109.42**	**113.33**	**113.82**
Prämie/(Abschlag) zum NAV[9]	%	37.7	18.5	3.9	– 4.3	3.3
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern[8]	**CHF**	**115.82**	**119.57**	**131.84**	**136.62**	**134.48**
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern[9]	CHF	15.3	– 1.1	– 13.8	– 20.6	– 12.6
EPRA NRV[8]	CHF	119.20	123.19	135.40	139.42	137.10
Aktienkurs Höchst	CHF	133.60	153.70	127.30	125.90	120.50
Aktienkurs Tiefst	CHF	98.00	101.00	106.40	91.80	96.50
Aktienkurs Periodenende	**CHF**	**133.60**	**118.30**	**113.70**	**108.50**	**117.60**
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891

1 Vgl. dazu Definition «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 104, Anmerkung 15.
2 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Finanzerfolg.
3 Gilt für Anlageliegenschaften.
4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.
5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung von Dividende.
6 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge.
7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.
8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.
9 Aktienkurs Periodenende im Verhältnis zum NAV bzw. NAV vor Abzug latenter Steuern.

Kontaktstellen und wichtige Daten

Hauptadressen

PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
CH-6300 Zug
Telefon +41 (0)41 728 04 04
Fax +41 (0)41 728 04 09

PSP Group Services AG
Seestrasse 353
CH-8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 59 00
Fax +41 (0)44 625 58 25

Geschäftsleitung

Giacomo Balzarini
Chief Executive Officer

Reto Grunder
Chief Investment Officer

Martin Heggli
Chief Operating Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Ronald Ruepp
Sekretär des Verwaltungsrats
Telefon +41 (0)41 728 04 04
E-Mail ronald.ruepp@psp.info

Investor Relations

Vasco Cecchini
CCO & Head IR
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2024
4. April 2024, Theater Casino Zug, Zug

Publikation Q1 2024
7. Mai 2024

Publikation H1 2024
20. August 2024

Publikation Q1–Q3 2024
12. November 2024

Publikation FY 2024
25. Februar 2025

Ordentliche Generalversammlung 2025
3. April 2025, Theater Casino Zug, Zug

Kundenbetreuung

Geschäftsstellen

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

Zürich

Leitung: Fabian Laube
PSP Management AG
Seestrasse 353
CH-8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 57
Fax +41 (0)44 625 58 58

Genf

Leitung: Peter Cloet
PSP Management SA
Rue du Prince 9, Postfach
CH-1211 Genf 3
Telefon +41 (0)22 332 25 00
Fax +41 (0)22 332 25 01

Basel

Leitung: Terri-Liza Bachmann
PSP Management AG
Kirschgartenstrasse 12
CH-4051 Basel
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01

Impressum
Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept und Gestaltung: LST AG, Luzern
Fotos: Zeljko Gataric, Zürich, Urs Pichler, Adliswil, Damian Poffet, Bern-Liebefeld, Richard Powers, Südfrankreich, Racerfish AG, Rapperswil SG
Redaktion und Übersetzung: Wolfgang Gamma, Dietlikon, Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen, Interserv AG, Zürich
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf
Papier: Nautilus SuperWhite, CO_2-neutral, FSC®recycled-zertifiziert, EU Ecolabel ausgezeichnet und Cradle to Cradle Certified® Bronze zertifiziert

Februar 2024

Nachhaltigkeit
Dieser Bericht wurde auf 100% Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt. Dennoch werden die Berichte nur auf Bestellung produziert.

Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

Great Place to Work®
Im Mai 2022 hat uns Great Place to Work Switzerland als einen der besten Arbeitgeber der Schweiz in der Kategorie Medium (mittelgrosse Unternehmen) ausgezeichnet.

EPRA-Reporting
PSP Swiss Property ist seit 2000 EPRA-Mitglied (European Public Real Estate Association). Die 1999 gegründete EPRA, eine Non-Profit-Organisation, hat ihren Sitz in Brüssel. Sie fördert und unterstützt die europäische Immobilienwirtschaft. In unserer Berichterstattung (Finanzkennzahlen und Nachhaltigkeit) wenden wir die Best Practices Recommendations der EPRA an.

Grafiken/Tabellen
Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Kennzahlen und Veränderungen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Original in Deutsch
Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar.

Bild Titelseite
Das Bild zeigt einen Ausschnitt der Liegenschaft Rue du Marché 40, Genf.

p|s|p
Swiss Property

PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole
SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154
Reuters: PSPZn.S
Bloomberg: PSPN SW