

SWISS PRIME SITE

2019

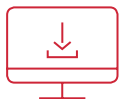
— GESCHÄFTSBERICHT



Berichterstattung 2019

In diesem Jahr publiziert Swiss Prime Site erstmals einen Integrierten Bericht. Dieser orientiert sich am Integrated Reporting <IR> Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC) und folgt den Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Zu den Klimarisiken berichtet Swiss Prime Site erstmals nach den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.



Inhalt

Integrierter Geschäftsbericht
Corporate Governance-Bericht
Vergütungsbericht
Finanzbericht

SWISS PRIME SITE

ME TOWER

2019

— INTEGRIRTER GESCHÄFTSBERICHT

Integrierter Geschäftsbericht

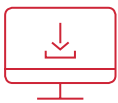
- 4 Wichtigste Zahlen
- 5 Unsere Stärken
- 6 Vorwort Präsident
- 8 Interview CEO
- 14 Interview CEO Immobilien
- 18 Verwaltungsrat
- 19 Gruppenleitung
- 20 Erfolgsgeschichte
- 22 Unsere Märkte
- 24 Risk Management
- 26 Strategie
- 28 Immobilienportfolio
- 30 Projektpipeline

Wertschöpfung

- 32 Verantwortung übernehmen
- 36 Stakeholderengagement
- 38 Wesentlichkeitsanalyse
- 42 Nachhaltigkeitsziele und Roadmap
- 48 Geschäftsmodell
- 50 Integrierte Wertschöpfung
- 53 Wertschöpfung Gruppengesellschaften
- 58 Absenkpfad
- 64 TCFD-Bericht

Anhang

- 70 GRI Bericht
- 100 Kennzahlen der Gruppengesellschaften
- 106 GRI-Inhaltsindex
- 110 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben
- 113 Informationspolitik



Gliederung der Berichterstattung
Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

Wichtigste Zahlen

1259

Mio. CHF Betriebsertrag
+3.7% zum Vorjahr

6 506

Mitarbeitende
+2.9% zum Vorjahr

2.0

Mrd. CHF Projektpipeline
unverändert zum Vorjahr

608.5

Mio. CHF Gewinn
+95.7% zum Vorjahr

4 764

Frauen
+1.8% zum Vorjahr

1.6

Mio. m² Mietfläche
+2.4% zum Vorjahr

3.80

CHF Ausschüttung¹
unverändert zum Vorjahr

626

Auszubildende
+15.3% zum Vorjahr

4.7

Prozent Leerstand
-2.1% zum Vorjahr

¹ Antrag an die Generalversammlung

Unsere Stärken auf einen Blick



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Vertikal integrierte immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft und bieten einen interessanten Mehrwert.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 44.4%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 45.7%.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 187 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 11.8 Mrd. Das Unternehmen fokussiert dabei stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 4.7%.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.5%. Auf Stufe Return on Equity (ROE) erreicht Swiss Prime Site 11.5%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit einer Marktkapitalisierung von CHF 8.5 Mrd. das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 76 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine attraktive und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 3.4%.



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach erstklassigen Renditeliegenschaften sorgte für eine positive Entwicklung auf den Immobilienmärkten. Unter diesen Rahmenbedingungen und dank aktivem Portfolio Management kann Swiss Prime Site für das Geschäftsjahr 2019 wiederum sehr gute Resultate ausweisen.

Der Betriebsertrag ist um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. gewachsen. Beide Segmente Immobilien und Dienstleistungen trugen positiv zum erfreulichen Anstieg bei. Im Kerngeschäft Immobilien erhöhte sich der Ertrag um 2.0%. Die immobiliennahen Dienstleistungen steigerten ihren Beitrag zur Gruppe um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresverlauf wuchs das Immobilienportfolio um 5.0% auf CHF 11.8 Mrd. Die Qualität des Portfolios zeigt sich in der reduzierten Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] und der im Marktvergleich nach wie vor attraktiven Nettorendite von 3.5% [3.6%]. Der erzielte Gewinn stieg deutlich auf CHF 608.5 Mio. [CHF 310.9 Mio.]. Neben operativen Verbesserungen führten Wertsteigerungen im Liegenschaftsportfolio sowie ein einmaliger positiver Steuereffekt aufgrund von Steuersenkungen in einigen Kantonen zu diesem erfreulichen Resultat.

Für 2020 gehen wir davon aus, dass die ökonomischen und politischen Bedingungen im Rahmen des Vorjahres bleiben werden. Dies dürfte für uns wie auch die Immobilienbranche vielfältige Chancen bieten: Abgeschlossene Projektentwicklungen, das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die weitere Realisation der Projektpipeline werden sich 2020 positiv auf die Erreichung der operativen und strategischen Ziele im Kerngeschäft Immobilien auswirken. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwarten wir solide Beiträge. Die Veräusserung der Tertianum Gruppe wird darüber hinaus zu einem einmaligen Gewinnzuwachs, vor Neubewertungen und latenten Steuern, führen. An einer attraktiven Ausschüttungspolitik werden wir festhalten.

Ich danke unseren werten Aktionären, Kunden und Partnern für das Vertrauen und die Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden und dem Management der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe. Gemeinsam mit ihnen hat sich Swiss Prime Site in meiner Zeit als Verwaltungsrat und auch Verwaltungsratspräsident zu einem erfolgreichen Unternehmen der Immobilienbranche entwickelt.



Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident



Die Marktbedingungen sind intakt

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit sehr positiven Resultaten ab. Beide Segmente entwickelten sich wie geplant. Weshalb die Marktaussichten weiterhin gut sind, warum sich das Unternehmen von Tertianum trennt, wann Co-Working funktioniert, wie man Retailflächen erfolgreich anreichern kann und wie wichtig Nachhaltigkeit für die Gesellschaft als Ganzes ist, erklärt René Zahnd, CEO Swiss Prime Site.

René Zahnd, 2019 lag eine «Revolution der Nachhaltigkeit» in der Luft. Wie empfinden Sie diese Bewegung, als starker Befürworter von Nachhaltigkeit?

René Zahnd: Nachhaltigkeit ist Zukunftsfähigkeit. Wir erleben gerade eine Zeitenwende. Nachhaltiges Schaffen generiert mittel- bis langfristig Mehrwert. Wer das Schreiben von Larry Fink mit dem Titel «A Fundamental Reshaping of Finance» gelesen hat, weiss, dass nun auch Firmen wie BlackRock, immerhin der grösste Asset Manager weltweit, dem Thema ungleich höheres Gewicht einräumen, als das bislang der Fall war. Dies geschieht zu Recht.

Was tun die Immobilienbranche und Swiss Prime Site in diesen Belangen?

Die Immobilienbranche investiert in Liegenschaften und Gebäude, die typischerweise einen Lebenszyklus von 50 bis 100 Jahren aufweisen. Wir müssen uns also per se mittel- bis langfristig orientieren, damit wir unseren Kunden die richtigen Lösungen für übermorgen bieten können. Nichtsdestotrotz besteht gerade im Bau und Betrieb von Liegenschaften viel Potenzial, um graue oder Betriebsenergie einzusparen. Die Vorgaben des Bundes sind klar: Wir müssen dafür sorgen, dass wir ab 2050 klimaneutral sind. Als Swiss Prime Site haben wir uns auf verschiedenen Ebenen Ziele gesetzt, um diese Vorgaben zu erfüllen. Von der Förderung der E-Mobilität über den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Gebäude, zu Immobilien, die praktisch keine Emissionen verursachen oder gar als eigene Kraftwerke dienen können, bis hin zu einer verbindlichen Definition für einen sogenannten CO₂-Absenkungspfad, haben wir verschiedene Massnahmen initiiert, um unseren Teil dazu beizutragen. Zudem haben wir seit 2019 auf Stufe Verwaltungsrat ein Sustainability Board ins Leben gerufen. Dort befassen wir uns vertieft mit der Thematik und versuchen diese wo immer möglich in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren.

Der Immobilienmarkt entwickelte sich 2019 wiederum gut. Das tiefe Zinsniveau hat die Nachfrage nach Land und Immobilien nochmals angekurbelt. Sehen Sie noch Luft nach oben?

Immobilien sind seit nunmehr über zwanzig Jahren ein Wachstumsmarkt. Seit bald einem Jahrzehnt wird darüber spekuliert, ob es bald zu einer Korrektur kommen könnte. Dies ist bislang nicht geschehen. Der Grund dafür ist neben dem Zinsniveau die solide wirtschaftliche Entwicklung der Schweizer Wirtschaft und damit die hohe Attraktivität des hiesigen Arbeitsmarkts für ausländische Unternehmen und deren Arbeitskräfte sowie Spezialisten. Selbst der tiefe Eurokurs konnte nicht viel daran ändern. Versuche ich nun in die unmittelbare Zukunft zu blicken, sehe ich keine Anzeichen dafür, dass sich das Umfeld komplett ändern könnte. Daher bin ich zuversichtlich.

In vielen Branchen entstehen mit der Digitalisierung neue Geschäftsmodelle, welche die bestehenden herausfordern oder teilweise gefährden. Wie sieht das bei Swiss Prime Site aus?

Wir sehen die Digitalisierung, respektive die neuen technischen Möglichkeiten, als Chance für uns, um unsere Prozesse zu hinterfragen und zu optimieren. Gerade bei der Planung und Realisierung von Projekten hilft uns die Digitalisierung, um effizienter, präziser und schneller zu sein. Zudem gibt es Bereiche wie beispielsweise die Bewirtschaftung oder den Retailmarkt, in welchen die Digitalisierung tatsächlich zu einem Impulsgeber wird. Es ist daher unabdingbar, das Know-how unserer Mitarbeitenden auf diese neuen Realitäten auszurichten. Sicher ist aber auch, dass gerade in der heutigen Zeit und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der persönliche Kontakt zu unseren Kunden nicht abnehmen wird und nicht abnehmen darf. Diesen Kontakt kann ein Algorithmus nicht übernehmen. Dafür bilden wir unsere Mitarbeiter zielgerichtet aus.

Seit vier Jahren führen Sie Swiss Prime Site. Zum vierten Mal konnten Sie die Ergebnisse verbessern. Klingt ganz einfach. Ist es das?

Nein, das ist es nicht. An dieser Stelle gebührt mein grosser Dank allen Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe. Dank ihrem Wissen und Einsatz können wir auf die Erfolge der letzten Jahre zurückblicken. Ebenso wichtig sind das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden. Ich selbst habe vor vier Jahren ein performendes Haus übernehmen dürfen und dieses mit meinen Kollegen in der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat inzwischen weiterentwickelt.

Wie sind Sie mit dem Geschäftsjahr 2019 zufrieden und welches Fazit ziehen Sie?

Auch wenn es nach aussen hin nicht den Anschein machte, war es ein anspruchsvolles Jahr. Wir haben wichtige strategische Entscheide getroffen. Dazu gehörte beispielsweise der Beschluss, Tertianum zu veräussern, was wir per Ende 2019 auch erreicht haben. Doch auch im Tagesgeschäft haben wir mit der Transformation von Wincasa, der Weiterentwicklung des Retailgeschäfts bei Jelmoli und unseres Immobilienportfolios sowie dem Wachstum von Swiss Prime Site Solutions wichtige Weichen gestellt. Wir haben dies gemeinsam erfolgreich gemeistert und können auf das Resultat stolz sein. Doch wie immer: Es bleibt viel zu tun. Das heutige Umfeld verlangt jederzeit nach Bewegung, nach Flexibilität.

Stichwort Tertianum.

Als Swiss Prime Site 2013 Tertianum erworben hat, verfügte der Anbieter von Wohn- und Pflegedienstleistungen über weniger als 20 Standorte. Heute haben wir ein Netzwerk von über 80 Zentren und Residenzen, verteilt über die gesamte Schweiz. Tertianum erreichte 2019 erstmals einen Betriebsertrag von über einer halben Milliarde Schweizer Franken (CHF 519.6 Mio., +6.5%). Das Betriebliche Ergebnis betrug CHF 34.0 Mio. (+23.6%) und die EBIT-Marge konnte mit 6.5% auf eine Ebene mit internationalen Konkurrenten gleichziehen. Wir haben aus Tertianum den grössten privaten Schweizer Anbieter für Dienstleistungen im Bereich Leben im Alter geformt und erfolgreich positioniert.

Sie haben kommuniziert, dass Tertianum verkauft und von Capvis erworben wird. Der Markt hat diese Nachricht gut aufgenommen. Was macht den neuen Besitzer von Tertianum aus?

Ich glaube, dass wir mit Capvis den richtigen neuen Besitzer für Tertianum gefunden haben. Das Schweizer Unternehmen versteht unseren Heimmarkt sehr gut und wird aufgrund seines Know-hows bedeutende Synergien heben können. Der Markt hat die Nachricht sehr gut aufgenommen, weil die Transaktion Sinn macht und ebenfalls die finanziellen Aspekte für die Aktionäre von Swiss Prime Site stimmen.

Wie haben sich die Erträge im Segment Dienstleistungen entwickelt?

Wir konnten uns sowohl auf Stufe Betriebsertrag (CHF 828.4 Mio., +4.8%) als auch beim Betrieblichen Ergebnis (CHF 55.5 Mio., +16.6%) steigern. Wir sind mit der Entwicklung zufrieden. Besonders stolz macht mich dabei, dass wir bezogen auf den EBIT von Tertianum und Wincasa das vor drei Jahren in Aussicht

gestellte Mittelfristziel von einem gemeinsamen EBIT über CHF 50 Mio. erreicht haben. Und dies notabene ein Jahr vor dem damals genannten 2020.

Wie haben sich Wincasa, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions geschlagen?

Wincasa erreichte mit CHF 148.1 Mio. Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ein Wachstum von 2.5% gegenüber dem Vorjahr. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis resultierte trotz hohen Investitionen in die Transformation des Geschäftsmodells mit CHF 17.7 Mio. ein EBIT praktisch auf Vorjahresniveau. Jelmoli erzielte in einem durch Online-Shopping konkurrenzten und von Rabattschlachten durchsetzten Markt einen Ertrag aus Retail von CHF 127.8 Mio. und ein Betriebliches Ergebnis von CHF -4.0 Mio. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass die Investitionen in das Projekt Jelmoli Flughafen im 2019 begonnen haben und sich im 2020 fortsetzen werden. Swiss Prime Site Solutions konnte den Vertrag mit der Swiss Prime Anlagestiftung vorzeitig verlängern. Dies widerspiegelt die gute Zusammenarbeit mit dem Kunden wie auch den Erfolg ihrer Dienstleistungen. Mit CHF 13.5 Mio. Ertrag aus Asset Management resultierte ein Wachstum um 60.2%. Das EBIT wurde mit CHF 7.8 Mio. beinahe verdoppelt.

Wie sind Sie mit den Resultaten im Kernsegment Immobilien zufrieden? Können Sie hier ins Detail gehen?

In unserem Kerngeschäft konnten wir dieses Jahr den Betriebsertrag mit CHF 519.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr leicht steigern (+2.0%). Mit Neubewertungen von CHF 204.4 Mio. verzeichnen wir eine Verdreifachung des Werts gegenüber 2018. Die Zunahme ist geografisch auf unsere wichtigsten Märkte in Genf und Zürich gut verteilt. Einen speziellen positiven Ausreisser gibt es mit der Müllerstrasse in Zürich. Die Immobilie, welche wir im Rahmen des Swap-Deals in Zusammenhang mit unserem Anteil am Sihlcity erwerben konnten, trug einen massgeblichen Anteil zu den Neubewertungen 2019 bei. Der Grund dafür ist, dass wir das Gebäude langfristig neu vermieten können. Dies zeigt auch auf, dass Neubewertungen eben längstens nicht nur mit dem aktuellen Zinsniveau zusammenhängen, sondern sehr direkt durch das Management beeinflusst werden können. Mit einem Betrieblichen Ergebnis von CHF 572.9 Mio. übertreffen wir das Vorjahresergebnis deutlich um CHF 141.8 Mio. oder 32.9%. Ohne Neubewertungen haben wir uns im Rahmen des Vorjahres entwickelt (CHF 368.4 Mio., +1.6%).

«Versuche ich nun in die unmittelbare Zukunft zu blicken, sehe ich keine Anzeichen dafür, dass sich das Umfeld komplett ändern könnte. Daher bin ich zuversichtlich.»

2019 fanden eher kleinere Transaktionen in Ihrem Portfolio statt. Ist der Markt so trocken oder waren Sie einfach wählerisch?

Sowohl als auch. Einerseits ist die Nachfrage nach Immobilien an Premiulagen derzeit sehr gross, was zu teilweise absurden Preisvorstellungen und tiefen Renditen führt. Wir sind nicht um jeden Preis bereit, etwas zu kaufen. Zum Glück haben wir dies mit unserer Projektpipeline im Umfang von CHF 2 Mrd. auch nicht nötig. Andererseits haben wir dieses Jahr durchaus ein paar Transaktionen abschliessen können. Dabei handelte es sich um kleinere Objekte, welche nicht mehr ins Portfolio passten und mit Gewinn verkauft wurden, sowie um Zukäufe mit Potenzial für künftige Projektentwicklungen.

Der Retailmarkt befindet sich weltweit im Umbruch. Swiss Prime Site hat aktuell 26% Retail-Anteil im Portfolio. Was macht Sie zuversichtlich für die Zukunft?

Retail ist nicht gleich Retail. Unser Portfolio umfasst derzeit 26% Verkaufsflächen. Davon ist rund ein Viertel Jelmoli, wo wir selber grossen Einfluss auf die Flächen haben und auch für positive Entwicklung sorgen. Zudem sind unsere beiden wichtigsten Mieter in dieser Nutzungsart die zwei grössten Schweizer Detailhändler mit Fokus auf Nahrungsmittel, wo der Onlinehandel längst nicht so ausgeprägt ist. Die Flächen sind darüber hinaus grösstenteils an exzellenten Standorten gelegen. Nachdem 2018 beispielsweise OVS dem Schweizer Markt den Rücken gekehrt hatte, konnten wir die Flächen sehr rasch wiedervermieten, und dies gar auf einer besseren Preisbasis.

Haben Sie Pläne, den Anteil an Retail weiter abzubauen?

Wir haben den Anteil seit 2015 von 34% auf nun 26% reduzieren können. Mit den sich im Bau befindenden Projekten werden wir nach ihrer Inbetriebnahme automatisch und über die Zeit auf einen geringeren Anteil Retail kommen. Eine realistische Annahme sehe ich in der Grössenordnung zwischen 20% und 25%. Darüber hinaus werden wir die bestehenden Retailflächen weiterentwickeln und mit zusätzlichen Angeboten anreichern.

Was meinen Sie damit genau?

Wir haben beispielsweise im Sommer 2019 mit den Pallas Kliniken einen sehr interessanten neuen Mieter im Jelmoli begrüssen können. Obwohl es sich dabei um keinen Retailer im eigentlichen Sinne handelt, passt Pallas Kliniken perfekt zum Premium Department Store. Man teilt sich die gleichen Kunden und bietet diesen einen rundum grossartigen und einmaligen Service. Damit können wir im Jelmoli die sogenannte Customer Journey aussergewöhnlich gut ergänzen und die Attraktivität des Hauses als Destination deutlich steigern. Zudem haben wir mit Pallas Kliniken einen Mieter hinzugewinnen können, der vom bestehenden Netzwerk innerhalb des Hauses profitieren kann und dieses selbst ungemein bereichert.

Bei Jelmoli haben Sie mit Nina Müller eine neue CEO ernannt. Was wird die Hauptaufgabe für sie sein?

Wir sind sehr froh, dass wir mit Nina Müller eine neue CEO für Jelmoli ankündigen konnten. Sie wird im Frühjahr 2020 ihre neue Aufgabe antreten können. Jelmoli entwickelt sich gut und sie kann sich darauf freuen, den schönsten Premium Department Store der Schweiz zu führen. Mit den Herausforderungen im Onlinemarkt, der Eröffnung der neuen Standorte am Flughafen in Zürich und dem Umbau des Warenwirtschaftssystems bleibt einiges zu tun.

Wo sehen Sie Swiss Prime Site aktuell in der Umsetzung der Strategie?

Unsere Strategie unterliegt jeweils drei- bis fünfjährigen Business-szenarien. Im Frühjahr 2019 haben wir zusammen mit dem Verwaltungsrat die Periode 2020 bis 2022 verabschiedet. Die Ziele, welche wir uns dort setzen, sind herausfordernd, aber erreichbar.

Können Sie uns dazu etwas mehr erzählen?

Mit unserer Entscheidung, Tertianum zu verkaufen, und der erfolgreichen Umsetzung dieses Vorhabens haben wir einen wichtigen strategischen Schritt zur Fokussierung getan. Aus dem anfallenden Cashflow und dem Verkaufserlös von Tertianum können wir unsere Projektpipeline weiter umsetzen, im Asset Management wachsen, die Verschuldung reduzieren und damit die Erwartungen unserer Aktionäre und Stakeholder erfüllen.

Wie sehen Sie aktuell die Lage des Büromarkts in der Schweiz?

Die Marktbedingungen für erstklassig gelegene Büro- und Gewerbeimmobilien sind intakt. Insbesondere der Mietmarkt in den für uns wichtigen Regionen Zürich und Genf befindet sich in einer gesunden und robusten Verfassung. Das Angebot an hochwertigen Flächen ist beispielsweise in der Stadt Zürich so tief wie seit 2010 nicht mehr.

Wo sehen Sie die Leerstandsquote mittelfristig?

Wir weisen 2019 eine Leerstandsquote von 4.7% aus. Dies ist gegenüber 4.8% im Vorjahr leicht tiefer. Grundsätzlich sind wir zuversichtlich, dass wir den Wert unter der Marke von 5% halten können. Gleichzeitig muss man wissen, dass ein gewisser Leerstand per se nicht zu vermeiden und im Grunde genommen auch gut ist. Dies gibt uns die notwendige Flexibilität, um auf Nachfragen seitens bestehender Kunden oder des Markts besser reagieren zu können.

Aktuell ist Co-Working und flexibles Arbeiten in aller Munde.

Wo steht die Swiss Prime Site diesbezüglich?

Wir haben aktuell in rund einem Dutzend unserer Liegenschaften Co-Working. Der Anteil am Gesamtmieterttrag im Portfolio ist mit etwa 1% nach wie vor gering. Es ist durchaus vorstellbar, dass wir das Angebot noch weiter ausbauen. Wir spüren und sehen auf dem Markt, dass dieses Segment ein Bedürfnis befriedigt, das bisher zu wenig abgedeckt war.

Arbeiten Sie hier mit Anbietern zusammen oder haben

Sie ein eigenes Modell?

Wir arbeiten aktuell mit verschiedenen Anbietern zusammen. Diese haben unterschiedliche Modelle, was die Beteiligung von Swiss Prime Site angeht. Es gibt klassische Angebote aber auch solche, welche zumindest derzeit einmalig sind. So konnten wir für unser Gebäude YOND den Mieter Tadah gewinnen. Dort werden Co-Working-Arbeitsplätze mit integrierten Kinderbetreuungsmöglichkeiten angeboten. Gerade im YOND, mit seinem eigenen Ökosystem aus verschiedenen Mietern, eignet sich ein solches Angebot ausgezeichnet. Wir werden sicherlich an diesem Thema weiterarbeiten. Im Übrigen schliessen wir selbstverständlich weiterhin nicht aus, das Anbieten von Co-Working-Arbeitsplätzen selber zu betreiben, denn weshalb sollen wir diese Erträge mit Dritten teilen?

Manche Stimmen sagen, es sei ein gutes Mittel, um

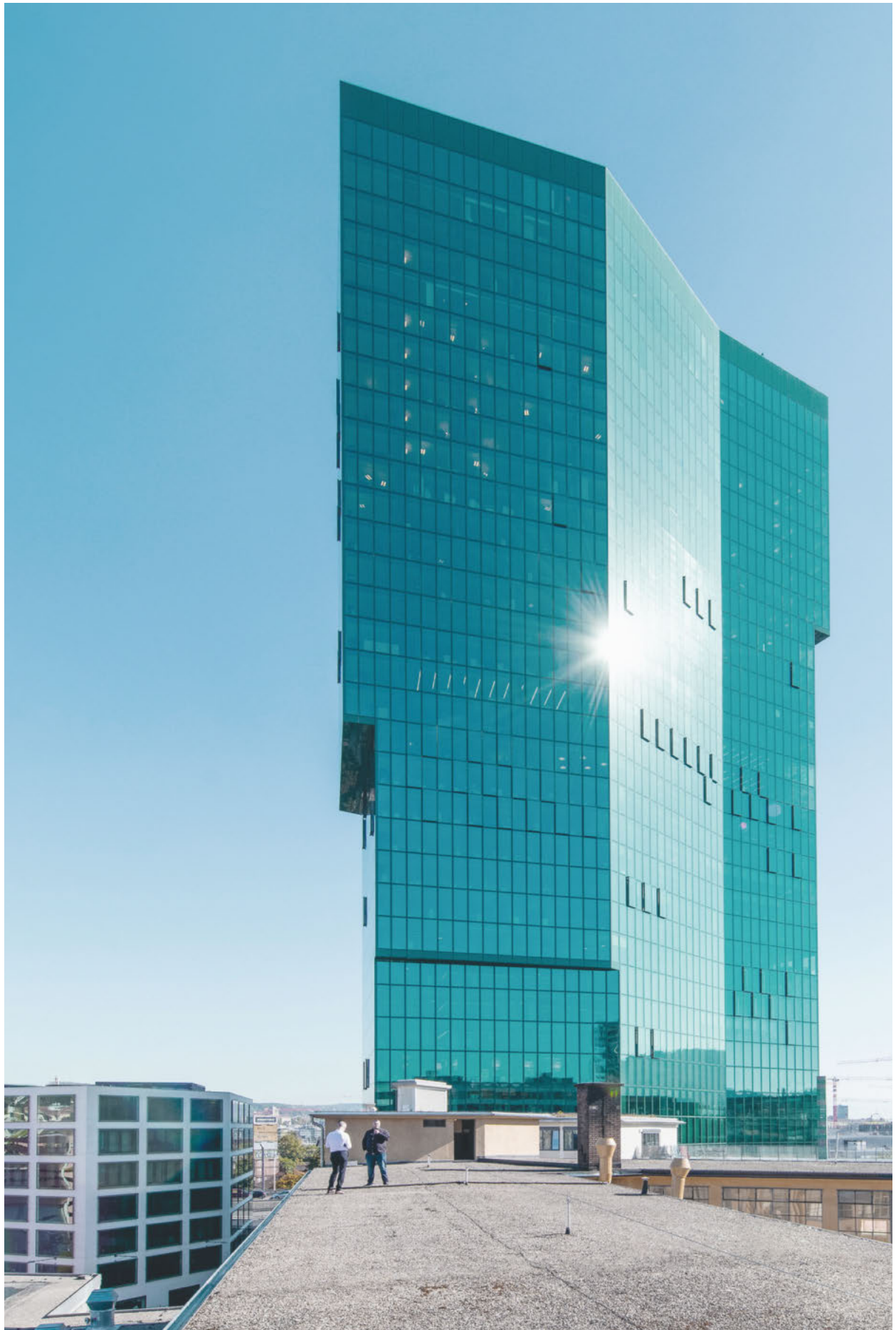
Leerstand im Portfolio zu reduzieren. Wie sehen Sie das?

Es mag sein, dass gewisse Exponenten im Markt dies so sehen. Aus unserer Warte greift diese Ansicht jedoch deutlich zu kurz und ist gar falsch. Eine gute Büro- oder Gewerbefläche macht aus, dass sie an einer exzellenten, hoch frequentierten Lage gelegen ist und so ein zentrales Kundenbedürfnis, nämlich optimale Erreichbarkeit, befriedigt. Diese beiden Voraussetzungen sind wichtig, um für Mieter attraktiv zu sein. Besteht ein Leerstand bei einer Immobilie, weil diese nicht mehr zeitgemäss ist oder der Standort nicht stimmt, wird der Leerstand auch mit Co-Working-Konzepten nicht zu füllen sein.

«Mit unserer Entscheidung, Tertianum zu verkaufen, und der erfolgreichen Umsetzung dieses Vorhabens haben wir einen wichtigen strategischen Schritt zur Fokussierung getan.»

Können Sie noch bitte die kurz- und mittelfristigen Ziele umreissen?

Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Swiss Prime Site ein steigendes Ergebnis auf operativer Ebene vor Neubewertungen und latente Steuern. Dazu beitragen wird ein wesentlicher Gewinn aus der Veräusserung der Tertianum Gruppe. Zudem gehen wir, wie erwähnt, von einem Leerstand von weiterhin unter 5% aus.



Unser Fokus sind unsere Kunden

Für Peter Lehmann, CEO Swiss Prime Site Immobilien, ist ein starker Kundenfokus die Basis für die guten Resultate im Geschäftsjahr 2019. Die Fähigkeit, Bedürfnisse im Markt zu erkennen und in Projekten umzusetzen, bestimmt sein Handeln.

Peter Lehmann, Swiss Prime Site Immobilien konnten 2019 wiederum sehr gute Zahlen vorzeigen. Können Sie ausführen, wie die Resultate zustande kamen?

Peter Lehmann: Der Immobilienmarkt gewann 2019 weiter an Dynamik. Die allgemeinen Rahmenbedingungen stimmten. Darunter verstehe ich die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz, die Zinsen und auch die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen. Im Portfolio- und Asset Management konnten wir tolle Erfolge realisieren. Über das gesamte Geschäftsjahr 2019 konnten wir die Leerstandsquote auf 4.7% reduzieren. Daneben haben wir unsere Projekte wie geplant weiterentwickeln können. Die Vorvermietungen sind insgesamt auf einem hervorragenden Niveau.

Wie erreicht man bei Projekten, die teilweise nur auf dem Papier bestehen, eine hohe Vorvermietung?

Für mich stehen immer der Kunde und seine Bedürfnisse im Fokus. Wir können als Unternehmen nur erfolgreich sein, wenn wir unser Tun nach der Marktnachfrage ausrichten. Wir erleben gerade einen Generationenwechsel in vielen Unternehmen. Das Management wird verjüngt und hat andere Ansprüche an die Standorte und Flächen, welche sie ihren Mitarbeitenden bieten wollen. Hier setzen wir an, um unser Portfolio und unsere Projekte für die Zukunft attraktiv zu machen.

Können Sie hier konkrete Beispiele nennen?

Aktuell haben wir unter anderem in unserer Pipeline das YOND in Zürich, JED in Schlieren oder das West-Log in Altstetten, welche unseren Kundenfokus sehr gut verdeutlichen. Wir haben vor geraumer Zeit festgestellt, dass Logistikimmobilien in den kommenden Jahren stark nachgefragt werden. In der Folge konnten wir, aufgrund unseres guten Netzwerks, das Projekt West-Log noch vor dem Spatenstich kaufen. Danach haben wir es weiter optimiert und den Bau in Auftrag gegeben. In Schlieren andererseits verwirklichen wir ein Konzept für unsere beiden Ankermieter Zühlke und Halter. Die bestehenden Bauten der ehemaligen Grossdruckerei auf dem Areal werden grosszügig umgebaut, sodass ein Ökosystem für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum entstehen kann. Davon profitieren unsere Ankermieter wie auch Start-ups, die dort Flächen beziehen werden.

Zudem investieren wir auf dem gleichen Areal in einen emissionsfreien Neubau mit einmaligen Grossflächen, die es so in Zürich noch nicht gibt.

Und bei YOND?

Die Immobilie, welche Ende 2019 bereits von einigen Mietern bezogen wurde, ist für uns ein Erfolg auf der ganzen Linie. Begonnen haben wir damit, dass wir vor ein paar Jahren aufgrund von Marktrecherchen das Bedürfnis erkannten, dass gerade bei kleineren Unternehmen flexible und rohe Flächen vermehrt nachgefragt wurden. So haben wir das Konzept YOND, mit seinen überhohen Räumen und der Möglichkeit, Zwischenböden einzuziehen, auf die Beine gestellt. Beim Spatenstich dieses für die Schweiz absolut innovativen Konzepts waren Vertreter der Stadt Zürich und von Avenir Suisse zugegen und attestierten uns damit grosse Chancen auf dem Markt. Aktuell ist der Vermietungsstand bei über 80%. Mit beispielsweise Coople, Tadah, Vebego, JobCloud oder Better Taste haben wir genau den Mieterspiegel, den wir damals in der Konzeptphase ins Auge gefasst hatten.

Können Sie noch etwas zu den Mietvertragserneuerungen innerhalb des Portfolios sagen?

Hier haben wir mit unserem Gebäude an der Müllerstrasse in Zürich ein gutes Beispiel. Die Liegenschaft haben wir Ende 2018 mit zwei anderen Immobilien im Tausch für die rund 24% am Sihlcity erhalten. Den 2021 auslaufenden Mietvertrag mit dem aktuellen Mieter haben wir als Chance genutzt, um das Gebäude neu zu positionieren. Dies ist uns aufgrund unseres guten Netzwerks innerhalb von kürzester Zeit gelungen. Wir werden nach dem Auszug des jetzigen Kunden das Gebäude umfassend erneuern und für die individuellen Bedürfnisse des neuen Mieters aufbereiten. Aufgrund der nun optimierten Marktfähigkeit können wir das Mietzinsniveau signifikant anpassen und dadurch den Gebäudewert deutlich steigern.

Und wie sieht es in Genf, Ihrer anderen Fokusgegend, aus?

Das Grossprojekt Espace Tourbillon entwickelt sich wie geplant. Alle fünf Liegenschaften sind mittlerweile weit fortgeschritten. Bei den beiden Gebäuden, die an die Hans Wilsdorf Stiftung verkauft wurden, sind wir am Innenausbau dran. Die anderen drei Liegenschaften wie auch das unterirdische Logistikzentrum sind kurz vor der Fertigstellung des Rohbaus. Eine der drei Liegenschaften verkaufen wir aktuell erfolgreich im Stockwerkeigentum. Diese innovative Idee kommt gut im Markt an. Das Projekt Alto Pont-Rouge gedeiht ebenfalls. Die Vorbereitungsarbeiten für den Baustart sind beinahe abgeschlossen. Das Quartier wird mit dem neuen Bahnhof in den kommenden Jahren einen grossen Aufschwung erleben. Die Flächen werden entsprechend von den Unternehmen, welche aus der Innenstadt wegziehen, gebraucht.



Ihre Pipeline ist nach wie vor prall gefüllt. Welche Projekte machen Ihnen sonst gerade sehr viel Freude?

Zu erwähnen ist die Schönburg in Bern. Dort sind beinahe alle Wohnungen vermietet und das Fitnesscenter sowie die Retailflächen eröffnet. Ich bin zuversichtlich, dass wir im Frühling 2020 die Eröffnung des Hotels feiern können. Die Transformation des Stücki Park in Basel ist auf gutem Wege. Wir konnten 2019 das Stücki Village eröffnen und den Spatenstich für die ersten beiden Anbauten machen. Langsam beginnt das Areal zusammenzuwachsen und zu einem echten Zentrum für Basel-Nord zu werden.

«Wir erleben gerade einen Generationenwechsel in vielen Unternehmen. Das Management wird verjüngt und hat andere Ansprüche an die Standorte und Flächen, welche sie ihren Mitarbeitern bieten wollen.»

Kommen wir zu den Logistikimmobilien zurück. Können Sie hier etwas konkreter werden?

Mit der Zunahme des Onlinehandels gewinnt die Feinverteilung von Gütern auf städtischem Gebiet deutlich an Bedeutung. Jeder von uns möchte so rasch wie möglich die online bestellten Produkte nach Hause geliefert bekommen. Dies geht mit der allgemeinen Zunahme des Verkehrs jedoch nur, wenn die Logistikprozesse optimiert werden können. Hierbei spielt die «letzte Meile», die ein Paket zurücklegt, eine sehr wichtige Rolle. Für die Stadtauslieferung müssen Güter anders portioniert werden, um effizient und schnell beim Besteller im Briefkasten zu landen. Verkehrstechnisch gut gelegene Immobilien an der Stadtgrenze erweisen sich perfekt für diese Art von Logistik. Mit West-Log und Espace Tourbillon verfügen wir bereits über zwei solcher Liegenschaften.

Sie gehen also davon aus, dass der Bedarf an Immobilien dieser Art zunehmen wird?

Ganz eindeutig. Innerhalb unseres Portfolios haben wir beispielsweise mit dem Iseli-Areal in Regensdorf eine Landparzelle mit derzeit bestehender Infrastruktur, welche sich später ebenfalls für ein entsprechendes Projekt eignen würde.

Entfernen Sie sich dabei nicht von Ihrem Versprechen, sich auf «Prime»-Lagen zu fokussieren?

Nein. Aus dem Blickwinkel des Markts für Logistikimmobilien sind die von uns gewählten Standorte absolut «prime». Ein Logistikprojekt auf dem Land hingegen würde dieses Kriterium nicht erfüllen.

Schlieren, Zürich, Genf, Bern und Basel: Wie behält man die Bedürfnisse so viel verschiedener Kunden in so unterschiedlichen Regionen der Schweiz im Überblick?

Wir haben dafür diverse Strategien, um den Markt beziehungsweise die Kunden optimal im Fokus zu behalten. Einerseits verfügen wir mit unserem Büro in Genf über ein Standbein in der Romandie. Mit unseren Spezialisten vor Ort erkennen wir wichtige Impulse, um die richtigen Entscheidungen zu treffen. Daneben haben wir sehr gute persönliche Kontakte, die wir pflegen und die uns helfen, immer markt- und kundengerecht zu investieren.

Nachhaltigkeit gewinnt global, regional wie auch bei Unternehmen immer mehr an Bedeutung. Wie nehmen Sie sich diesem Thema an?

Indem wir uns nachhaltige Ziele setzen und diese erreichen. Ganz konkret haben wir uns zu einem CO₂-Absenkpfad verpflichtet. Mittels verschiedener Massnahmen wollen und müssen wir dieses langfristige Ziel erreichen. Doch es genügt nicht nur zu versuchen, in emissionsfreie Immobilien bis 2050 zu investieren. Beim langen Lebenszyklus von Liegenschaften müssen wir dies bereits heute und morgen tun. Einerseits reichern wir unser Bestandsportfolio mit verschiedenen Initiativen an, um dem Ziel näher zu kommen. So suchen wir beispielsweise derzeit nach Möglichkeiten, auf unseren Gebäuden möglichst viele Photovoltaik-Anlagen aufzustellen. Andererseits investieren wir in nachhaltige Baumformen. Ein konkretes Beispiel dafür ist der Neubau im JED in Schlieren. Ein Gebäude ohne Heizung, Kühlung und Lüftung.

Der JED Neubau ist bezüglich Emissionen eines Ihrer Vorzeigeprojekte. Können Sie das Konzept noch etwas detailliert erklären?

In Zeiten von Klimaerwärmung müssen wir bei Neubauten umdenken. Hier hilft uns der Blick in die Vergangenheit. Bereits unsere Vorfahren wussten, dass man mit dicken Mauern quasi die Witterungsbedingungen aussen vor lässt. Haben wir also genügend Mauerdicke und geringere Fensterflächen, können wir das Innenklima beinahe unabhängig von der Aussentemperatur gestalten. Wir haben uns genau dies zunutze gemacht und beim JED Neubau die Mauern mit rund 80 Zentimetern geplant. Die Fenster sind einerseits so dimensioniert, dass sie genügend Licht ins Gebäudeinnere leiten. Gleichzeitig sind sie so weit

nach innen versetzt, dass die direkte Sonneneinstrahlung sehr kurzgehalten wird und damit kein Aufheizungseffekt entstehen kann. Im Gebäude herrscht eine optimale Temperatur zwischen 22 und 26 Grad. Die Luftfeuchtigkeit wird über Sensoren und automatisiertes Fensteröffnen/-schliessen erreicht. Wo man vormals 50 bis 80 m² für die Gebäudetechnik gebraucht hatte, genügt heute ein kleines Reduit mit weniger als 10 m².

Was ist sonst noch speziell beim JED Neubau?

Wir haben festgestellt, dass es in Zürich kaum zusammenhängende Grossflächen zu mieten gibt. Dies aber gleichzeitig ein Bedürfnis unserer Kunden darstellt. So haben wir uns dazu entschieden, beim JED Neubau das maximal mögliche Stützenraster auf den Stockwerken zu implementieren. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass unsere Kunden Einbussen in Sachen Flexibilität hinnehmen müssten. Innerhalb des Stützenrasters können viele Flächen speziell bespielt oder bei Bedarf abgetrennt werden. Nichts muss, aber alles geht – das wollen die Kunden von heute.

Ist dies die Bauweise der Zukunft?

Wir denken, dass wir diese Art zu bauen in der Zukunft vermehrt sehen werden. Es führt kein Weg daran vorbei, unsere bestehenden Gebäude effizienter umzubauen und neue Immobilien komplett emissionsfrei zu planen.

«Co-Working kann auf verschiedene Weisen funktionieren. Klassisch sind sehr zentral gelegene Standorte, mit guter verkehrstechnischer Anbindung und hoher Frequenz, die Erfolg haben.»

Ein anderer Trend im Immobilienmarkt ist Co-Working.

Ist dies tatsächlich ein grosses Bedürfnis im Markt?

Der Trend hin zu Co-Working und Serviced Office hat verschiedene Treiber. Einerseits sind es gewichtige Start-ups, die dafür sorgen, dass das Thema medial breit diskutiert wird. Andererseits sehen wir tatsächlich auf dem Markt einen gewissen Bedarf für die Nutzungsart. Auf einem Areal mit Vollvermietung gibt es Mieter, die sich ein «Überlaufbecken» für saisonalen oder projektbezogenen höheren Flächenbedarf wünschen. Dort könnten dann zusätzliche Mitarbeitende einen flexiblen Arbeitsplatz beziehen, wären aber gleichzeitig in der Nähe ihrer Kollegen. Zudem interessieren sich global agierende Unternehmen

zunehmend für «Single-Office-Provider»-Strategien. Dabei haben sie einen einzigen Vertrag mit einem global agierenden Anbieter. Die Mitarbeiter können dann in allen Städten, wo der Anbieter tätig ist, die Büroräumlichkeiten nutzen. Es sind spannende Entwicklungen.

Wo funktioniert das Konzept in Ihren Augen und wo nicht?

Co-Working kann auf verschiedene Weisen funktionieren. Klassisch sind sehr zentral gelegene Standorte, mit guter verkehrstechnischer Anbindung und hoher Frequenz, die Erfolg haben. Doch auch ausserhalb der Zentren können Konzepte vielversprechend sein. Irgendwann werden wir nicht alle in die Stadt zur Arbeit pendeln können oder wollen. Flexible Arbeitsplätze ausserhalb der Innenstädte und an Standorten, die man zu Fuss von zu Hause aus erreichen kann, kommen hier in Frage. Hierzu gibt es bereits Beispiele rund um Zürich.

Könnten Sie sich vorstellen, auch im Prime Tower Co-Working anzubieten?

Erfolgreiches Co-Working hat viel mit Frequenz und Sichtbarkeit der Flächen zu tun. Im Prime Tower Flächen für flexibles Arbeiten anzubieten, könnte allenfalls erfolgreich sein, wenn wir ein Modell implementieren würden, bei dem bestehende Mieter des Turms das Angebot im Sinne des erwähnten «Überlaufbeckens» nutzen könnten. Auch aus dem Blickwinkel der Sicherheit wäre ein komplett offenes Co-Working nicht einfach zu lösen. Aber ganz ausschliessen wollen wir es nicht. Denn die Lage an der Hardbrücke ist geradezu perfekt für ein solches Angebot.

Verkaufsflächen sind aufgrund des Onlinehandels unter Druck. Wie sehen Sie diesbezüglich die Entwicklung in der Zukunft?

Gute Flächen an zentralen Lagen werden immer nachgefragt werden. Dies sehen wir stets, wenn es darum geht, Mietverträge zu erneuern. Wir sind zudem überzeugt, dass es den stationären Handel auch in Zukunft braucht. Ob dieser morgen noch so ausgeprägt sein wird wie heute, wird sich noch zeigen. Die Zusammenarbeit mit den Pallas Kliniken im Jelmoli verdeutlicht, dass man Retailflächen anreichern oder transformieren und damit erfolgreich machen kann.

Wie ist Ihr Ausblick auf das kommende Jahr und darüber hinaus?

Ich bin zuversichtlich, dass sich der Immobilienmarkt auch 2020 positiv entwickeln wird. Die allgemein gute wirtschaftliche Lage, die politische Stabilität und der hohe Grad an Technologie sowie Digitalisierung in der Schweiz werden auch in Zukunft dafür sorgen, dass wir ein optimaler Standort für heimische und globale Unternehmen sind.

Verwaltungsrat



Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli
Präsident
Mitglied seit 29. April 2002³



Mario F. Seris
Vizepräsident
Mitglied seit 27. April 2005^{2, 3}



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Mitglied seit 27. März 2018²



Thomas Studhalter
Mitglied seit 27. März 2018¹



Christopher M. Chambers
Mitglied seit 22. Oktober 2009^{1, 2}



Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29. April 2002¹



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied seit 26. März 2019²

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums. Innerhalb des Verwaltungsrats bestehen ein Prüfungs-, ein Nominations- und Vergütungs- sowie ein Anlageausschuss. Der Verwaltungsrat bestimmt als Kollegium die Strategie von Swiss Prime Site und stellt gegenüber der Gruppenleitung ein Kontrollorgan bei der operativen Umsetzung dar.

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung



René Zahnd
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site



Markus Meier
Chief Financial Officer
Swiss Prime Site



Peter Lehmann
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site Immobilien



Oliver Hofmann
Chief Executive Officer
Wincasa



Dr. Luca Stäger
Chief Executive Officer
Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzte sich per Ende 2019 aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa und Tertianum sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen. Diese Organisation stellt sicher, dass alle zentralen Geschäftsbereiche und ihre Interessen sowie das Know-how im obersten operativen Führungsgremium vertreten sind.

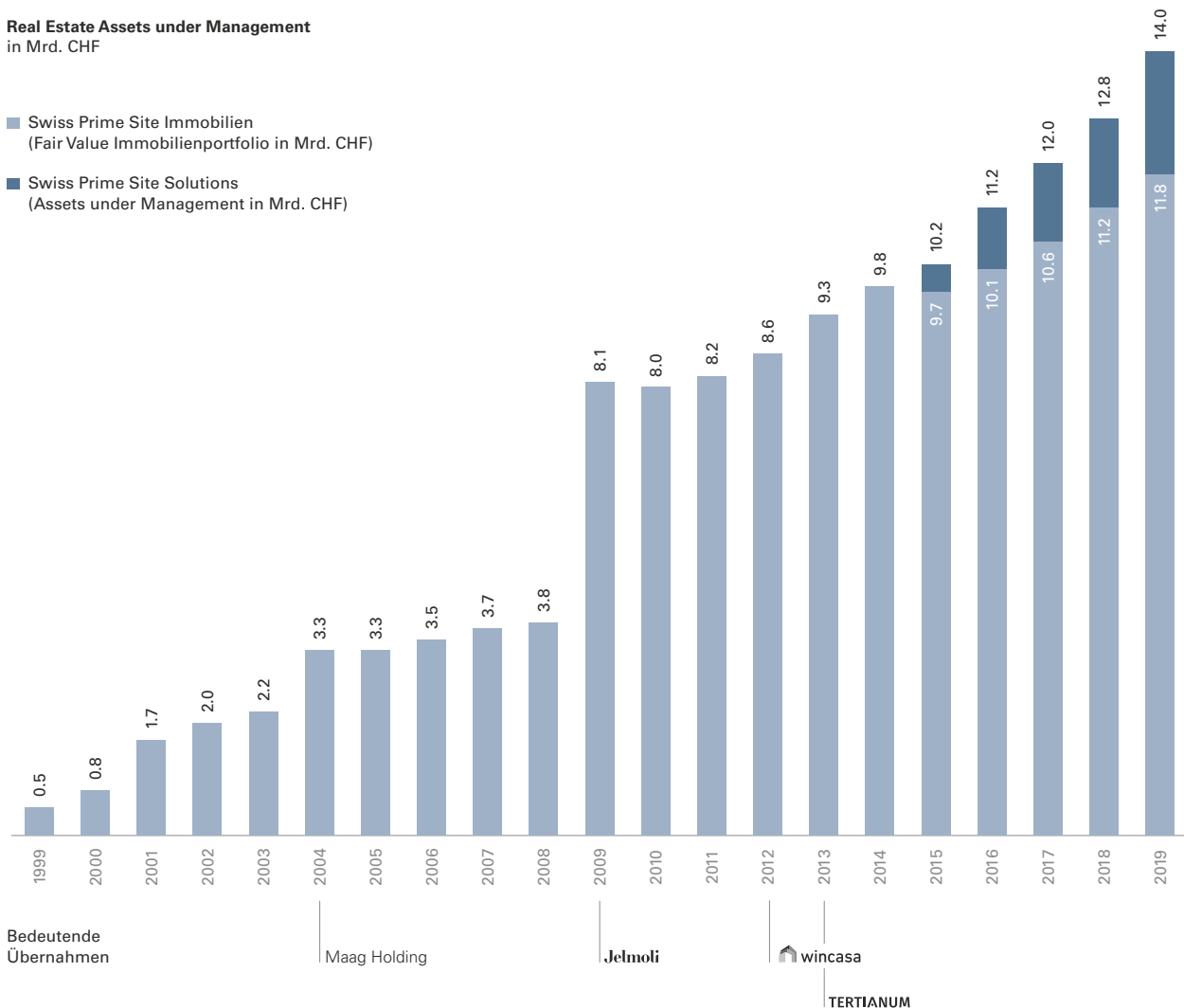
Unsere Erfolgsgeschichte

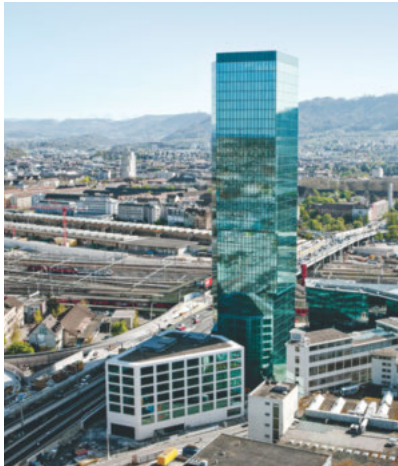
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Bis 2019 ist das Unternehmen zur grössten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 11.8 Mrd. herangewachsen.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bis her zählte der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelmoli (2009) verdoppelte den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss Prime Site mit Wincasa (2012) und Tertianum (2013) wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Entwicklungen wie SkyKey in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One in Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Asset Management für Dritte) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von total CHF 14.0 Mrd.

Real Estate Assets under Management
in Mrd. CHF

- Swiss Prime Site Immobilien
(Fair Value Immobilienportfolio in Mrd. CHF)
- Swiss Prime Site Solutions
(Assets under Management in Mrd. CHF)





Prime Tower, Zürich



Jelmoli – The House of Brands, Zürich



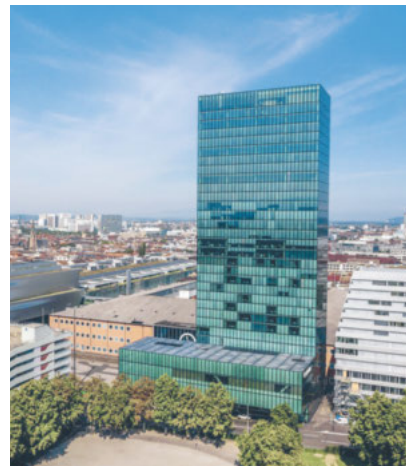
SkyKey, Zürich



Motel One, Zürich



Opus, Zug



Messeturm, Basel



EspacePost, Bern



Rue du Rhône 48–50, Genf



Place du Molard 2–4, Genf

Unsere Märkte

Die Swiss Prime Site-Gruppe bewegt sich mit ihrem Kerngeschäft im Schweizer Immobilienmarkt. Die wichtigsten Einflussfaktoren für das Unternehmen sind der Miet-, Transaktions- und Kapitalmarkt. Weitere bedeutende Impulse kommen vom nationalen Detailhandel und von der Nachfrage nach Dienstleistungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt.

Mietmarkt

Im Dienstleistungssektor wurden von September 2018 bis September 2019 rund 54 000 neue Stellen geschaffen, was für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen sorgte. Insbesondere in Zürich entwickelte sich die Nachfrage dynamisch und es konnten bedeutende Mietverträge abgeschlossen werden. Der Markt für Verkaufsflächen präsentierte sich unverändert anspruchsvoll. Der stationäre Handel und insbesondere Shoppingcenter stehen in starker Konkurrenz zum E-Commerce. Swiss Prime Site verfügt über Liegenschaften an gut frequentierten Zentrumsanlagen, die sich einer hohen Nachfrage erfreuen. So konnte das Angebot im Premium Department Store Jelmoli mit einer Schönheitsklinik erweitert werden. Indem der Bedarf für die städtische Feinverteilung von Waren ansteigen dürfte, wird dies für Swiss Prime Site zusätzliche Opportunitäten eröffnen. Das Unternehmen sieht für die Stadtlogistik grosse Chancen und investiert bereits in zwei vielversprechende Projekte in Genf und Zürich.

Transaktionsmarkt

In den letzten Jahren führte die starke Nachfrage nach Renditeliegenschaften zu bedeutenden Wertsteigerungen auf den Bestandsobjekten mit gleichzeitiger Kompression der Renditen auf dem Transaktionsmarkt. Im abgelaufenen Jahr reduzierten sich die Renditen für erstklassige Büro- und Retail-Immobilien weiter. Swiss Prime Site nutzte das grosse Interesse nach Anlageliegenschaften und konnte gewinnbringende Verkäufe erzielen. Zusätzlich investierte das Unternehmen in eigene Immobilienentwicklungen, die im Unterschied zum umkämpften Transaktionsmarkt überdurchschnittliche Nettoerrenditen von rund 5% erbringen.

Kapitalmarkt

Nicht nur direkte, sondern auch indirekte Immobilienanlagen profitieren unverändert von einer hohen Investorennachfrage. Swiss Prime Site nutzte das gute Marktumfeld für die Emission von zwei Anleihen im Betrag von total CHF 520 Mio. Die Swiss Prime Anlagestiftung, deren Vermögen durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, führte ihrerseits zwei Emissionen durch. Dies zeigt die anhaltende Nachfrage von Pensionskassen nach Dienstleistungen im Bereich Real Estate Asset Management. Die Swiss Prime Site-Aktie erfreute sich einer hohen Nachfrage und erzielte eine sehr gute Performance (inkl. Ausschüttung) von 47%. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Performance von 8.9% seit dem Börsengang generierten die Swiss Prime Site-Aktien sowohl im Sektor- als auch im Marktvergleich eine überdurchschnittliche Rendite.

Leben im Alter

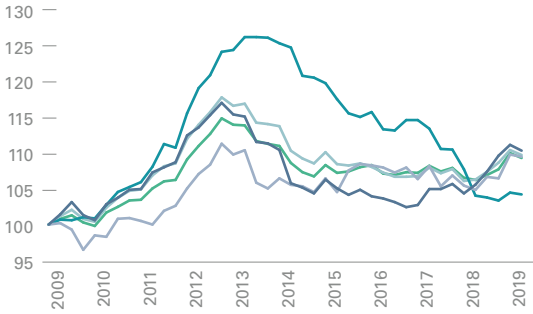
Der demografische Wandel wird in der Schweiz immer mehr spürbar: Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren betrug im Jahr 2018 1.58 Millionen Personen – dies entspricht 18.5% der Bevölkerung. Im Jahr 2000 waren es noch 15.4%. Effektiv ist die Zahl der Personen über 65 Jahre in dieser Zeit um über 40% gestiegen und auch für die kommenden Jahre ist von einem weiteren Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppe auszugehen. Swiss Prime Site kündigte an, die operative Gruppengesellschaft Tertianum bis im ersten Halbjahr 2020 an Capvis zu veräussern. Mit den 16 Tertianum Wohn-/Pflegezentren und Residenzen, welche sich im Immobilienportfolio von Swiss Prime Site befinden, sowie den vier Projekten im Bau beziehungsweise in Planung partizipiert Swiss Prime Site unverändert am Wachstumsmarkt Leben im Alter.

+ 8.9% p.a.

Durchschnittliche jährliche Performance (Total Return) der Aktie der Swiss Prime Site AG vom Börsengang 2000 bis Ende 2019.

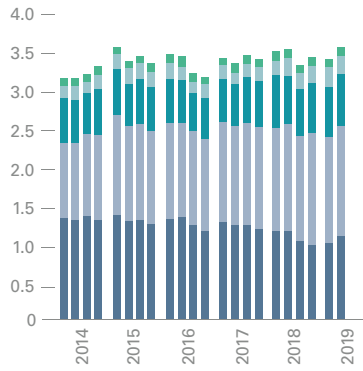
Mietmarkt: Entwicklung der Preise und angebotenen Flächen

Büroflächen: Mietpreisentwicklung



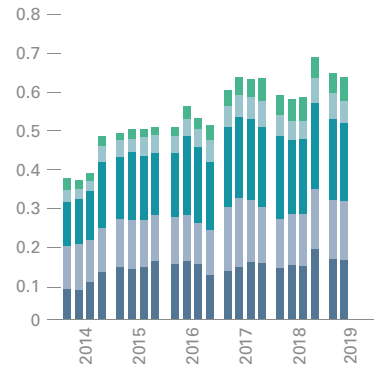
— Zürich — Basel — Genf — Schweiz — Mittelstädte
 (Mietpreisabschlüsse, qualitätsbereinigter Index
 1. Quartal 2019 = 100)

Büro



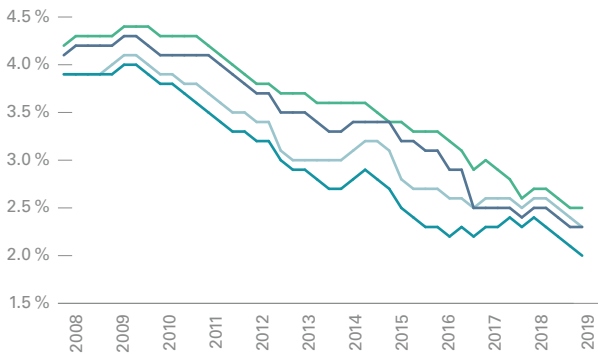
■ Grosszentren ■ Agglomeration der Grosszentren
 ■ Klein- und Mittelzentren ■ Agglomeration der Klein- und Mittelzentren
 ■ Peripherie
 Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)

Verkauf



Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen

Büro



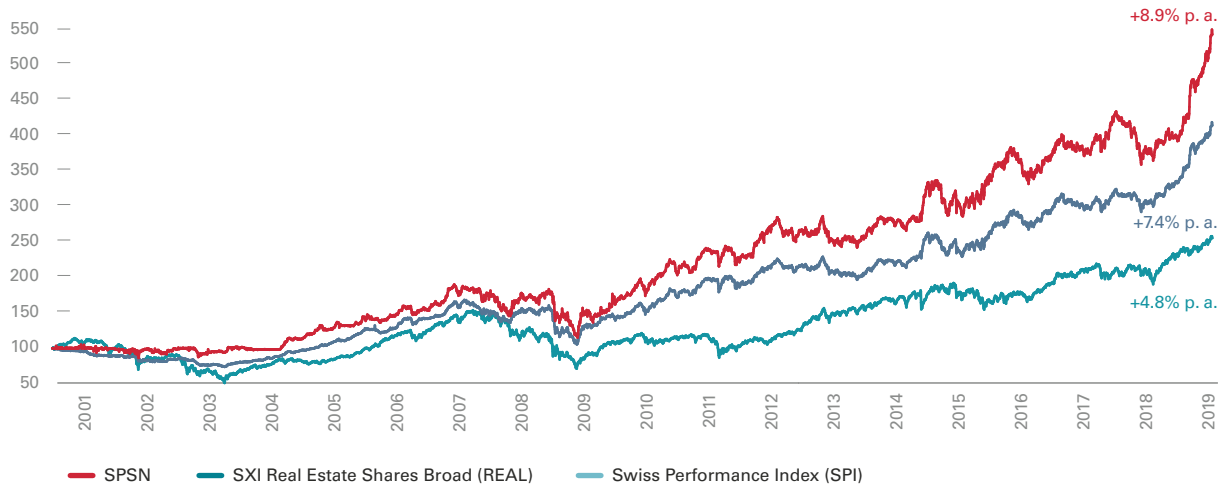
— Zürich — Genf — Bern — Basel

Verkauf



— Zürich — Genf — Bern — Basel

Kapitalmarkt: Entwicklung Swiss Prime Site-Aktienkurs gegenüber Sektor und Markt



Quellen: Credit Suisse, Wüest Partner, Swiss Prime Site, Thomson Datastream

Risk Management

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

Auf dem Weg zur Erreichung der strategischen Ziele ist Swiss Prime Site einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Für den langfristigen Erfolg ist es deshalb entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Unternehmen misst dem Management von Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen Prozess implementiert. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet.

Die Grundlage des Risikomanagements bildet die gruppenweit gültige Risikopolitik. Sie legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe. Jede Gruppengesellschaft erlässt darüber hinaus weitere spezifische Vorgaben und Massnahmen.

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst die Elemente Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozess.

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Stakeholdern (Risiko Eigner) berücksichtigt.

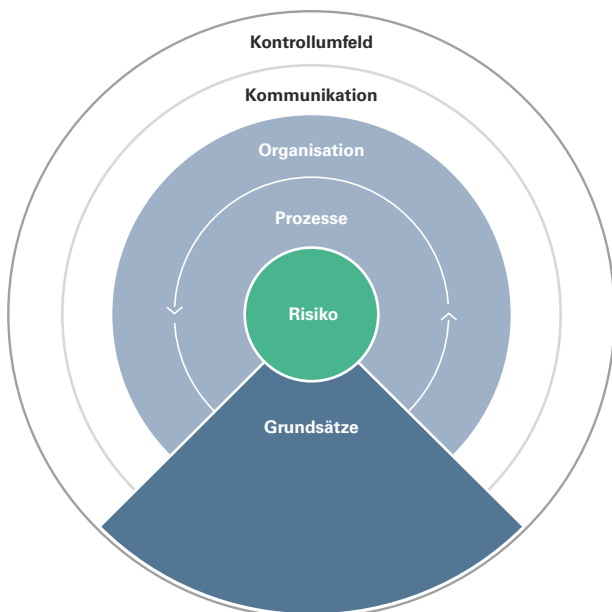
Das Kontrollumfeld wird in erster Linie vom Verwaltungsrat und von der Gruppenleitung durch ihre Verantwortung, ihr Risikobewusstsein und die organisatorischen Massnahmen hinsichtlich ordnungsgemässer Geschäftstätigkeit geprägt. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, Verhaltensregeln und klare Verantwortlichkeiten.

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein grundlegender Pfeiler des Risikomanagements. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

In der Risiko-Organisation der Swiss Prime Site-Gruppe trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt, die für die gruppenweite Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig ist. Grundsätzlich tragen alle Mitarbeitenden zu einem bewussten Umgang mit Chancen und Risiken bei.

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Risikoidentifikation erfolgt einerseits im Rahmen von jährlichen Risikogesprächen zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft sowie zwischen allen Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management (top-down). Zusammen mit der Analyse einzelner Systeme und Prozesse (bottom-up) ergibt sich ein Risikoinventar pro Gruppengesellschaft.

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikoeignern zugewiesen. Danach werden sie nach ihrem finanziellen Schadenspotenzial und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Das entsprechende Risikoprofil beziffert auch den Wert der erforderlichen Risikobewältigungsmassnahmen sowie die Auswirkungen auf die Reputation aufgrund negativer Medienresonanz.



Auf Gruppenstufe erfolgt die Risikoberichterstattung einmal jährlich an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Sie besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und Risikoinventar. Auf Stufe Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des entsprechenden Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich gehörten 2019 die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zum Zeitpunkt der Refinanzierung zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Durch die proaktive Bewirtschaftung des Leerstandsrisikos ist es Swiss Prime Site gelungen, die Leerstandsquote trotz schwierigem Marktumfeld stabil unter 5% zu halten.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten insbesondere neue regulatorische Vorgaben (Tertium) sowie veränderte, durch die digitale Transformation geprägte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten (Wincasa, Jelmoli).

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

2017 legte Swiss Prime Site erstmals ein besonderes Augenmerk auf Cyberrisiken. Während die fortschreitende Digitalisierung auch im Immobilienbereich zu vielen Chancen führt, gerade im Bereich der Kundeninteraktion und der intelligenten Steuerung von Prozessen, ergeben sich daraus auch neue Cyberrisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl. Deshalb erstellte Swiss Prime Site 2019 zum ersten Mal ein eigenes Risikoinventar für diesen zentralen Risikokomplex und definierte entsprechende Gegenmassnahmen.

Neben der Digitalisierung beeinflusst der Klimawandel die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe massgeblich. Das Unternehmen hat sich bereits 2017 klar zu den Klimazielen des Pariser Abkommens bekannt. Ein proaktiver Umgang mit Klimarisiken trägt auch zum Schutz der eigenen Geschäftstätigkeit bei. 2019 führte Swiss Prime Site deshalb erstmals eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht von Swiss Prime Site.

Strategie

Investitionen und Fokussierung

Die Ziele der Swiss Prime Site-Gruppe sind konstantes Wachstum und eine nachhaltige Profitabilitätsentwicklung. Dazu werden beträchtliche Investitionen im Kerngeschäft Immobilien getätigt. Das Augenmerk gilt erstklassigen Liegenschaften mit attraktiven Renditen in der Schweiz. Derzeit ist Zürich mit 43% Anteil die wichtigste strategische Region im Portfolio von CHF 11.8 Mrd. Stark im Wachstum begriffen ist zudem das Gebiet um das Genfer Seebecken. Swiss Prime Site fokussiert auf kommerziell genutzte Flächen und Räume. Mit eigenem Know-how werden Liegenschaften und Areale nachhaltig entwickelt, neu positioniert oder modernisiert.

Ertragsdiversifikation und Synergien

Um die Diversifikation des Geschäftsmodells weiter zu stärken, werden bestehende immobiliennahe Geschäftsfelder ausgebaut. Aktuell verfügt Swiss Prime Site mit Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions über attraktive Gruppengesellschaften. Sie erweisen im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien der Gruppe wie auch Drittkunden am Markt stark nachgefragte Dienste. Die Ziele sind, die Beiträge an Umsatz und Betriebsgewinn deutlich zu steigern sowie die Synergien innerhalb der Gruppe und der einzelnen Gesellschaften zu erhöhen.

Innovation und Nachhaltigkeit

Als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz will Swiss Prime Site Innovationsführer sein. Dazu hat das Unternehmen auf Gruppenstufe und in den einzelnen Gruppengesellschaften Einheiten geschaffen, die sich ausschliesslich mit innovativen Technologien, Verfahren und Prozessen beschäftigen. Ziel ist, sich als Gruppe gerade in Zeiten disruptiver Veränderungen für künftige Herausforderungen und veränderte Märkte zu rüsten. Zu den Schlüsselfaktoren zählt neben Innovation und Digitalisierung die Nachhaltigkeit. In allen Belangen sorgt die bewusste nachhaltige Geschäftsführung für die Zukunftsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens.

Ziele 2020

<5 %

Leerstandsquote

~45 %

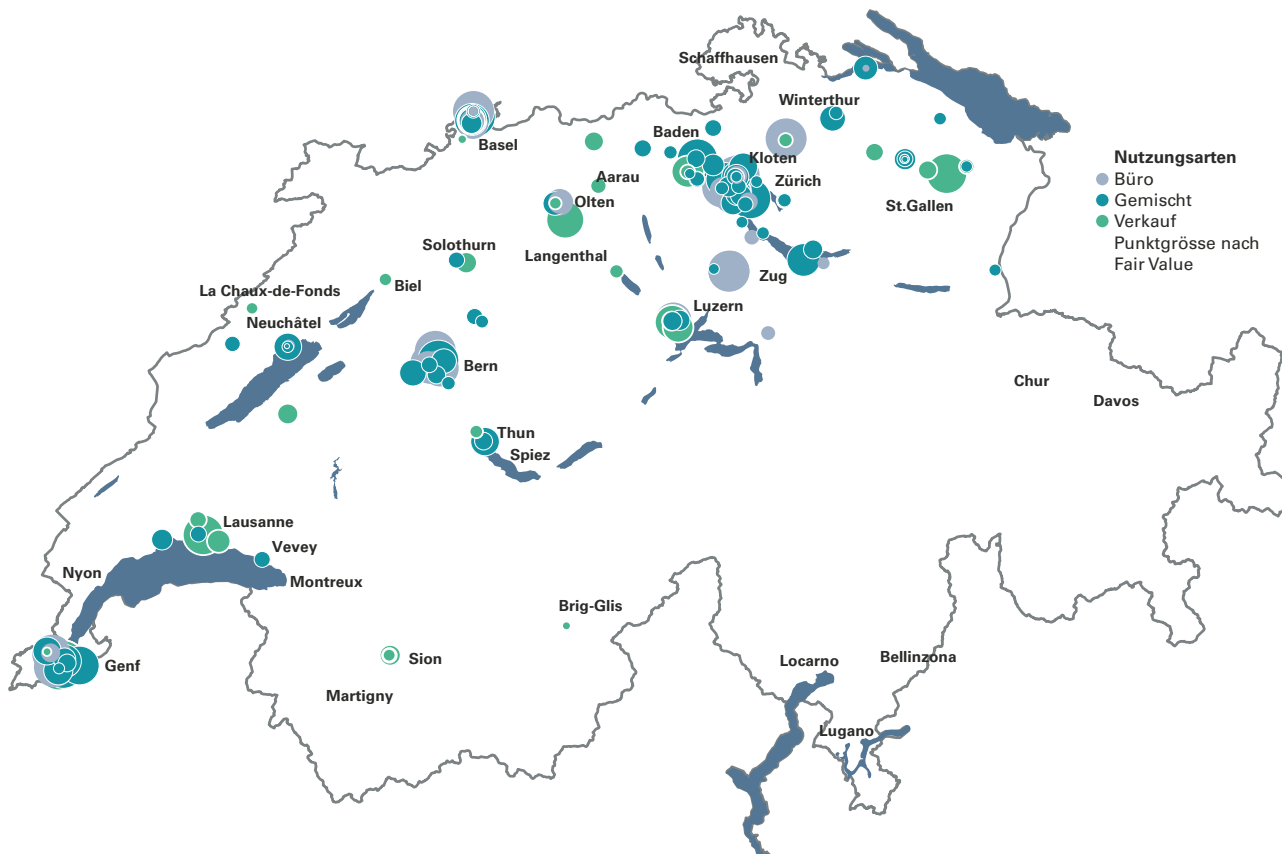
Eigenkapitalquote

6–8 %

Eigenkapitalrendite



Immobilienportfolio



Aufbau und Wachstum

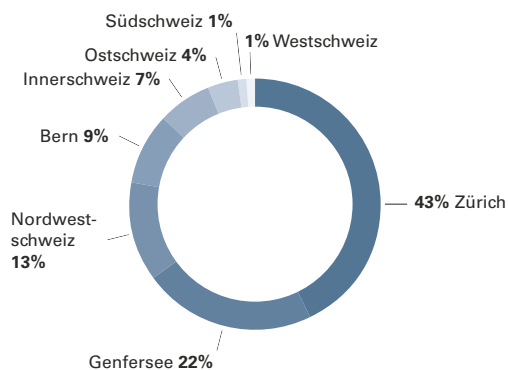
1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als zehn Jahren auf rund CHF 3.8 Mrd. (2008). Mit der Akquisition der Jelmoli-Liegenschaften 2009 konnte das Portfolio nochmals mehr als verdoppelt werden. Weitere wichtige Projekte wie zum Beispiel Prime Tower und SkyKey in Zürich, EspacePost in Bern sowie Akquisitionen (2013: Tertianum-Liegenschaften) erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse des Immobilienportfolios bedeutend. Per Ende 2019 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 11.8 Mrd.

Geografische Verteilung

Die Immobilien von Swiss Prime Site weisen ausnahmslos eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität auf. Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Dieser strategischen Positionierung ist es zu verdanken, dass sich die Flächen trotz herausforderndem Markt einer guten Nachfrage erfreuen. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 43% den Löwenanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist das Genferseebecken (22%).

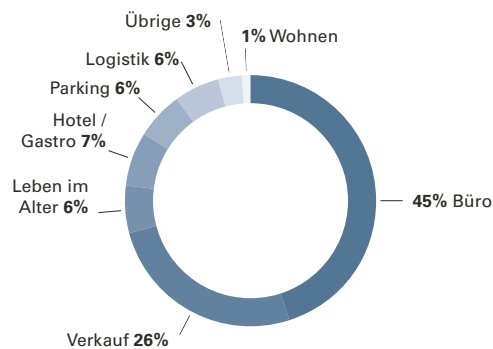
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2019



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietsertrag per 31.12.2019



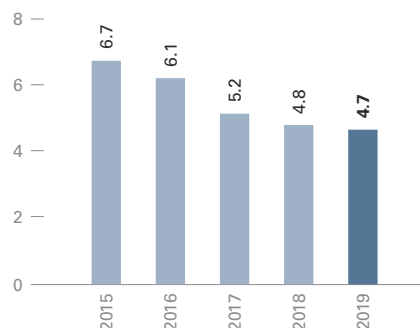
¹ Segment Immobilien

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Von den insgesamt 1.6 Mio. m² verfügbarer Fläche sind aktuell 45% als Büros und 26% als Verkaufsräume vermietet. Die Nutzung der eigenen Liegenschaften durch die Gruppengesellschaft Tertianum macht 6% aus. Als weitere ergänzende Nutzungsarten gelten Hotel/Gastro, Logistik und Parking. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 22% des Nettomietsertrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 34% des Portfolios werden zwischen vier und neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Swiss Prime Site konnte in den vergangenen Jahren den Leerstand ihrer Immobilien (187 Liegenschaften) deutlich senken. 2019 lag der Wert bei tiefen 4.7%.

Leerstandsquote in %



Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine der Stärken von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren. Entsprechend dem Geschäftsmodell werden erworbene Grundstücke, Areale oder den aktuellen Anforderungen nicht mehr genügende Liegenschaften analysiert, für Kunden- und Marktbedürfnisse optimiert, entwickelt und umgesetzt.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettorendite auf.

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Ende 2019 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 850 Mio. Insgesamt befinden sich 2020 noch sechs Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden in der Genfer Grossüberbauung Espace Tourbillon getätigt. Kurz nach Baustart im zweiten Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Ein Haus wird im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft.

Das ehemalige NZZ-Druckzentrum wird unter dem neuen Namen JED – Join. Explore. Dare. – bis 2020 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Mit der Unterzeichnung von langfristigen Mietverträgen mit Halter und Zühlke konnten für das bestehende Gebäude bereits zwei namhafte Ankermieter gewonnen werden. In Fussdistanz vom Bahnhof Zürich-Altstetten und mit Anbindung an die Autobahn A1 entsteht die Logistikimmobilie West-Log mit Büronutzungen in den Obergeschossen. Das Gebäude ermöglicht dem Ankermieter Elektro-Material AG dank der optimalen Lage die rasche und kostengünstige Feinverteilung von Waren in der Stadt Zürich und Umgebung. Damit trägt Swiss Prime Site Immobilien dem wachsenden Markt für Stadtlogistik Rechnung, der im Zeitalter von E-Commerce immer wichtiger wird.

Projekte in Planung

Ende 2019 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteile) von rund CHF 940 Mio. in Planung. Das grösste Einzelprojekt darin wird Alto Pont-Rouge in Lancy sein. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Die Planung sieht vor, dass Investitionen in der Höhe von etwa CHF 280 Mio. für Bau und Betrieb von zusätzlichen 31 100 m² Mietflächen erfolgen.

Der Stücki Park wird bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Die erste Etappe ist bereits zu 50% an Lonza vorvermietet. Zwischen dem bereits voll vermieteten Business Park und dem Einkaufszentrum werden vier Neubauten die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei verdoppelt sich die vermietbare Fläche auf über 60 000 m². Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

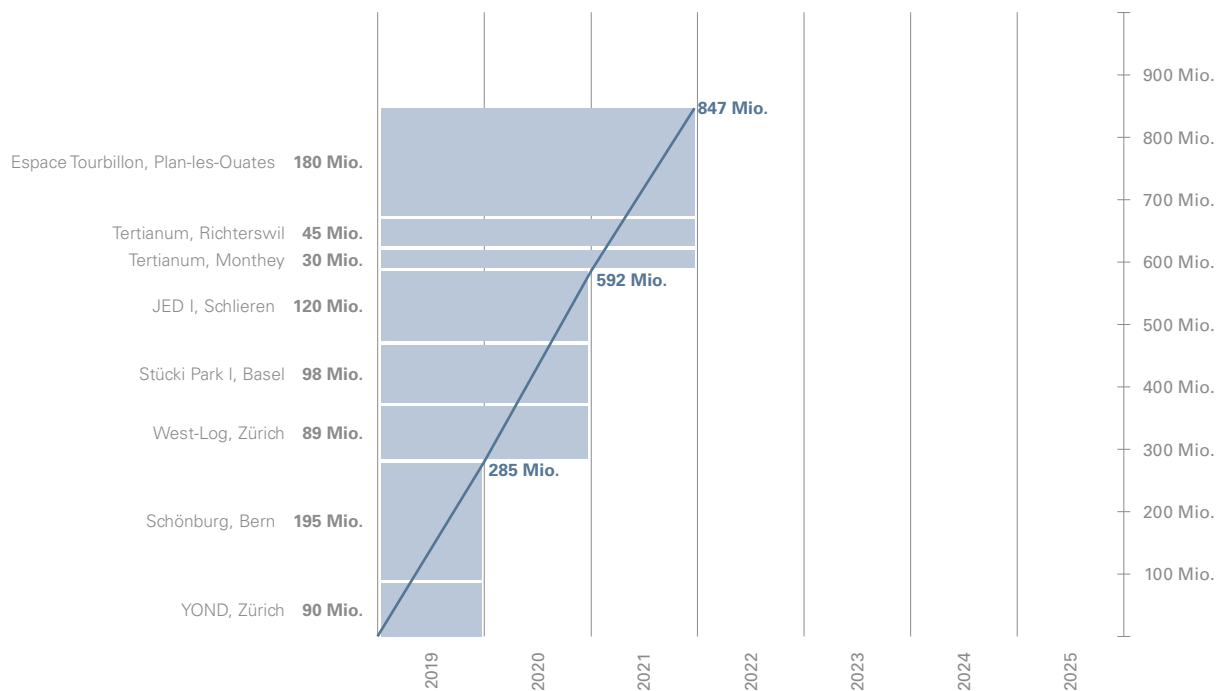
In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren (Monthey, Olten, Richterswil) sowie einer Residenz (Paradiso) für Tertianum.

Flexible und speziell auf zukünftige Generationen von Mietern abzielende Projekte werden in den kommenden Jahren zudem in Schlieren (JED II bzw. 2226) und Zürich (Müllerstrasse, maaglive) realisiert.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

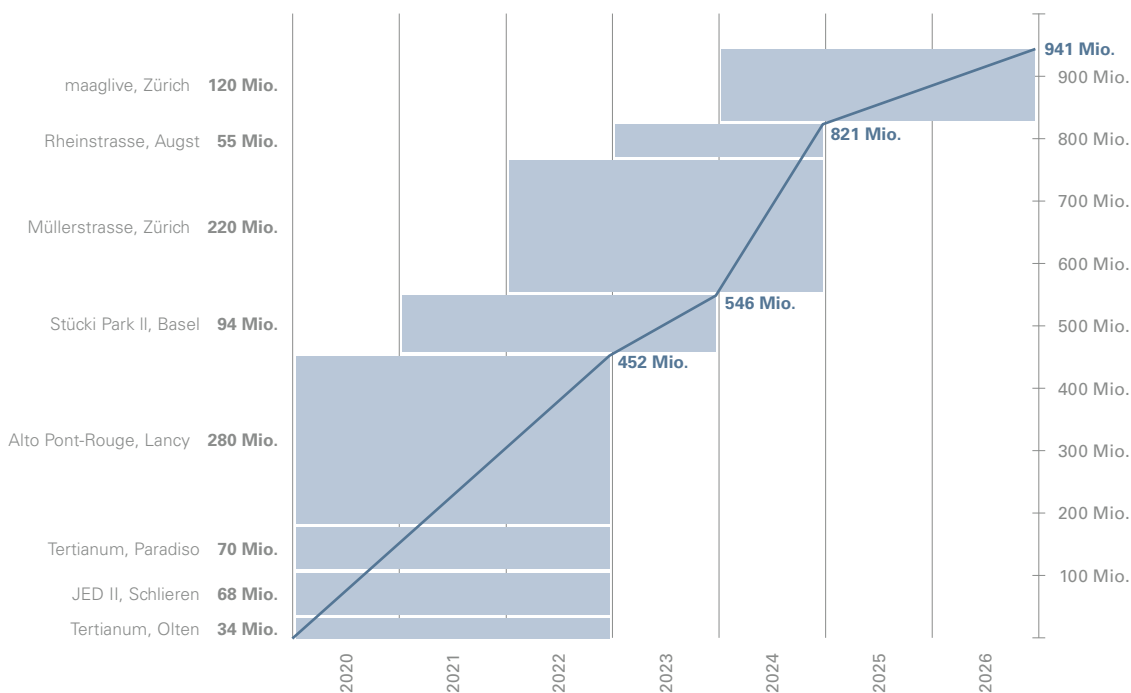
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF





Verantwortung übernehmen

Swiss Prime Site entwickelte im Berichtsjahr einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Mit geplanten Investitionen von über CHF 650 Mio. bis 2050 wird ein CO₂-Reduktionspfad angestrebt, der deutlich über das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens hinausgeht.

Der Bundesrat hat am 28. August 2019 beschlossen, dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Dies bedeutet eine deutliche Verschärfung gegenüber den bisherigen Zusagen unserer Regierung im Rahmen des Pariser Klimaübereinkommens.

Seit der Publikation des ersten umfassenden Nachhaltigkeitsberichts von Swiss Prime Site sind zwei Jahre vergangen und wir ziehen eine erste Bilanz. In der Zwischenzeit gab es im politischen und gesellschaftlichen Kontext sehr viel Bewegung zum Thema Nachhaltigkeit und Umwelt. Klimaaktivisten beherrschen die Schlagzeilen und Diskussionsrunden, die grüne Welle dominierte zahlreiche Neuwahlen europäischer Parlamente, die mit eindeutigen Positionen zu Klimazielen reagieren.

Während das 2-Grad-Ziel, zu welchem wir uns bereits 2017 verpflichtet hatten, als wissenschaftlich hergeleiteter Wert relativ schwer fassbar war, gibt es bei «Netto Null» keinerlei Interpretationsspielraum. Das ist gut so, aber ist dieses Ziel auch erreichbar? Genau dieser Frage sind wir nachgegangen, als wir unserer eigenen Vorgabe, bis Ende 2019 einen Absenkpfad für das ganze Immobilienportfolio von Swiss Prime Site zu entwickeln, nachgekommen sind.

Der in diesem Bericht erstmals veröffentlichte und detailliert hergeleitete Absenkpfad prognostiziert für die rund 1.6 Mio. m² Geschossflächen – unter Annahme eines bis dato jährlich durchschnittlichen Flächenzuwachses von 20 000 m² – eine beeinflussbare Reduktion der relativen CO₂-Emissionen (Intensität) um 75% bis ins Jahr 2050.

Es stimmt durchaus optimistisch, dass wir mit allen zur Verfügung stehenden Massnahmen die Grenzwerte des 2-Grad-Ziels damit deutlich unterschreiten können. Gleichzeitig steht aber auch fest, dass wir ohne die Zuhilfenahme von Kompensationsmöglichkeiten «Netto Null» nicht erreichen können. Verantwortung besteht eben auch darin, die Grenzen des Machbaren zu erkennen und – im Unterschied zur Politik – nichts voreilig zu propagieren, was sich nicht realisieren lässt.

Verantwortung und Glaubwürdigkeit

Insofern ist es ein trügerisches Bild, wenn sich Staaten und in- folgedessen auch vereinzelt Unternehmen heute schon «Zero Emission» auf die Fahne schreiben, ohne konkrete Vorstellungen darüber zu haben, ob und wie sie dieses ambitionierte Ziel erreichen können und wie viel sie dafür investieren müssen. Wir haben kalkuliert: Es bedarf über CHF 650 Mio. an Investitionen in Gebäudehüllensanierungen und Heizungersatzmassnahmen, welche es über die nächsten 30 Jahre sinnvoll zu verteilen gilt. Ausserdem beziffern wir Kompensationsmassnahmen auf jährlich rund CHF 2 Mio. ab dem Jahr 2050. Und die gute Nachricht ist, dass wir uns dieses ambitionierte Ziel ohne wirtschaftliche Einbussen oder Schmälerung der Aktienrendite leisten können, nachdem diese Kosten in den Einzelobjektbewertungen bereits reflektiert sind.

Wir sehen uns nun in der expliziten Verantwortung, alle erforderlichen Massnahmen zu treffen, unseren Absenkpfad konsequent zu beschreiten und als festen Bestandteil im Kontext der langfristigen Finanzplanung abzubilden. Gleichzeitig dürfen wir, trotz der grossen Herausforderung zur kontinuierlichen CO₂-Reduktion, die weiteren Dimensionen unserer Nachhaltigkeitsstrategie nicht aus den Augen verlieren. Unsere Verantwortung besteht insbesondere darin, Durchschlagskraft in der Breite und Tiefe der Themenbearbeitung zu beweisen.

«Unsere Verantwortung liegt darin, eine langfristige ausgelegte Nachhaltigkeitsstrategie zu verfolgen, welche aus eigener Kraft umgesetzt werden kann und Teil unserer DNA ist.»

Verantwortung zu übernehmen bedeutet für Swiss Prime Site, eine Vielzahl an Themen zu beachten, sich in allen Themen weiterzuentwickeln und als Branchenprimus auch die Themenführerschaft zu übernehmen. Kreislaufwirtschaft, Green Lease, Biodiversität oder klimaadaptiertes Bauen sind nur einige der aktuellen Stossrichtungen, welchen wir uns in den kommenden Monaten und Jahren widmen werden.

Glaubwürdigkeit erreichen wir, indem diese Themen in konkreten Projekten entwickelt und angewandt werden. Ob sich eine alte Aluminiumfassade zurückbauen, rezyklieren und als neues Kleid

für dieselbe Liegenschaft in Zürich wiederverwenden lässt – diesen exemplarischen Beweis möchten wir antreten und uns dem komplexen Thema der Kreislaufwirtschaft auf pragmatische Weise annähern.

Haltung und Ziele

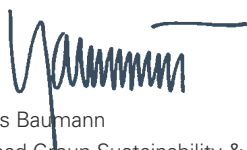
Ziele sind dazu da, erreicht zu werden, und gewiss nicht, um erreichbar formuliert zu werden. Wir haben den Fortschritt in puncto Nachhaltigkeit für die letzten beiden Jahre analysiert und kommen zum Schluss, dass wir bereits viel erreicht haben – aber dennoch erst ganz am Anfang eines noch langen Weges und einer eigentlichen Transformation stehen.

«Ziele sind dazu da, erreicht zu werden, und gewiss nicht, um erreichbar formuliert zu werden.»

Dass das Thema Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site nochmals ein ganz anderes Gewicht erhält, hängt auch damit zusammen, dass seit diesem Jahr Mitglieder des Verwaltungsrates, namentlich der Präsident, Hans Peter Wehrli, wie auch Barbara Frei-Spreiter, im Sustainability Board Einsitz genommen haben. Dieses Gremium wird künftig einen entscheidenden Beitrag zur Zielformulierung und langfristigen Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

Mit dem vorliegenden Bericht möchten wir detailliert aufzeigen, in welchen Bereichen wir Fortschritte erzielt haben und wo wir noch materiellen Handlungsbedarf sehen. Es gilt, nebst fachkundigen Analysten und interessierten Share- und Stakeholdern, unseren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unsere unternehmensspezifische Haltung aufzuzeigen und Antworten zu der Frage, wie Swiss Prime Site nachhaltig Wert schaffen kann, transparent und detailliert Auskunft zu geben.

Ich wünsche Ihnen bei der Lektüre viele interessante Einblicke in unsere nachhaltig ausgerichteten Geschäftsaktivitäten.



Urs Baumann
Head Group Sustainability & Innovation



Stakeholderengagement

Für Swiss Prime Site ist der Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Es geht darum, Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog zu eruieren und die Geschäftsaktivitäten im Einklang mit der Unternehmensstrategie darauf auszurichten. Dies stärkt die Reputation und das Image des Unternehmens und trägt dazu bei, Angebote marktgerecht zu gestalten. Swiss Prime Site nutzt den Austausch mit verschiedenen Stakeholdern auch dazu, aktuelle Themen und Herausforderungen zu vertiefen. Mit externen Stakeholdern führt das Unternehmen deshalb alle zwei Jahre – zusätzlich zu den kontinuierlichen Interaktionen – einen Stakeholderdialog durch. 2019 stand diese Ganztagesveranstaltung im Zeichen der Themen «Urbanisierung» und «Intergenerationalität».

Stakeholderdialog 2019

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist in der Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site fest verankert. Der dazugehörige Prozess, die anzuwendenden Methoden und Tools sowie die Massnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele werden laufend weiterentwickelt. Dafür bedarf es der kontinuierlichen thematischen Auseinandersetzung durch die internen Stakeholder sowie des wiederkehrenden Austauschs mit Aussenstehenden.

Swiss Prime Site führte 2017 erstmals einen Stakeholderdialog durch. Unter anderem resultierte die Empfehlung, auch Themen in den Fokus zu rücken, die für die Gruppengesellschaften von übergeordneter Bedeutung sind. Infolgedessen griff der Stakeholderdialog 2019 die damals vom Panel hervorgehobenen Themenkreise «Urbanisierung» und «Intergenerationalität» auf.

Gegenüber dem ersten Panel wurde der Teilnehmerkreis mit über fünfzig persönlich eingeladenen internen und externen Stakeholdern deutlich erhöht. Nebst Experten, welche durch Inputreferate den Einstieg in die Diskussion erleichtern sollten, wurde stellvertretend für die unterschiedlichen Kundenbeziehungen auch eine Auswahl an Mietern und Geschäftspartnern zu der Veranstaltung eingeladen. Die internen Stakeholder setzten sich aus einer star-

ken Vertretergruppe der jüngsten Generation im Unternehmen sowie Mitgliedern aus verschiedenen gruppenübergreifenden Think Tanks zusammen.

Spezifische Erkenntnisse – Wesentliche Themen

Aus dem Stakeholderdialog 2019 können drei spezifische Erkenntnisse mitgenommen werden, die als zentrale Themen in die Wichtigkeitsmatrix einfließen.

Planungs- und Entwicklungsprozess

Ein erstes, als wesentlich hervorgehobenes Thema betrifft den Planungs- und Entwicklungsprozess. In der Planungs- und Entwicklungsphase sollte die Frage «Wie schaffen wir zukunftsfähige, klimaneutrale Sozialräume und lebendige Gemeinschaften?» ins Zentrum gerückt werden.

Das Gebot der Stunde, die Agilität und Transformationsfähigkeit von Unternehmen und der Wirtschaft als Ganzes sicherzustellen, lässt sich auch auf Immobilien und Areale übertragen. In Städten, Agglomerationen, aber auch auf dem Land sollte demnach vermehrt in Systemen und Szenarien geplant werden und weniger in starren, isolierten Wohn-, Arbeits- und Freizeitkonzepten. Dies bedingt jedoch Kooperationen mit weiteren Akteuren, teils auch Mitbewerbern, und die Vernetzung von (bestehenden) Angeboten.

Mehrfach Erwähnung fand das erstrebenswerte «Mindset» einer Genossenschaft. Eine Genossenschaft habe als Eignerin und gleichzeitige Betreiberin von Sozialräumen eine holistische Perspektive. Swiss Prime Site steht hierbei vor dem Dilemma, eine solche Herangehensweise mit den Renditeerwartungen der Aktionäre in Einklang zu bringen. Ein möglicher Lösungsansatz im Umgang mit diesem Dilemma könnte die Entwicklung einer ganzheitlichen Kosten-Ertrags-Rechnung sein, die künftig mehr Bewusstsein für die nicht-finanzielle Wertschöpfung schafft. Die Erfassung, Beschreibung und nach Möglichkeit auch Quantifizierung von gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen hat das Potenzial, die betriebswirtschaftlichen Entscheidungen und langfristigen Renditeerwartungen massgeblich zu beeinflussen.

Betrieb – Das Leben auf einem Areal, in einer Gemeinschaft

Wurden in der Planungsphase die Weichen für eine hohe Agilität und Transformationsfähigkeit von Liegenschaften oder ganzen Arealen gestellt, so bieten sich im Betrieb Möglichkeiten, durch geeignete Infrastruktur, Angebote und Anreizsysteme, vielfältige Gemeinschaften zu schaffen. Die Idee ist, auch im Immobilienbereich unter Einbezug der Nutzergruppen Neues auszuprobieren und das gelegentliche Scheitern einer Idee in Kauf zu nehmen. Ein solcher Ansatz erfordert Mut, Geduld und letztlich Investitionskraft. Er ermöglicht aber auch, dass sich eine Liegenschaft beziehungsweise ein Areal über die Zeit entwickelt und sich den gesellschaft-

lichen Bedürfnissen kontinuierlich anpasst. Die Erfahrung mehrerer Experten am Stakeholderdialog zeigt, dass es in solchen Konstellationen die Rolle des «Kümmerers» braucht, der eine aktive Vernetzung und damit eine lebhaftige Gemeinschaft – aber ohne Zwang zur Partizipation – begünstigt.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Um die beschriebenen Massnahmen umsetzen zu können, muss auch der Gestaltungsraum innerhalb der geltenden Rahmenbedingungen ausgeweitet werden. Eine gemeinsame Kultur der Entwicklung und Lebensraumgestaltung muss auch von Seite der Behörden mitgetragen werden. Hinsichtlich einer Flexibilisierung des Planungsrechts ist allenfalls gar ein verstärktes Engagement vonseiten Swiss Prime Site notwendig – allein oder im Rahmen von Verbänden. Der am Stakeholderdialog präsentierte Fall des Technologieclusters Zug zeigt das Potenzial für einen flexiblen Bebauungsplan auf, der verschiedene Nutzungsformen vorsieht.

Die Anziehungskraft der Stadt als Ort des Handels, der Kommunikation und Innovation bleibt ungebrochen. Städte ziehen nach wie vor junge Menschen an, dennoch wird die Stadtbevölkerung altern. Entsprechend wachsen Städte rasant weiter; gleichzeitig verknappt Verdichtung den (öffentlichen) Raum. Zentrumsnahes Wohnen wird für viele unerschwinglich – mit den entsprechenden Folgen für die funktionale wie soziale Durchmischung. Um nicht Opfer ihres eigenen Erfolgs zu werden, brauchen Städte Räume, die Austausch und Gemeinschaft fördern. Intergenerationalität schliesst zudem ein, die soziale Interaktion zwischen verschiedenen Generationen sowie neue Lebensformen und Familienmodelle zu ermöglichen.

Panelstatement

Will man in Szenarien und Systemen denken und zusammen mit Nutzergruppen oder sogar Mitbewerbern planen und entwickeln, muss mehr Zeit für diese Prozesse und Dialoge reserviert werden. Dies ermöglicht, Neues auszuprobieren. Es kam zudem die Forderung auf, Liegenschaften im Stil einer Genossenschaft zu bauen und zu betreiben. Damit sind unter anderem Anreizsysteme für Diversität (Alter, soziale Schichten, Lebensphasen, Nutzungen usw.) und Quartiere der kurzen Wege gemeint.

Die Umsetzung neuer Ideen wird heute oft durch «Gesetze aus der Vergangenheit» erschwert oder gar verhindert. Eine Modernisierung des Raumplanungsgesetzes mit einer Flexibilisierung der Bau- und Zonenordnungen bedingt ein verstärktes Engagement der verschiedenen Immobilienakteure wie auch von Swiss Prime Site selbst.

Expertenreferate

Markus Koschenz, Dozent, Hochschule Luzern (HSLU), kam in seinem Referat «Bauen und Leben im Zeitalter des Klimawandels» zur Hauptaussage: «Der Klimawandel stellt hohe Anforderungen an Immobilien und die Mobilität der Zukunft. Mit ihrer langen Lebensdauer müssen neue Gebäude bereits das Ziel der CO₂-Neutralität erreichen.»

Antonia Jann, Geschäftsführerin, Age-Stiftung, betonte in ihrem Referat «Demografischer Wandel und Leben im Alter» die Feststellung: «Leben im Alter bedeutet in den seltensten Fällen «Leben im Heim». Vielmehr sind generationenübergreifende Wohnmodelle gefragt, die ein «Dazugehörigkeitsgefühl» für ältere Menschen ermöglichen.»

Stefan Kurath, Professor, ZHAW, Leitung Institut Urban Landscape, zog aus seinem Vortrag «Architektur ist zu langsam – oder wenn räumliche Strukturen gesellschaftliche Bedürfnisse überdauern» die Schlussfolgerung: «Zukunftsfähiges Bauen bedeutet, Strukturen zu schaffen, die robust sowie flexibel in der Nutzung sind und sich nicht an kurzlebigen gesellschaftlichen Trends orientieren.»

Beat Fellmann, Geschäftsführer, Casea AG, folgerte aus dem «Leistungsversprechen Lebensraum»: «Um verschiedenen sozialen Schichten und Generationen einen gemeinsamen Lebensraum zu ermöglichen, braucht es neben der funktionalen, wandlungsfähigen Infrastruktur auch einen gesellschaftlichen Beitrag, etwa in Form eines «Kümmerers», der das Mit- und Nebeneinander der Menschen fördert.»

Beat Weiss, Geschäftsführer, V-ZUG Immobilien AG, betonte mit seinem Input «Technologiecluster Zug – Planen und Bauen in der VUCA-Welt» die Wandlungsfähigkeit von Arealen: «Mit dem Technologiecluster Zug entsteht mitten in der Stadt eine vertikale Fabrik in einem Quartier, dessen künftigen Nutzungsmix man heute noch nicht im Detail kennt. Um solche wandlungsfähigen Areale zu ermöglichen, sollte das Planungsrecht von den Behörden vermehrt fördernd und nicht ver hindernd ausgelegt werden.»

Wesentlichkeitsanalyse

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2019 bestimmte Swiss Prime Site, welche Themen für ihre Stakeholder und die Sicherung des kurz-, mittel- und langfristigen Geschäftserfolgs von besonderer Bedeutung sind. Darüber hinaus evaluierte das Unternehmen, welche Themen einen bedeutenden Impact auf die ökonomische, soziale und ökologische Entwicklung haben. Die Wesentlichkeitsanalyse schafft somit die Basis für die strategische Ausrichtung der Berichterstattung sowie die Integration wichtiger finanzieller und nichtfinanzieller Themen in das Management der Gruppe (GRI 102-49).

Differenziertes Vorgehen in drei Tätigkeitsbereichen

Die verschiedenen Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site fordern aufgrund ihrer unterschiedlichen Merkmale einen differenzierten Blick auf die wesentlichen Themen. Daher wurde die Wesentlichkeitsanalyse unter dem Gesichtspunkt der folgenden Tätigkeitsbereiche vorgenommen:

- Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Swiss Prime Site Solutions)
- Retail (Jelmoli)
- Leben im Alter (Tertianum Gruppe)

Dieses Vorgehen erlaubte es, in der Analyse die Themen besser auf die jeweiligen Aktivitäten und deren betriebsspezifische Eigenschaften zuzuschneiden. So wurde beispielsweise im Bereich Leben im Alter die Sicherheit und Gesundheit der Gäste als wesentliches Thema identifiziert, während im Retailbereich Themen wie Markenstrategie und Besucherfrequenz aufgegriffen wurden. Bei den Immobilien wurden die optimale Anbindung der Liegenschaften sowie der Ressourcenverbrauch- und die CO₂-Emissionen herausgestrichen.

Die nach ihrer Wesentlichkeit bewerteten Themen sind nach den sechs Kapitalien geordnet, welche die Struktur der Nachhaltigkeits-Roadmap bestimmen: Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Innovation, Ökologie und Mitarbeitende. Die sechs Kapitalien korrespondieren mit den 2016 eingeführten Nachhaltigkeitsdimensionen und widerspiegeln den umfassenden Ansatz des Unternehmens, aus einer Vielzahl von Ressourcen nachhaltig Wert für die verschiedenen Stakeholdergruppen zu schaffen.

Für jeden Tätigkeitsbereich galt es zu beurteilen, wie wichtig das jeweilige Thema für die verschiedenen Stakeholder einerseits, für den Geschäftserfolg von Swiss Prime Site andererseits, und zudem, wie wichtig das Thema hinsichtlich der Auswirkungen des Unternehmens auf die nachhaltige Entwicklung ist. Dieses Vorgehen leitet sich aus den Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative (GRI) ab, welche die Beurteilung der Stakeholder-Relevanz sowie eine Einschätzung des Impacts

vorgibt. Mit Beurteilung der Geschäftsrelevanz als dritte Dimension wird sichergestellt, dass die wesentlichen Themen eng mit dem Kerngeschäft verknüpft sind und in das strategische Management integriert werden können. Das Vorgehen ist damit auch kompatibel mit den Empfehlungen des International Integrated Reporting Council (IIRC).

Einbindung interner und externer Stakeholder

Zur Bewertung der Geschäftsrelevanz wurden Vertreter des Managements befragt. Um die Stimme der wichtigsten externen Anspruchsgruppen einzubeziehen, führte Swiss Prime Site eine Online-Umfrage durch. Insgesamt wurden 36 Mitglieder der Konzern- und Geschäftsleitungen sowie 23 externe Stakeholder eingeladen, an der Beurteilung teilzunehmen. Das Unternehmen berücksichtigte zudem die Erkenntnisse des Stakeholderdialogs 2019. Die Impact-Dimension wurde im Rahmen einer internen Analyse beurteilt. Die nächste Überprüfung der Wesentlichkeit findet im Rahmen des Stakeholderdialogs 2021 statt (GRI 102-46).

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen auf, welche Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse in den drei Dimensionen «Relevanz für die Stakeholder», «Relevanz für die langfristige Wertschöpfung» und «Impact auf die nachhaltige Entwicklung» als materiell eingeschätzt wurden. Der Fokus liegt dabei auf den Resultaten des Kerngeschäfts Immobilien.

Integration der wesentlichen Themen in die Zielsetzung

Die Wesentlichkeitsanalyse dient dazu, die finanzielle und nichtfinanzielle Berichterstattung auf diese wesentlichen Themen auszurichten. Die identifizierten Themen werden im vorliegenden Geschäftsbericht sowie im dazugehörigen GRI-Bericht systematisch abgedeckt. Ausserdem dient die Wesentlichkeitsanalyse auch als Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des integrierten Managements von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten. Im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeits-Roadmap definiert das Unternehmen Ziele und leitet daraus Massnahmen ab, die an den wesentlichen Themen orientiert sind.

Wesentlichkeitsmatrix Immobilien

Relevanz für die Stakeholder



Relevanz für die langfristige Wertschöpfung

Impact auf die nachhaltige Entwicklung



Herleitung der wesentlichen Themen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Herleitung auf, welche Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse von internen und externen Stakeholdern bewertet und als wesentlich hervorgehoben wurden.

Immobilien

Kapital	Bewertete Themen		Wesentliche Themen
Stakeholder	Kundenorientierung		Kundenorientierung Investor Relations Management Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung
	Investor Relations Management		
	Soziales Engagement		
	Bildung von Netzwerken		
	Volkswirtschaftlicher Beitrag		
	Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Compliance		
	Politisches Engagement		
Finanzen	Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung		Ertragssteigerung und attraktive Aktie Risikomanagement und verantwortungsvolle Geschäftsführung
	Ertragssteigerung		
	Kostenreduktion		
	Risikomanagement		
	Leerstandsmanagement		
Infrastruktur	Attraktive Aktie		Prozessoptimierung und Kostenreduktion Optimale Anbindung von Liegenschaften
	Effiziente Dienstleistungen		
	Lieferantenmanagement		
	Optimierung Prozesse/Tracking		
	Effizienz Portfolio/Modernisierung		
Innovation	Optimale Anbindung von Liegenschaften		Unternehmenskultur, Reputation und Image Datennutzung & Datenschutz Marktorientierung Innovationskultur und -partnerschaften
	Innovationspool/Development		
	Unternehmenskultur, Reputation und Image		
	Datennutzung & Datenschutz		
	Marktorientierung		
Ökologie	Innovationskultur		Ressourcenverbrauch und CO ₂ -Emissionen Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen Nachhaltige Beschaffung
	Innovationspartnerschaften		
	Optimierung Ressourcenverbrauch		
	Reduktion CO ₂ -Emissionen		
	Bewusstsein fördern		
	Gebäudezertifizierungen		
Mitarbeitende	Biodiversität		Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
	Umweltverträgliche Lieferkette		
	Klimaadaptiertes Bauen		
	Mitarbeiterentwicklung		
	Mitarbeitergleichstellung und Diversität		
	Arbeitssicherheit und Gesundheit		
Mitarbeiterzufriedenheit			
	Attraktive Arbeitsbedingungen		
	Work-Life-Balance		

Übersicht wesentliche Themen (GRI 102-47)

Kapital	Materielles Thema	Tätigkeitsbereich	GRI-Standard / Angabe / Weitere Kapitel
Stakeholder	Kundenorientierung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 417 Marketing und Kennzeichnung
	Investor Relations Management	Immobilien	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement
	Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung	Immobilien	GRI 203 – Indirekter wirtschaftlicher Beitrag
	Sicherheit und Gesundheit der Gäste	Leben im Alter	GRI 416 – Kundengesundheit und -sicherheit
	Gesellschaftlicher Beitrag	Leben im Alter	GRI 203 – Indirekter wirtschaftlicher Beitrag
	Bewohnerengagement	Leben im Alter	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement
	Markenstrategie und Ankermieter	Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
Finanzen	Nachhaltige Produkte und Förderung von nachhaltigem Einkaufsverhalten	Retail	CRE 8
	Ertragssteigerung und attraktive Aktie	Immobilien	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Risikomanagement und verantwortungsvolle Geschäftsführung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	Risikomanagement
	Leerstandsmanagement	Leben im Alter / Retail	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Erhöhung der Besucherfrequenz und Umsatz Retailmieter	Retail	Integrierte Wertschöpfung
Infrastruktur	Prozessoptimierung und Kostenreduktion	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Optimale Anbindung von Liegenschaften	Immobilien	Integrierte Wertschöpfung
	Produktsicherheit und Qualität	Retail	GRI 416 – Kundengesundheit und -sicherheit
Innovation	Unternehmenskultur, Reputation und Image	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-16 – Werte, Prinzipien, Standards und Normen
	Datennutzung & Datenschutz	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 218 – Schutz der Kundendaten
	Marktorientierung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Innovationskultur und -partnerschaften	Immobilien/Leben im Alter/Retail	Eigenes SPS-Thema
Ökologie	Ressourcenverbrauch und CO ₂ -Emissionen	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 302 – Energie GRI 303 – Wasser GRI 305 – Emissionen GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen	Immobilien/Leben im Alter	GRI 302 – Energie GRI 303 – Wasser GRI 305 – Emissionen GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Nachhaltige Beschaffung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-9 – Lieferkette GRI 308 – Umweltbewertung der Lieferanten GRI 414 – Soziale Bewertung der Lieferanten
	Vermeidung von Plastikabfall und Food Waste	Retail	GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 404 – Aus- und Weiterbildung
Mitarbeitende	Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 403 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	Mitarbeitergleichstellung und Diversität	Leben im Alter/Retail	GRI 405 – Vielfalt und Chancengleichheit GRI 406 – Nichtdiskriminierung

Nachhaltigkeitsziele und Roadmap

Swiss Prime Site setzt sich langfristig ausgerichtete Ziele. Dabei orientiert sie sich an den nationalen und internationalen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Energiestrategie 2050, dem Pariser Klimaabkommen sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Der Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements liegt auf den im Rahmen des Wesentlichkeitsprozesses 2019 definierten, materiellen Themen. Daraus leitet Swiss Prime Site eine Nachhaltigkeitsroadmap ab, die kurz- und mittelfristige Ziele, entsprechende Umsetzungsmassnahmen sowie Verantwortlichkeiten enthält und einen integralen Bestandteil des jährlichen Businessplanprozesses bildet. Die Roadmap ist anhand der sechs Kapitalien des «Integrated Reporting»-Ansatzes strukturiert. Anhand dieser Roadmap beurteilt Swiss Prime Site die Zielerreichung der bisherigen Ziele und definiert im Fall der Nichterreichung zusätzliche Massnahmen.

Nachhaltigkeitsziele werden auf Gruppenstufe und für die einzelnen Gruppengesellschaften entlang der sechs Kapitalien formuliert. Während die übergeordneten Ziele auf Gruppenebene für alle sechs Dimensionen beschrieben werden, lag der Fokus im operativen Geschäft für die Jahre 2018 und 2019 vor allem auf den Themen Arbeitsumfeld, Digitalisierung und Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb und im Immobilienportfolio.

Das haben wir 2018/2019 erreicht



Stakeholder

Swiss Prime Site führte zum zweiten Mal nach 2017 einen Stakeholderdialog zu den Themen «Urbanisierung» und «Intergenerationalität» durch. Die Diskussion mit externen Stakeholdern und Experten diente unter anderem als Input für die Neubestimmung der Wesentlichkeitsmatrix von Swiss Prime Site.



Finanzen

Die Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken wurde gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) eingeführt.



Infrastruktur

Swiss Prime Site vereinheitlichte die Vorgaben, um Building Information Modeling (BIM) bei allen Neubauentwicklungen anzuwenden.



Innovation

Swiss Prime Site organisierte interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen – 2019 zu den Themen Klimawandel und Wertewandel. Ziel war es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur zu verankern.



Ökologie

Neben der Ausweitung des CO₂-Bilanzierungskonzepts entwickelte Swiss Prime Site einen weitreichenden CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio.











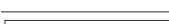


Mitarbeitende

Das gruppenweite Traineeprogramm wurde erfolgreich eingeführt, um jungen Talenten einen Einblick in die vielfältigen Tätigkeitsbereiche bei Swiss Prime Site zu geben und die Arbeitgebermarke zu stärken.

Zielerreichung 2018/Ziele 2020

Swiss Prime Site-Gruppe

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Stakeholder	Durchführung zweites Stakeholderpanel und Ausbau des Netzwerks mit Start-ups		Durchführung Academy Day
Finanzen	Entwicklung von Szenarien zu möglichen Risiken des Klimawandels auf die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site		Emission Green Bond
	Berichterstattung zu Szenarien gemäss den Empfehlungen der TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)		
Infrastruktur	Rezertifizierung Code of Conduct durch alle Mitarbeitenden		Vorbereitung Zertifizierung Gruppe nach ESG-Kriterien (Zertifizierung 2021)
	Überprüfung Funktionstauglichkeit des Datenschutzkonzepts 2018		Überprüfung Datenschutzkonzept abgeschlossen
Innovation	Vereinheitlichung der BIM-Vorgaben für alle Neubautwicklungen		
	Alle Neubautwicklungen auf Grundlage von BIM (Building Information Modeling)		Rollout BIM-Vorgaben für alle Neubauprojekte ab 01.01.2020
Ökologie	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept		
	Reduktion der umsatzbezogenen CO ₂ -Emissionen um mindestens 5%		Reduktion der umsatzbezogenen CO ₂ -Emissionen um mindestens 5%
Mitarbeitende	Fortsetzung Kaderschulungen Start Trainee-Programm		
	Durchschnittliche Fluktuationsrate < 18%		Durchschnittliche Fluktuationsrate < 20%

Die Übersicht zeigt, dass die Mehrheit der gesetzten Ziele erreicht wurde. Die Rezertifizierung des Code of Conduct durch alle Mitarbeitenden wurde jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen fanden für neue Mitarbeitende im Rahmen der Welcome Days Präsentationen des Code of Conduct statt.

Weiterer Verbesserungsbedarf besteht bei der Umsetzung von Building Information Modeling (BIM) bei Neubauprojekten sowie bei der Senkung der Fluktuationsrate. Entsprechende Zielvorgaben für 2020 wurden im Berichtsjahr festgesetzt. Das Datenschutzkonzept wurde wie geplant eingeführt – eine detaillierte Prüfung der Funktionstauglichkeit ist für 2020 geplant. Zur weiteren Reduktion des Klima-Impacts strebt Swiss Prime Site für 2020 eine Reduktion der umsatzbezogenen CO₂-Emissionen um mindestens 5% an. Zudem werden 2020 erste Vorabklärungen getroffen werden, wie die gesamte Swiss Prime Site-Gruppe ab 2021 nach ESG-Kriterien zertifiziert werden könnte. Das Ziel, die Fluktuationsrate unter 18% zu senken, wurde weit verfehlt. Entsprechend strebt Swiss Prime Site für das Jahr 2020 an, die Fluktuationsrate unter 20% zu senken, was immer noch ein ambitioniertes Ziel darstellt.

Swiss Prime Site Immobilien

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Alle Entwicklungsprojekte nach den Kriterien des SNBS überprüft		Einzelobjektbewertungen nach ESG-Kriterien für gesamtes Immobilienportfolio abgeschlossen
	Nachhaltigkeitszertifizierung von mindestens zwei Neubauprojekten		
Ökologie	Entwicklung Absenkpfad nach 2-Grad-Ziel		Objektstrategie gemäss CO ₂ -Absenkpfad für gesamtes Immobilienportfolio implementiert Pilotprojekt Circular Economy abgeschlossen
	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Drittmierer		
Mitarbeitende	Durchführung Mitarbeiterbefragung		
	Absenzzrate unter 2%		

Der Fortschritt bei Swiss Prime Site Immobilien kann insgesamt ebenfalls positiv bewertet werden. Die Objekte, die nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert werden sollen, sind Ende 2019 noch in Planung, respektive im Bau. Für

2020 strebt Swiss Prime Site an, alle Objekte im Portfolio nach ESG-Kriterien zu bewerten. Zudem soll die vollständige Bilanzierung der Umweltkennzahlen für den Betrieb und für Drittmierer 2020 abgeschlossen werden.

Swiss Prime Site Solutions

Ziele 2020

- Bilanzierung Nachhaltigkeitskennzahlen Portfolio Swiss Prime Anlagestiftung
- Gründung Auslandgefäss im Mandat für die Swiss Prime Anlagestiftung

Da Swiss Prime Site Solutions in der bisherigen Nachhaltigkeits-Roadmap nicht berücksichtigt wurde, kann für die Gruppengesellschaft noch keine Einschätzung zur Zielerreichung gemacht werden.

Für 2020 definiert die aktualisierte Nachhaltigkeitsroadmap die vornehmlich aufgeführten zwei Ziele.

Wincasa

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Weiterentwicklung MyWincasa/streamnow		Assets under Management > CHF 72.5 Mrd. Pilotprojekt ERP-Ersatz abgeschlossen
	Etablierung Mobilitätskonzept bei Reduktion der CO ₂ -Emissionen um 5%		
Ökologie	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept		Reduktion Eigenenergieverbrauch > 5%
	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Mobilität		
Mitarbeitende	Absenzzrate unter 2.5%		Fluktuationsrate < 20%
	Lancierung Career-Website		

Das Mieterportal MyWincasa wurde Ende 2018 durch die Plattform streamnow abgelöst, die es den Nutzern erlaubt, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu erledigen. Ausserdem erarbeitete Wincasa im Zuge des Umzugs des Hauptsitzes nach Zürich Albisrieden anstelle des ursprünglich geplanten Mobilitäts-

konzepts ein neues Konzept, das den Langsamverkehr explizit berücksichtigt und zukünftig auch an der Geschäftsstelle Zürich Reitergasse und später an allen schweizweiten Standorten zur Anwendung kommen soll. Das Ziel, die Absenzzrate auf unter 2.5% zu senken, wurde nicht erreicht. 2020 muss insbesondere das Ziel, die Fluktuationsrate auf unter 20% zu senken, erreicht werden.

Jelmoli

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Einführung elektronisches Vertragsmanagement		Relaunch Onlineshop abgeschlossen
	Bilanzierung Lieferanten nach Kriterien der Nachhaltigkeit		Bilanzierung Lieferanten nach ESG-Kriterien abgeschlossen
	Verkauf von Echtpelz-Produkten eingestellt		
	Durchführung Kundenbefragung		Frequenzenerhebung und Auswertungsmetrik pro Geschoss und Einzelfläche
Ökologie	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb		
Mitarbeitende	Absenzrate unter 3%		Fluktuationsrate < 20%

Jelmoli erzielte 2018 und 2019 in verschiedenen Bereichen substanzielle Fortschritte. Das elektronische Vertragsmanagement wurde wie geplant eingeführt, wobei die technische Weiterentwicklung und der Support zukünftig neu organisiert werden müssen. Ein bedeutender Schritt war auch die Entscheidung, auf den Verkauf von Echtpelz zu verzichten. Seit März 2019 ist das Sortiment von Jelmoli komplett pelzfrei. Im Lieferantenmanagement wurde eine Systematik zur Beurteilung der Lieferanten nach Nachhaltigkeitskriterien eingeführt und ein neuer Kodex an alle Lieferanten verschickt. Eine aussagekräftige Auswertung über die Einhaltung der Vorgaben kann jedoch erst in zwei Jahren erstellt werden.

Im Umweltbereich trieb Jelmoli die Bilanzierung der Umweltkennzahlen für den Betrieb voran und ersetzte sämtliche Plastiktragtaschen durch Papiertaschen, um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern. Das Ziel, die Absenzrate auf unter 3% wurde knapp verfehlt. 2020 muss insbesondere die Fluktuationsrate deutlich gesenkt werden, auf maximal 20%.

Tertianum

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Einführung SAP und careCoach in der ganzen Schweiz		Closing im 1. Quartal 2020
	Vereinheitlichung PK abgeschlossen		
	Reduktion der Leerstandsquote (Pflegeplätze) um mindestens 5% auf Basis Bestand 2017 gegenüber BP/Budget		
Ökologie	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb		
Mitarbeitende	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Deutschschweiz und im Tessin		
	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Romandie		

Der Fortschritt hinsichtlich der gesetzten Ziele ist bei Tertianum insgesamt sehr positiv. Vor allem die Einführung neuer IT-Systeme in der Deutschschweiz und der Romandie bringen enorme Prozessverbesserungen. Auch die Reduktion der Leerstandsquote stützte das gute wirtschaftliche Ergebnis der Tertianum Gruppe. Während ein einheitliches Lohnsystem in der Deutschschweiz und im Tessin eingeführt werden konnte, ergab eine rechtliche Prüfung, dass ein solches System in der Romandie aufgrund der Verknüpfung mit Gesamtarbeitsverträgen (GAV) nicht vereinheitlicht werden kann.

Wie im Dezember 2019 bekannt gegeben, erwirbt der von der Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratene Fonds Capvis Equity V LP (gemeinsam «Capvis») die Tertianum Gruppe von Swiss Prime Site. Der Vertragsvollzug (Closing) wird im 1. Quartal 2020 erwartet.

Langfristige Ausrichtung an den Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Zielsetzungen von Swiss Prime Site orientieren sich an den von den UNO-Mitgliedstaaten verabschiedeten Sustainable Development Goals (SDGs). Die 17 Ziele mit den dazugehörigen 169 Teilzielen traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Kraft. Sie sind Teil der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung und richten sich an Staaten, Unternehmen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Die SDGs können von Unternehmen als Bezugssystem und Instrument genutzt werden, um ihr Engagement und entsprechende Key Performance Indicators (KPI) in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten.

Beitrag der Swiss Prime Site-Gruppe

In Anlehnung an das Wesentlichkeitsprinzip legte Swiss Prime Site fest, welche SDGs sie durch ihre Geschäftstätigkeit am bedeutsamsten beeinflussen kann. Dazu ordnete das Unternehmen in einem ersten Schritt alle SDGs den sechs Kapitalien der Nachhaltigkeitsroadmap zu. Die folgenden Ziele sind für Swiss Prime Site weniger relevant oder nicht beeinflussbar: SDG 1 (No Poverty), SDG 2 (Zero Hunger), SDG 3 (Good Health and Well-Being), SDG 6 (Clean Water and Sanitation), SDG 7 (Affordable and Clean Energy), SDG 10 (Reduced Inequalities), SDG 14 (Life Below Water), SDG 15 (Life On Land), SDG 16 (Peace, Justice and Strong Institutions). Zudem wurde SDG 5 (Gender Equality) aufgrund der in der Schweiz für Arbeitgeber und Arbeitnehmer klar definierten gesetzlichen Bestimmungen ausgeklammert und als gesellschaftliche Konvention vorausgesetzt.

Zielherleitung

Stakeholder						
Finanzen						
Infrastruktur						
Innovation						
Ökologie						
Mitarbeitende						

Für Swiss Prime Site wesentlich

Strategische Ziele

Partnership Goals Strategische Ziele				
Corporate Goals Gruppen- und Projektziele				

Kerngeschäft Swiss Prime Site

In einem zweiten Schritt wurden sieben der 17 SDGs, die mit der ersten Zuordnung priorisiert wurden, mittels einer weiteren Matrix in der Struktur des Konzerns und seiner Geschäftsfelder abgebildet. Als für Swiss Prime Site wesentlich beurteilt wurden die folgenden Ziele: SDG 4 (Quality Education), SDG 8 (Decent Work and Economic Growth), SDG 9 (Industry, Innovation and Infrastructure), SDG 11 (Sustainable Cities and Communities), SDG 12 (Responsible Consumption and Production), SDG 13 (Climate Action), SDG 17 (Partnerships for the Goals).

Von diesen sieben SDGs leitete Swiss Prime Site die folgenden, adaptierten Ziele ab:

Fokus auf sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen

Bereits im Rahmen des Stakeholderdialogs 2017 wurde angeregt, ein Leitmotiv für die unternehmerische Verantwortung der Swiss Prime Site-Gruppe zu definieren. Das Unternehmen erachtet das SDG 11 (Sustainable Cities and Communities) als geeigneten Anknüpfungspunkt für ein solches Leitmotiv, da sich mehrere Trends, die das Kerngeschäft massgeblich beeinflussen, darunter einordnen lassen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Intergenerationalität sowie die klimaadaptierte Gestaltung von Lebensräumen. Die Fokussierung auf ein prioritäres Ziel unterstützt die Kommunikation mit Stakeholdern und eröffnet Möglichkeiten zur Entwicklung von neuen Produkten und Dienstleistungen. Swiss Prime Site strebt deshalb an, ihren Teil zur «Smart City»-Strategie, die an das SDG 11 angelehnt ist, und vom 2019 neu eingesetzten Sustainability Board verantwortet wird, beizutragen.

SDG	Zielformulierung UNO	Adaptierte Zielsetzung Swiss Prime Site
	Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern	Förderung einzelner Lehrstühle und Weiterentwicklung der Aus- und Weiterbildungsprogramme als Lernumgebung für alle
	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Steigerung der Profitabilität bei gleichzeitig verbesserter Ressourceneffizienz und Wahrung der Unternehmenswerte und der Gleichbehandlungsprinzipien
	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Investitionen in neue Technologien und nachhaltige Immobilienanlagen mit innovativen Nutzungskonzepten und -angeboten
	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Verdichtung im Bestand und partizipatorische Areal- und Projektentwicklungen mit Anbindung an bestehende Quartiernutzungen
	Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	Festlegung und Überprüfung von Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Produktlebenszyklus von Herstellung bis Entsorgung
	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Vorkehrungen gegen klimabedingte Gefahren und Risiken
	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Bildung von nationalen und regionalen Partnerschaften für Wissenstransfer, gemeinsame Entwicklungen und Projekte

Geschäftsmodell und integrierte Wertschöpfung

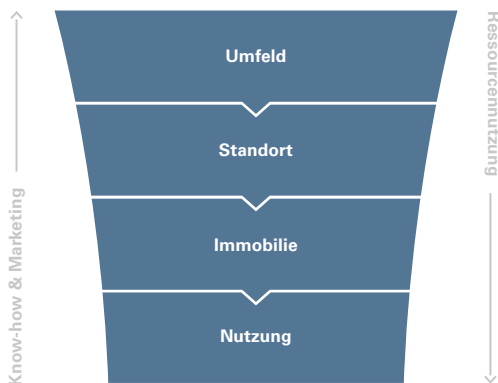
Von Raum zu Lebensraum

Im Zentrum des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site steht die Weiterentwicklung von «Raum in Lebensraum». Zentrale Schritte bei der Erfüllung dieses Anspruchs sind die Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien. Ausgerichtet an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen realisiert und hält Swiss Prime Site Areale und Liegenschaften nach höchsten Qualitätsstandards. Ziel ist es, eine langfristige Wertgenerierung sowie kontinuierliches Wachstum des Immobilienportfolios sicherzustellen. Dabei verfolgt das Unternehmen einen ganzheitlichen Ansatz der Unternehmensführung, der neben der wirtschaftlichen Leistung auch soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt und damit darauf ausgelegt ist, den Geschäftserfolg langfristig zu sichern.

Ausrichtung an Kunden- und Marktbedürfnissen

Die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells wird entlang gesellschaftlicher, politischer und regulatorischer Entwicklungen laufend überprüft und bei Bedarf neu ausgerichtet. Relevante Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung, demografische Veränderungen oder die Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, die eine Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Liegenschaften bedingen, oder auch Veränderungen des Zinsumfelds gehören zu den weiteren Einflussfaktoren. Neben diesen Makro- und Markttrends formen die Bedürfnisse der wichtigsten Stakeholdergruppen das Umfeld, in welches das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site eingebettet ist. Die Herausforderung besteht darin, immer wieder von neuem auf die Anliegen von Kunden, Kapitalgebern, der öffentlichen Hand, Projektpartnern und Mitarbeitenden einzugehen.

Lebensraumgestaltung



Einflussgrößen

- Rechtliche, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Quartierinfrastruktur, Lagequalität
- Nutzungsflexibilität, Gebäudequalität
- Nutzungsanforderungen, Gebäudeeffizienz

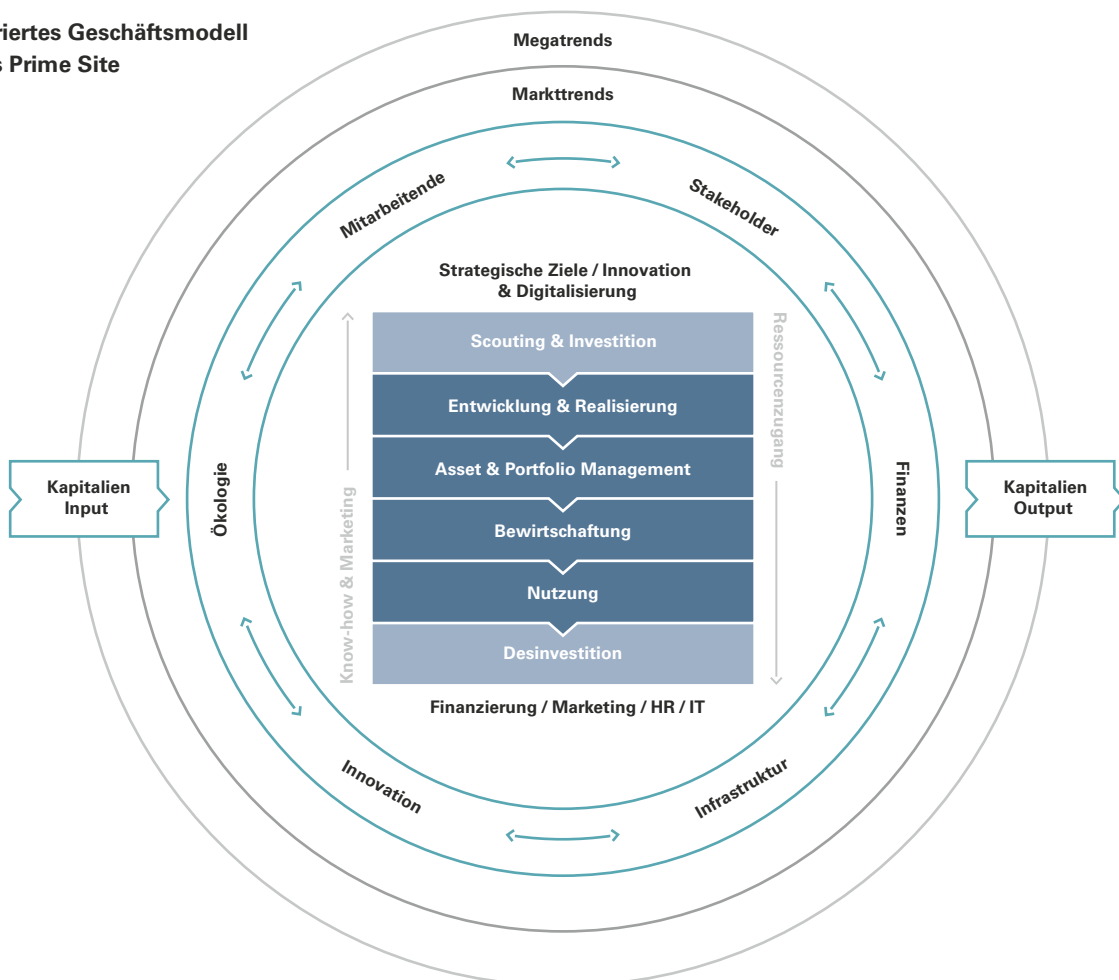
Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

Die verschiedenen Wertschöpfungsstufen des Geschäftsmodells sind über die fünf Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions vertikal integriert. Das CHF 11.8 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und gegebenenfalls Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa spielt dabei durch das Management und die Bewirtschaftung von Immobilien von Swiss Prime Site Immobilien und Drittkunden eine wichtige Rolle in der Gruppenstruktur. Das Geschäftsmodell beinhaltet auch die Nutzung eines Teils des Immobilienportfolios: Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen somit zur weiteren Stärkung

des Geschäftsmodells bei. Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager umfassende Dienstleistungen für Dritte an, von Erwerb zu Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf.

Das auf der Erstinvestition aufbauende Dienstleistungsportfolio umfasst somit alle Phasen des Immobilienlebenszyklus, was zu einer Verbreiterung der Ertragsbasis bei gleichzeitiger Streuung von Risiken führt.

**Integriertes Geschäftsmodell
Swiss Prime Site**



Integrierte Wertschöpfung

Vorteile für alle Gruppengesellschaften

Die Gruppenstruktur von Swiss Prime Site ermöglicht es den einzelnen Gruppengesellschaften, auf vielfältige Weise voneinander zu profitieren, sei es durch den Austausch von Ressourcen und Know-how oder dadurch, dass sie sich gegenseitig Zugang zu unterschiedlichen Märkten eröffnen. Tertium und Jelmoli können sich mit Swiss Prime Site Immobilien auf eine Eigentümerin mit hoher Investitionskraft verlassen, während sie gleichzeitig verlässliche Mieter darstellen und zum Werterhalt der Liegenschaften beitragen. Für Wincasa ist Swiss Prime Site Immobilien ein bedeutender Grosskunde, der bereit ist, innovative Dienstleistungen zu entwickeln. Im Gegenzug bietet Wincasa lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Kundenbedürfnissen. Swiss Prime Site Solutions profitiert ebenfalls auf vielfältige Weise von der Gruppenstruktur. So werden beispielsweise die Finanzdienstleistungen in enger Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site Immobilien entwickelt. Zudem gibt es einen regelmässigen Wissensaustausch zwischen den Asset Managern der beiden Gruppengesellschaften. Zusammen mit Wincasa kann Swiss Prime Site Solutions weitere Dienstleistungen «aus einer Hand» anbieten.

Alle Gruppengesellschaften profitieren zudem von übergeordneten Prozessen. Swiss Prime Site verfügt über ein gruppenübergreifendes Innovationsmanagement. Gruppenweit eingesetzte Future Scouts identifizieren frühzeitig Trends, die für die Weiterentwicklung des Geschäfts aller Gruppengesellschaften relevant sind. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zukunftsgerichtete Mitarbeiterentwicklung das Geschäftsmodell zur Weiterentwicklung von «Raum zu Lebensraum».

Swiss Prime Site versteht Wertschöpfung als umfassendes Konzept. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt demnach nicht ausschliesslich auf der Erfüllung finanzieller Ziele, sondern berücksichtigt nichtfinanzielle Aspekte, um eine langfristige Wertschöpfung sicherzustellen. Dabei verfolgt das Unternehmen einen integrierten Ansatz, bei dem die Innovationstätigkeit sowie der Mehrwert für die Aktionäre, Kunden, Mitarbeitenden und Lieferanten ebenso im Zentrum stehen wie der verantwortliche Umgang mit der Umwelt und die guten Beziehungen zu weiteren Stakeholdergruppen.

Swiss Prime Site ist deshalb bestrebt, die Wertschöpfung kontinuierlich entlang der folgenden sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Council (IIRC) zu optimieren:

Stakeholder

Das Beziehungskapital stellt den Wert des Netzwerks aus allen Beziehungen zu den Kunden und Stakeholdern von Swiss Prime Site dar. Das Teilen von gemeinsamen Zielen und Werten sowie das Schaffen von Vertrauen dienen als Basis für den Austausch von wertvollen Informationen. Schliesslich führen diese Beziehungen zur Reputationsbildung und zu Mehrwert für die Unternehmensmarke.

Um die Stakeholderbeziehungen zu stärken, steht das Unternehmen ständig im Dialog mit allen Anspruchsgruppen und stimmt Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht ab. Alle Gruppengesellschaften pflegen einen engen Austausch mit den Kunden, um deren Zufriedenheit sicherzustellen und schnell auf neue Bedürfnisse zu reagieren. 2019 fand erneut ein Stakeholderdialog statt, bei dem das Thema der unternehmerischen Verantwortung mit wichtigen internen und externen Stakeholdergruppen diskutiert wurde. Der Austausch mit Investoren und Analysten wurde auch im Berichtsjahr intensiv gepflegt. Das Engagement resultierte in einer Erhöhung der Anzahl eingetragener Aktionäre auf 11 266. Auch 2019 wurden an der Generalversammlung alle Traktanden von den Aktionären angenommen.

Finanzen

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Das Finanzkapital umfasst die finanziellen Ressourcen, die Swiss Prime Site für die Entwicklung und Erbringung von Angeboten und Dienstleistungen einsetzt. Neben den Erträgen aus der operativen Tätigkeit schliesst das Finanzkapital die Mittelfreisetzung aus gezielter Desinvestition und die Mittelbeschaffung auf den Kapitalmärkten mit ein.

2019 resultierte für Swiss Prime Site ein Betriebsgewinn von CHF 628 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Verbesserung von 31% entspricht. Dank umsichtig getätigten Investitionen von

rund CHF 521 Mio. und einer verantwortungsvollen Geschäftsführung profitierten 2019 auch die Aktionäre. Der Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 8.00.

Infrastruktur

Die Entwicklung und die Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Dienstleistungen sowie deren kundenorientierte Ausrichtung am Markt gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site. Die Infrastruktur umfasst einerseits Immobilien, die entwickelt, genutzt, vermietet oder verkauft werden, und andererseits auch alle Anlagen, die zur Erbringung der weiteren immobiliennahen Dienstleistungen eingesetzt werden.

Im Berichtsjahr bereicherten mehrere abgeschlossene Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Alpbrieden oder das Redevelopment des Stücki Park in Basel, das attraktive Flächenangebot des Portfolios. Darüber hinaus wurden innovative Angebote wie die Co-Working-Spaces von Flex Office weiterentwickelt. Insgesamt umfasst das Portfolio damit 187 Liegenschaften. Die Gesamtnutzungsfläche erhöhte sich auf 1 604 451 m², während die Leerstandsquote durch proaktives Management auf 4.7% reduziert wurde.

Innovation

Das intellektuelle Kapital basiert auf dem stetig weiterentwickelten Know-how innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe sowie die in Zusammenarbeit mit Partnern generierten immateriellen Werte wie Patente, Marken, Software, Rechte und Lizenzen. Die daraus abgeleiteten Systeme und Prozesse schaffen konkrete Wettbewerbsvorteile im Markt und helfen uns aktiv bei der Erschliessung von künftigen Potenzialen.

Das positive Geschäftsergebnis von Swiss Prime Site ist unter anderem auf zukunftsgerichtete Innovationstätigkeit zurückzuführen. Im Vorfeld der 2019 durchgeführten Accelerator-Workshops wurden circa 250 Start-ups hinsichtlich der Möglichkeiten zur Zusammenarbeit überprüft. Der Themenspeicher des Future Boards ist auch im Berichtsjahr weiter angewachsen und führte zu sechs konkreten Innovationsprojekten.

Ökologie

Das natürliche Kapital besteht aus Umweltressourcen aus erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen, die aktuell und in Zukunft zur Erbringung von Leistungen benötigt werden. Für Tätigkeiten im Immobilienbereich stehen Boden-, Energie- und Wasserressourcen und der verantwortungsvolle Umgang mit diesen im Vordergrund.

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Swiss Prime Site entwickelte 2019 einen CO₂-Absenkpfad für das Immobilienportfolio, dem ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele zugrunde liegen. Zudem trieb das Unternehmen die stärkere Nutzung von Solarstrom durch eine Portfolioanalyse voran. Die CO₂-Intensität des Immobilienportfolios (inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss Prime Site Portfolios) belief sich 2019 auf 22.27 kg CO₂ pro Quadratmeter.

Mitarbeitende

Das Humankapital von Swiss Prime Site umfasst das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden, die notwendig sind, um die gewünschte Marktleistung zu erbringen. Die Umsetzung der Strategie und der Verkauf der Produkte und Dienstleistungen ist direkt an die Motivation und Innovationskraft der Menschen gebunden, die für Swiss Prime Site arbeiten.

Der Geschäftserfolg von Swiss Prime Site ist deshalb mitunter davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und sie zu motivieren. Swiss Prime Site möchte in einem umkämpften Markt stets auf die besten Fachkräfte zählen können. Im Berichtsjahr wurden rund 1.4% der Lohnsumme in die Aus- und Weiterbildung der insgesamt 6 506 Mitarbeitenden investiert. Am mittelfristigen Ziel, die Fluktuationsrate auf unter 15% zu senken, wird weiterhin festgehalten.

Gruppenkennzahlen

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	10 464	10 584	11 266
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100	100
Finanzen				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 777	5 145	5 459
Investitionen	CHF Mio.	430	545	521
Zinsaufwand (Fremdkapital)	CHF Mio.	78	76	71
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.5	1.4	1.2
Betriebsertrag	CHF Mio.	1 155	1 214	1 259
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	471	479	628
Portfoliowert	CHF Mio.	10 633	11 204	11 765
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.04	0.9	1.4
Gewinn pro Aktie	CHF	4.27	4.27	8.00
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB/BBB+	BBB/BBB+
Infrastruktur				
Liegenschaften	Anzahl	188	190	187
Nutzfläche	m ²	1 575 102	1 567 288	1 604 451
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	4.7
Innovation				
Analysierte Trends signale	Anzahl	ca. 300	ca. 500	ca. 250
Innovationsprojekte	Anzahl	30	12	6
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch ¹	MWh	67 037	62 853	79 129
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	8 843	6 888	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3) ²	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	12 846
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/m ²	17.1	13.8	27.7
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e/FTE	1 835.19	1 361	2 396.4
CO ₂ -Intensität / Betriebsertrag	tCO ₂ e/Mio. CHF	7.65	5.67	10.22
Wasserverbrauch	m ³	486 047	551 946	551 693
Mitarbeitende				
Mitarbeitende ³	Anzahl	5 820	6 321	6 506
Fluktuationsrate	%	21.68	25.86	26.90
Absenzenrate	%	4.28	4.97	5.4

¹ Der starke Anstieg des Gesamtenergieverbrauchs für die Services ist vor allem auf die strengere Differenzierung zwischen dem Energieverbrauch des Immobilienportfolios und der Dienstleistungen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde 2019 erstmals der Energieverbrauch mehrerer Liegenschaften der Gruppengesellschaft Tertianum gemessen. In den vergangenen Jahren wurde der Energieverbrauch dieser Liegenschaften auf der Grundlage von Annahmen geschätzt, die sich als zu optimistisch erwiesen.

² Im Jahr 2019 hat Swiss Prime Site die Kategorisierung ihrer CO₂-Emissionen erweitert, indem sie erstmals die Scope-3-Emissionen berechnet hat. Dies führte im Vergleich zu den Vorjahren zu Verschiebungen zwischen den Emissions-Scopes und zwischen den Emissionen, die dem Immobilienportfolio beziehungsweise den Services zugeordnet werden.

³ Es bestehen Abweichungen gegenüber der Berichterstattung 2017/2018 aufgrund nachträglich angepasster Datenkonsolidierung.

Wertschöpfung in den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien

Die Swiss Prime Site Immobilien AG ist eine auf den Schweizer Markt spezialisierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2019 einen Gesamtwert von CHF 11.8 Mrd. aus und besteht insbesondere aus Geschäftsliegenschaften und einem Retailanteil unter 30%.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien initiiert den Wertschöpfungsprozess der Gruppe mit der Akquisition kommerzieller Liegenschaften. Die Kerngeschäfte von Swiss Prime Site Immobilien sind die Projektentwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten und das Asset und Portfolio Management. Das hochklassige Immobilienportfolio wird kontinuierlich überprüft und strategisch durch Verkäufe bereinigt.

Im Geschäftsbereich Immobilien ergibt sich eine enge Zusammenarbeit zwischen Swiss Prime Site Immobilien und der Gruppengesellschaft Wincasa, welche über lokale Marktkenntnisse verfügt, die bei der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von Nutzen sind. Umgekehrt betreut Wincasa das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien und verfügt damit über einen starken Partner bei der Entwicklung von innovativen Dienstleistungen, wie beispielsweise dem Mixed-Use Site Management.

Swiss Prime Site Immobilien arbeitet zudem eng mit den Gruppengesellschaften zusammen, die einen Teil des Immobilienportfolios operativ nutzen. Dadurch kann sie unbürokratisch und zielgerichtet Investitionen tätigen, die eine profitable Geschäftsführung in den Bereichen Retail sowie Leben im Alter ermöglichen.

Integrierte Wertschöpfung

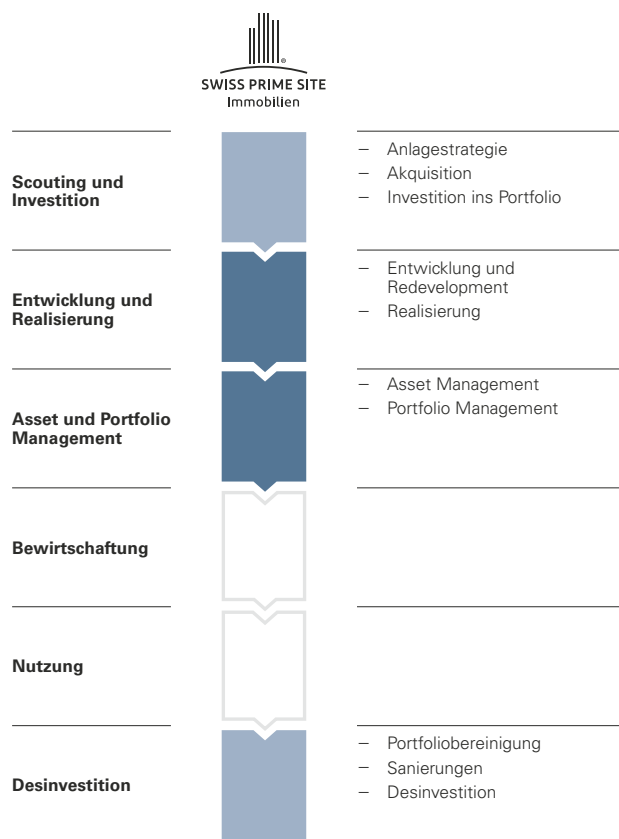
2019 entwickelte Swiss Prime Site Immobilien das Portfolio zielgerichtet weiter. Mehrere Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden oder das Redevelopment des Stücki Park in Basel, konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Nicht mehr Bestandteil des Portfolios ist das Sihlcity Areal. Der Minderheitsanteil wurde 2018 gegen drei Liegenschaften mit hohem Entwicklungspotenzial abgetauscht.

Neben der Weiterentwicklung des Portfolios fokussierte Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr insbesondere auf die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands sowie die Optimierung der Projektabwicklung. So realisierte das Unternehmen ein erstes Neubauprojekt nach Lean-Prinzipien und trieb die Vereinheitlichung von Prozessen weiter voran.

Um die eigene Umweltperformance in Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Klimavertrags stetig zu verbessern, entwickelte Swiss Prime Site Immobilien einen Treibhausgas-Absenkpfad für das Immobilienportfolio, dem ambitionierte Reduktionsziele für den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen zugrunde liegen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Swiss Prime Site Immobilien lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Immobilien



Wincasa

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister in der Schweiz und bietet seinen Kunden ein umfassendes, lebenszyklusübergreifendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von über 900 Spezialisten an 28 Standorten. Damit ist das Unternehmen ein einflussreicher Gestalter der Schweizer Immobilienbranche.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Das Geschäftsmodell von Wincasa gründet auf den beiden zentralen Wertschöpfungsprozessen «Asset und Portfolio Management» sowie «Bewirtschaftung». Das Angebot für institutionelle und Firmenkunden reicht von der Revitalisierung und Wiedervermietung von Immobilien über das Baumanagement und das strategische Facility Management bis zur Bewirtschaftung. Letzteres umfasst beispielsweise das Leerstandsmanagement, Energiecontrolling und Betriebsoptimierung oder das Center und Mixed-Use Site Management.

Wincasa betreut das gesamte Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien, das mit einem Volumen von CHF 11.8 Mrd. einen substantziellen Anteil der CHF 71 Mrd. an Assets under Management ausmacht. Die Betreuung eines Grosskunden innerhalb derselben Gruppe erlaubt es Wincasa, Innovationen zu testen, bevor sie ausserhalb des Konzerns als Dienstleistungen angeboten werden. Das flächendeckende Filialnetz ermöglicht es Wincasa zudem, lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Bedürfnissen von Eigentümern und Mietern für das Management des Immobilienportfolios zu erwerben und nutzbringend einzusetzen.

Integrierte Wertschöpfung

Die Komplexität der Immobiliendienstleistungen hat in den letzten Jahren enorm zugenommen. Kundenbedürfnisse verändern sich insbesondere aufgrund der Megatrends Digitalisierung und Nachhaltigkeit stark. Wincasa verfügt deshalb über eine Abteilung «Transformation», die sich laufend mit neuen Markttrends und Kundenanforderungen beschäftigt. Die Kundennähe wurde 2019 durch die Einführung eines Mieterportals und Eigentümerportals zusätzlich gefördert.

Im Berichtsjahr gewann das Unternehmen neue Mandate dazu. Per Mai 2019 übernahm Wincasa beispielsweise das Arealmanagement für den Werkplatz Altenrhein in St. Gallen. Die integrale Bewirtschaftung eines Industrieareals ist die logische Folge der konsequenten Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Mixed-Use Site Management.

Die umfassende Transformation des Unternehmens erfordert ein grosses Engagement aller Mitarbeitenden. Wincasa arbeitete 2019 deshalb intensiv an der Unternehmenskultur. In regelmässigen Workshops wurden die neu erarbeiteten Kulturdimensionen vertieft. Im Rahmen der #weworksmart-Initiative trieb Wincasa zudem die Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfelds voran.

Da rund 50% der betrieblichen CO₂-Emissionen von Wincasa auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden entfallen, erarbeitete das Unternehmen ein umfassendes Mobilitätskonzept. Das Konzept wurde basierend auf einer Mobilitätsumfrage entwickelt und enthält Massnahmen zur Förderung des mobilen Arbeitens sowie des Langsamverkehrs. Wincasa plant, das Konzept nach einem Test am neuen Hauptsitz in Zürich sukzessive an allen Standorten einzuführen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Wincasa lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Wincasa



Tertianum

Tertianum trägt als Marktführerin im Bereich Leben im Alter entscheidend zur Verbesserung der Lebensqualität von Menschen im dritten Lebensabschnitt bei. Die private Anbieterin für Dienstleistungen im Bereich der Altersbetreuung und Pflege betreibt schweizweit 80 Residenzen, Wohn- und Pflegezentren. Davon sind 16 Bestandsliegenschaften sowie vier Entwicklungsprojekte im Besitz von Swiss Prime Site. Damit stellt das Unternehmen einen wichtigen Teil der lokalen und regionalen Gesundheitsinfrastruktur bereit.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Die Gruppe bietet insgesamt 3 435 Pflegebetten und betreibt 2 011 Appartements. Für alle Betriebe stehen Selbstbestimmung und Wohlbefinden der Gäste im Mittelpunkt. Da sich die Bedürfnisse der Gäste stark unterscheiden können, setzt Tertianum auf individuelle, modulare Lösungen. Die Bandbreite reicht von möglichst selbstständigem Wohnen bis zu umfassenden Dienstleistungen im Gesundheitsbereich.

Als Nutzerin eines Teils des Portfolios von Swiss Prime Site Immobilien stellte Tertianum eine gewinnbringende Ergänzung der Gruppenstruktur dar. Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site-Gruppe haben 2019 jedoch entschieden, die Tertianum Gruppe zu veräussern. Damit verbunden ist eine Fokussierung auf das Kerngeschäft und die direkt damit zusammenhängenden Geschäftsfelder. Das Unternehmen erwartet, dass der Prozess im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen werden kann. Im Berichtsjahr 2019 bleibt Tertianum vollständig Teil der Swiss Prime Site-Gruppe und wird entsprechend in der Berichterstattung berücksichtigt. Swiss Prime Site wird trotz dem geplanten Verkauf weiterhin als Immobilieneigentümer im Bereich Leben im Alter tätig sein.

Integrierte Wertschöpfung

Im Berichtsjahr setzte das Unternehmen seinen Expansionskurs fort und eröffnete zwei neue Betriebe in Chiasso und Liestal. Ausserdem erwarb Tertianum drei bestehende Betriebe in der Romandie. Dank steigender Nachfrage konnte die Auslastung gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Indirekt trug auch die Einführung eines Qualitätsmanagement-Systems zum soliden wirtschaftlichen Ergebnis bei.

2019 investierte Tertianum in den Ausbau der Innovationspartnerschaften und führte Gespräche mit Anbietern intelligenter Lösungen, die es älteren Menschen ermöglichen sollen, länger unabhängig in einer Wohnung zu bleiben. Obwohl es viele gute Ideen am Markt gibt, sind diese oft noch nicht ausgereift und bedürfen weiterer

Entwicklungsschritte. Tertianum setzt die Suche nach geeigneten Partnerschaften deshalb auch in den kommenden Jahren fort.

Eine im Berichtsjahr durchgeführte Zufriedenheitsbefragung mit Gästen und Angehörigen zeigte, dass viele Betriebe deutlich besser abschneiden als der Branchenbenchmark. Verbesserungsbedarf wurde insbesondere im Pflegebereich festgestellt. Mit der weiteren Verankerung einer einheitlichen Führungskultur soll die Qualität zukünftig betriebsübergreifend auf ein überdurchschnittliches Niveau gehoben werden.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Tertianum lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Tertianum



Jelmoli

Jelmoli – The House of Brands ist der führende Premium Department Store im Stadtzentrum von Zürich, der seinen Kunden durch hochstehende Produkte, qualifizierte Beratung und erstklassigen Service ein exklusives Shopping-Erlebnis bietet. 2019 führte Jelmoli circa eine Million Artikel von rund 1 000 exklusiven Marken im Sortiment.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Jelmoli nutzt die hochklassige Liegenschaft von Swiss Prime Site Immobilien, um den Kunden neben einem abwechslungsreichen Markenmix ein innovatives Gastronomie- und Event-Erlebnis anzubieten. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Verbreiterung der Wertschöpfung.

Das verlässliche Mietverhältnis zwischen Jelmoli und Swiss Prime Site Immobilien ist eine Win-win-Situation: Jelmoli profitiert von stabilen Bedingungen und langfristiger Sicherheit, während Swiss Prime Site Immobilien konstante Mietzinseinnahmen generiert und das Gebäude – auch dank den laufenden Investitionen – eine substantielle Wertsteigerung erfährt. Mit dem «Trend & Innovation Scout for Retail Business» teilen sich Swiss Prime Site Immobilien, Jelmoli und Wincasa zudem eine Stelle, die Markttrends aufspürt und für alle Teilhaber gewinnbringend auswertet.

Integrierte Wertschöpfung

In einem schwierigen Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel setzt Jelmoli darauf, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. 2019 baute Jelmoli annähernd den gesamten Parterrebereich um, was den ersten Eindruck beim Betreten des Hauses positiv beeinflusst. Ausserdem lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. Es konnten attraktive Marken hinzugewonnen werden, die das bestehende Sortiment bestens ergänzen.

Die für 2020 geplante Expansion an den Flughafen Zürich bietet Potenziale, um Skalen- und Synergieeffekte auszuschöpfen und die Markenpositionierung von Jelmoli bei der internationalen und Schweizer Kundschaft zu stärken. The House of Brands wird gestaffelt mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent sein: im luftseitigen Airside Center sowie im «The Circle». Die neue Positionierung wird mit dem Relaunch des Onlineshops 2020 zusätzlich unterstrichen.

Diese Filialisierung bedingt einerseits systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli plant deshalb beispielsweise den Release eines neuen ERP-Systems, damit Synergieeffekte

auch tatsächlich erzielt werden können. Auch das Warenbewirtschaftungssystem wird an die gewachsene Anzahl Touchpoints angepasst. Zudem steigen die Anforderungen an Sprachkenntnisse und interkulturelle Kompetenzen der Mitarbeitenden. Jelmoli investierte deshalb im Berichtsjahr verstärkt in Verkaufstrainings und Sprachkurse. Damit soll sichergestellt werden, dass die hohen Kundenansprüche stets erfüllt werden und Touristen – wenn immer möglich – kompetent in deren Muttersprache bedient werden können.

Im Berichtsjahr trieb Jelmoli die Optimierung der Wertstoffwiederverwertung voran. Im Rahmen des Food-Waste-Konzepts wurden dank der Einführung der App «Too Good To Go» schon mehr als 1 000 Portionen zu reduzierten Preisen abgegeben. Damit konnten umgerechnet 2.5 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Jelmoli lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Jelmoli



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Real Estate Asset Manager, der massgeschneiderte Dienstleistungen und Immobilienlösungen für Drittkunden entwickelt. Das Unternehmen verfügt über CHF 2.3 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 500 Mio. an verschiedenen Standorten in der Schweiz.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Solutions erbringt umfassende Dienstleistungen entlang dem Lebenszyklus von Immobilien. Zum Angebotsspektrum in den Bereichen Portfolio Management, Kapitalbeschaffung, Development & Construction und Akquisition & Sales gehören beispielsweise die Erarbeitung von Veräusserungsstrategien, Potenzialanalysen innerhalb des bestehenden Portfolios, Steuerung sowie Monitoring von Immobilienentwicklungen, Durchführung von Emissionen sowie der Aufbau von kundenspezifischen Strategien zur Steigerung der Effizienz und Durchdringung des Markts.

Bei der Erbringung der vielfältigen Dienstleistungen profitiert Swiss Prime Site Solutions auf vielfältige Weise von der Gruppenstruktur. Finanzdienstleistungen werden in enger Zusammenarbeit mit Experten der Swiss Prime Site-Gruppe entwickelt und im Asset Management gibt es einen regelmässigen Wissensaustausch mit Swiss Prime Site Immobilien. Zusammen mit Wincasa kann Swiss Prime Site Solutions zudem weitere Dienstleistungen «aus einer Hand» anbieten.

Integrierte Wertschöpfung

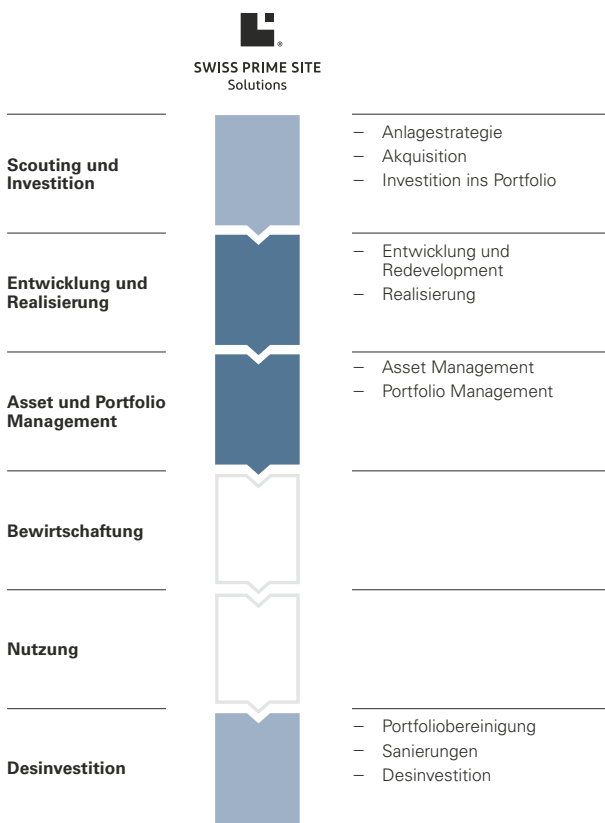
2019 stand für Swiss Prime Site Solutions insbesondere die Durchführung von zwei Emissionen im Vordergrund. Damit tätigte das Unternehmen Zukäufe von 25 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 540 Mio. Zudem wurde die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 0.5 Milliarden erfolgreich weiterentwickelt. Des Weiteren optimierte Swiss Prime Site Solutions das Portfolio Management und gewann neue Grossmieter dazu.

Aufgrund der erfolgreichen Zusammenarbeit entschied sich die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), den Vermögensverwaltungsvertrag mit Swiss Prime Site Solutions frühzeitig bis 2023 zu verlängern. Seit Beginn des Mandats war das Immobilienvermögen der SPA von CHF 1.4 Mrd. auf über CHF 2.3 Mrd. angestiegen. Die Vertragserneuerung ist Ausdruck des Vertrauens in die massgeschneiderten Dienstleistungen sowie die profunden Marktkennntnisse von Swiss Prime Site Solutions, die es der Anlagestiftung ermöglichen, ihren Investoren eine attraktive Rendite und weiteres Wachstum zu bieten.

Im Berichtsjahr trieb das Unternehmen die Etablierung eines schlagkräftigen Teams voran, welches das Dienstleistungsportfolio zukünftig mit innovativen Angeboten erweitern und die Kundenbasis verbreitern kann. Swiss Prime Site Solutions investierte in die individuelle Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden, um kommende Marktopportunitäten noch schlagkräftiger zu nutzen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Swiss Prime Site Solutions lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Solutions



CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad

Swiss Prime Site entwickelte im Berichtsjahr einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Mit geplanten Investitionen von über CHF 650 Mio. bis 2050, insbesondere in Gebäudehülsenanierungen und Heizungsersatzmassnahmen, wird ein CO₂-Reduktionspfad angestrebt, der deutlich über das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens hinausgeht. Um in Einklang mit den Zielen des Bundesrates Klimaneutralität zu erreichen, muss Swiss Prime Site zukünftig auch CO₂-Kompensationsmassnahmen in Betracht ziehen.

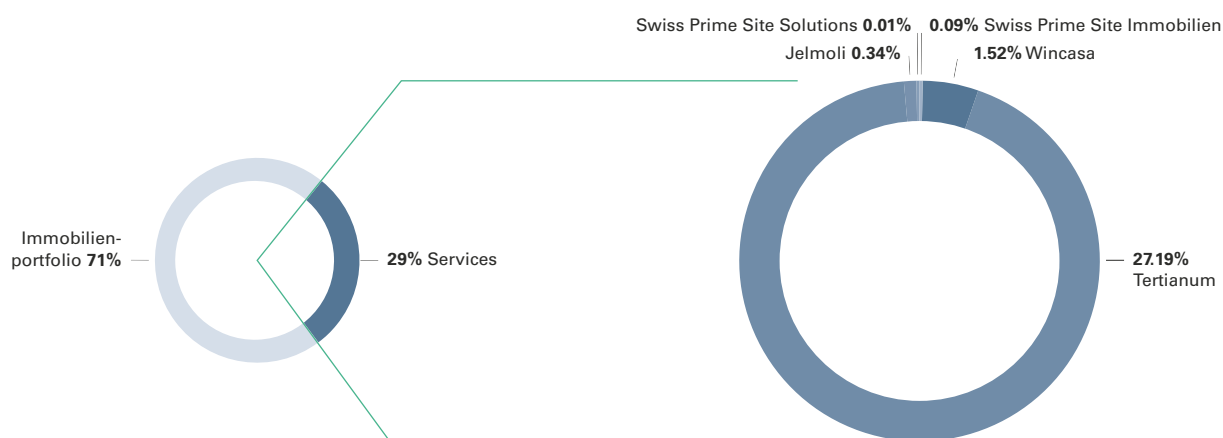
Die Folgen einer ungebremsten Klimaveränderung treffen auch die Schweiz. Gemäss den vom National Center for Climate Services (CCS) erstellten Klimaszenarien² erwartet die Schweiz signifikante Veränderungen wie steigende Trockenheit, häufigere Wetterextreme und eine stark erhöhte Anzahl an Hitzetagen.

Gleichzeitig ändern sich die politischen Rahmenbedingungen. Der Bundesrat verschärfte im August 2019 seine Klimaziele, welche Teil der Diskussion um die Revision des CO₂-Gesetzes sind. Die Klimaziele geben einen Reduktionspfad für die Schweiz vor, anhand dessen die Nettoemissionen bis 2050 auf null reduziert werden³. Mit der Energiestrategie des Bundes⁴ und dem seit 2018 gültigen Energiegesetz sind bereits weitreichende gesetzliche Rahmenbedingungen festgesetzt. Des Weiteren stehen diverse kantonale und städtische Initiativen zur Debatte, welche Verschärfungen der Rahmenbedingungen im Gebäude- und Mobilitätsbereich vorsehen. Es ist damit zu rechnen, dass bei Stadt- und Arealentwicklungen mittelfristig Klimabudgets vorgeschrieben werden, die Emissionsobergrenzen für Immobilienentwickler und -betreiber beinhalten. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat Swiss Prime Site ein weitreichendes Reduktionsziel und einen CO₂-Absenkpfad für das eigene Immobilienportfolio definiert.

Hintergrund

Wissenschaftliche Szenarien, wie sie beispielsweise vom Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) publiziert werden¹, prognostizieren bis zum Jahr 2050 eine Verschärfung und Beschleunigung des heute schon ersichtlichen Klimawandels. Insgesamt gehen die Prognosen von stark steigenden Kosten für die Behebung von Klimaschäden und Anpassungsmassnahmen aus.

Abbildung 1:
Anteile CO₂-Emissionen
2019



¹ The Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC): AR5 Synthesis Report: Climate Change 2014, online, Quelle: <https://www.ipcc.ch/report/ar5/syr/>

² CCS (Hrsg.) 2018: CH2018 - Klimaszenarien für die Schweiz. National Centre for Climate Services, Zürich.

³ Bundesamt für Umwelt 28.08.2019: Klimaziel 2050, online, Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klimaziel-2050.html>

⁴ <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energiestrategie-2050.html>

Ausgangslage

Swiss Prime Site unterstützt die Ziele des Pariser Klimaabkommens⁵ (2°-Grad-Ziel) und einer langfristig klimaneutralen Schweiz, zu der die Wirtschaft einen wesentlichen Beitrag leisten muss. Das Unternehmen verfolgte bisher eine Vielzahl an Initiativen und Projekten zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Diese reichen von Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen über Potenzialanalysen für die Installation von Photovoltaikanlagen bis zur Förderung von Elektromobilität, verliefen jedoch meist unabhängig voneinander. Swiss Prime Site setzte sich deshalb 2017 das Ziel, einen CO₂-Absenkpfad für das Immobilienportfolio zu entwickeln, der die existierenden Projekte und einzelne Initiativen auf ein übergeordnetes Langfristziel ausrichtet und an klare Vorgaben knüpft.

Das bereits 2012 eingeführte Energiemanagement diente als Grundlage zur Erstellung einer einheitlichen CO₂-Bilanzierung über die gesamte Gruppe, wodurch sich die Datenverfügbarkeit und Qualität signifikant verbesserten. Die gewonnene Transparenz zum Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen trug wesentlich zur Entwicklung des Absenkpfads bei und ermöglicht die zukünftige Überprüfung des Fortschritts.

Der Fokus des CO₂-Absenkpfads liegt auf dem Energieverbrauch (Scope 1 und 2) des Immobilienportfolios, welches den mit Abstand grössten Teil der CO₂-Emissionen des Unternehmens ausmacht (Abbildung 1). Der Absenkpfad berücksichtigt Total 165 Liegenschaften sowie ein jährliches Portfoliowachstum von total 20 000 m². Da das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vergleichsweise jung und auf einem technologisch modernen Stand ist, sind Energieverbrauch und CO₂-Emissionen vergleichsweise tief – und umso grösser ist die Herausforderung, weitere Verbesserungen zu erzielen.

Entwicklung des Absenkpfads

Zur Erarbeitung des Absenkpfads wurden im ersten Schritt die möglichen Handlungsfelder erfasst, in denen Swiss Prime Site einen direkten Einfluss auf die CO₂-Emissionen hat und in denen somit wirkungsvolle Massnahmen definiert werden können (Abbildung 2). Die Beeinflussung durch externe Faktoren, wie beispielsweise durch Break-through Technologien, wurde vorerst nicht miteinbezogen. Die wesentlichen Handlungsfelder liegen in den Bereichen elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site die Sanierungszyklen der Bestandsliegenschaften sowie das angenommene jährliche Wachstum im Bestand (10 000 m² à × kg CO₂e/m²) und bei Neubauentwicklungen (10 000 m² à × kg CO₂e/m²).

**Abbildung 2:
Identifizierte Handlungsfelder zur Reduktion der CO₂-Emissionen**

Handlungsfelder	Massnahmen	Umsetzung
Elektrische Energie	Wasserkraft Photovoltaik Flachdach	<ul style="list-style-type: none"> – Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen – Rollout der Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte – Verwendung von Strom aus eigener Energieerzeugung – Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft
Wärmeenergie	Fernwärme/Heizzentrale Holz oder weitere nachhaltige Optionen	<ul style="list-style-type: none"> – Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen – Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf Basis Fernwärme Qualität Schweiz und Fernwärme Holz
Gebäudehüllensanierung	Sanierungszyklus berücksichtigt	<ul style="list-style-type: none"> – Zeitnahe Umsetzung relevanter Sanierungen – Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über Zeit)
Prognose Portfoliowachstum	Keine Berücksichtigung von Sanierungszyklen	<ul style="list-style-type: none"> – Das Wachstum im Bestand und bei Neuentwicklungen wird in der Szenarioanalyse und der Berechnung des Absenkpfads berücksichtigt. Sanierungszyklen werden jedoch nicht berücksichtigt.

⁵ Bundesamt für Umwelt 2018: Das Übereinkommen von Paris, online, Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klima--internationales/das-uebereinkommen-von-paris.html>

Unter Berücksichtigung verschiedener Handlungsoptionen in den vier Handlungsfeldern berechnete Swiss Prime Site drei Reduktionsszenarien. Swiss Prime Site entschied auf dieser Grundlage, das ambitionierteste Szenario als Absenkepfad zu verfolgen, und somit die relativen CO₂-Emissionen bis 2050 um 75% zu senken. Dieses Ziel ist deutlich ambitionierter als das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens (Abbildung 3).

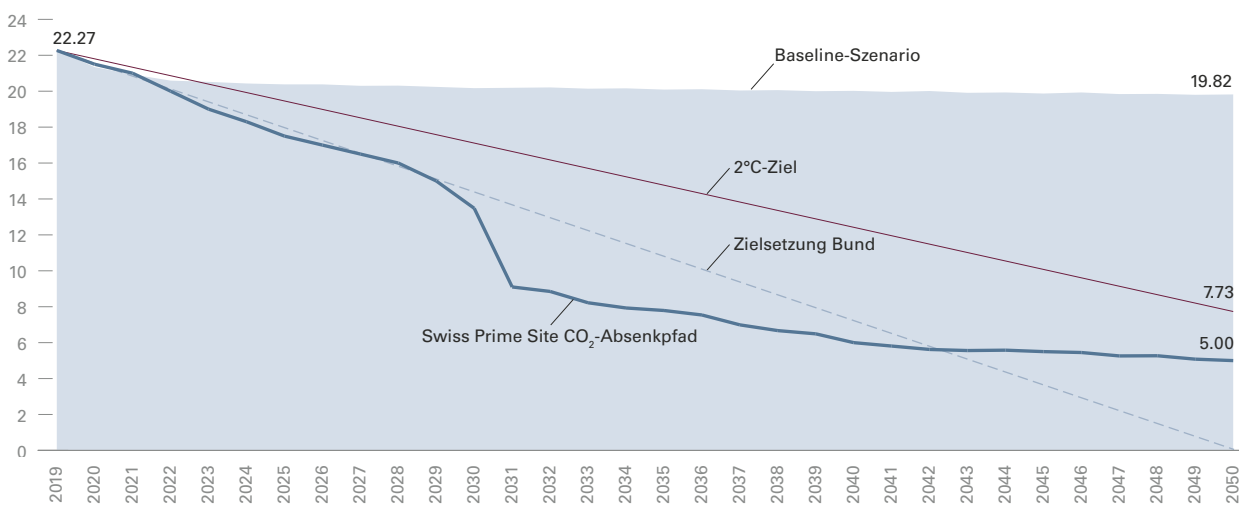
Um den definierten Absenkepfad zu realisieren, bedarf es einer drastischen Reduktion der relativen CO₂-Emissionen, von jährlich 22.27 kg CO₂ pro Quadratmeter (2019) auf circa 5 kg CO₂ pro Quadratmeter bis 2050. Die hierfür in den Objektbewertungen bereits budgetierten Investitionskosten für Gebäudehüllensanierungen (Fenster, Fassade, Dach) belaufen sich auf Total CHF 610 Mio. Weitere CHF 40 Mio. wurden für Heizungsersatzmassnahmen bereitgestellt. Allfällige darüber hinausgehende Kosten müssen nun schrittweise im Rahmen der Einzelobjektbetrachtung konkretisiert und über den Zeitraum von 30 Jahren sinnvoll verteilt eingeplant werden. Swiss Prime Site strebt zudem an, signifikante Häufungen von Massnahmen, wie sie aufgrund der Objektbewertungen beispielsweise in den Jahren 2029 und 2030 geplant sind (vgl. Abbildung 3), besser über die Jahre zu verteilen und so den Absenkepfad zu glätten.

Aus aktueller Sicht erachtet Swiss Prime Site eine Reduktion der CO₂-Emissionen auf «Netto Null» bis 2050 durch eigene Reduktionsmassnahmen als nicht umsetzbar. Deshalb sieht das Unternehmen vor, die dann zumal verbleibenden unvermeidbaren CO₂-Emissionen durch Kompensationsmassnahmen, insbesondere durch Projekte im Inland, auszugleichen. Swiss Prime Site rechnet damit, dass sich ab dem Jahr 2050 die jährlichen Kompensationskosten für den Ausgleich nicht vermeidbarer CO₂-Emissionen auf rund CHF 2 Mio. belaufen werden. Grundlage für diese Berechnung ist die Annahme eines zukünftigen CO₂-Preises von CHF 200 pro Tonne.⁶

Vorgaben zur Realisierung des Absenkepfads

Um den ambitionierten Absenkepfad zu realisieren, setzt sich Swiss Prime Site klare Ziele für die Umsetzung an Bestandsliegenschaften und bei Projektrealisierungen. Dabei orientiert sich das Unternehmen am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Bei Neubauprojekten und Totalsanierungen integriert die Projektentwicklung Nachhaltigkeitsaspekte möglichst früh in der Planungsphase und berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Für den Fall einer Zertifizierung muss seit 2019 bei allen Neubauprojekten die SNBS-Note 4 erreicht werden.⁷ Künftig werden die diesbezüglichen Vorgaben nochmals deutlich verschärft, wobei sich die Ziele primär auf die CO₂-Intensität konzentrieren (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: CO₂-Absenkepfad (blaue Kurve) und Klimaziel 2050



⁶ Zum Vergleich: Der CO₂-Preis im Europäischen Emissionshandel lag 2019 bei circa EUR 24 pro Tonne
⁷ Die Bewertungsskala umfasst die Noten 1–6; für die SNBS-Zertifizierung eines Neubaus müssen alle Indikatoren die Note 4 erreichen

Zusätzlich zu diesen quantitativen Zielvorgaben kann Swiss Prime Site zukünftig weitergehende Kriterien festlegen, um Neubauten mittelfristig emissionsfrei zu realisieren und langfristig als Kraftwerke zu nutzen. Diese Vorgaben betreffen unter anderem die Nutzungsdichte, Lebenszykluskosten, Mobilität, Nutzungsflexibilität, den sommerlichen Wärmeschutz sowie die Erreichbarkeit und bauliche Verdichtung. Die Einhaltung weitergehender Kriterien hängt jedoch unter anderem vom Fortschritt in der Gebäudeinnovation ab. Swiss Prime Site verfolgt diesen Markt sorgfältig und prüft laufend, welche Neuerungen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Bilanz genutzt werden können. Bei Bestandsimmobilien besteht das grösste Reduktionspotenzial

in der Beschaffung der Elektrizität und Wärme sowie in Sanierungsmassnahmen. Swiss Prime Site definierte auch für Bestandsliegenschaften kurz-, mittel-, und langfristige Vorgaben, die sich an den Kriterien von SNBS orientieren und in den individuellen Objektstrategien berücksichtigt werden müssen. Eine Gebäudezertifizierung wird im Einzelfall geprüft, insbesondere bei Total-sanierungen. Die Einhaltung des CO₂-Absenkpfad erfordert die Umsetzung der in Abbildung 4 definierten Massnahmen ab 2020. Zusätzliches Reduktionspotenzial ergibt sich durch die Umsetzung weitreichenderer Massnahmen ab 2025 und 2035.

Abbildung 4: Vorgaben für Neubau, Betrieb und Sanierung⁸

NEUBAU/SANIERUNG		Standard	Mindestanforderung	Zielvorgabe Swiss Prime Site
Primärenergie nicht erneuerbar		45 – 59.9 kWh/ m ² a SNBS-Grenzwert 2 bis Grenzwert 1.5	30 – 44.9 kWh/ m ² a SNBS-Grenzwert 1.5 bis Grenzwert 1	< 30 kWh/ m ² a ≤ SNBS-Grenzwert 1
Treibhausgas-emissionen		3.6 – 4.6 kg CO ₂ / m ² a	2.4 – 3.5 kg CO ₂ / m ² a	0 kg CO ₂ / m ² a
Betrieb	Beschaffung Elektrizität	Bezug elektrischer Energie zu 100% aus erneuerbaren Quellen Zusätzlich ist die am Standort produzierte Elektrizität zu fördern		Positive Energiebilanz pro Objekt Bezugspflicht Ökostrom für Mieter
	Beschaffung Wärme	Beschaffung von Fernwärme aus Niedertemperatur-Netzen und ökologischen Quellen Beschaffung unter Einbezug des technologischen Fortschritts unter Ausschluss von Energie-Contracting		
Energietechnische Erneuerung Gebäudehülle		Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben und zusätzliche Massnahmen beachten		Planung der Sanierungszyklen mindestens nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n)
Energieproduktion und Speicherung im Bestand		Photovoltaik bei weiteren Objekten prüfen (Dach und Fassade) Wirtschaftlichkeit der Energiespeicherung prüfen		Photovoltaik und Energiespeicherung bei identifizierten Objekten

⁸ Die SNBS-Kriterien für Treibhausgase sind eine Massgabe: Gewichtete Endenergie (Nationale Gewichtungsfaktoren)

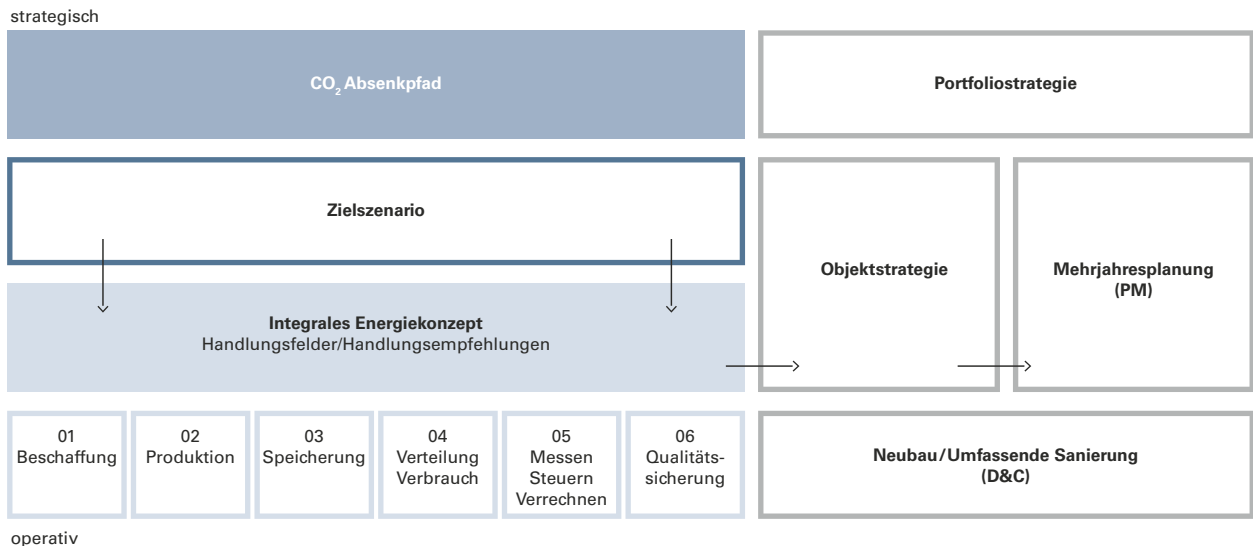
Klimaziele operationalisieren

Um die mit dem CO₂-Absenkpfad definierten quantitativen und zeitlichen Ziele für die Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudeportfolio zu operationalisieren, entwickelte Swiss Prime Site ein integrales Energiekonzept (Abbildung 5). Dieses enthält konkrete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der CO₂-Absenkstrategie auf Objektebene. Die Massnahmen bei Neubauprojekten beziehen sich sowohl auf die Beschaffung von Energie sowie auf die Produktion, Speicherung, Verteilung, den Verbrauch und die Messung und Verrechnung.

Bei bestehenden Immobilien beeinflusst das integrale Energiekonzept die individuellen Objektstrategien und die Mehrjahresplanung über das gesamte Portfolio, in der Investitionen zur Reduktion der CO₂-Emissionen langfristig geplant und im Zuge der Bewertung aligniert werden.

Das integrale Energiekonzept stellt somit sicher, dass der CO₂-Absenkpfad als Zieldefinition im Unternehmen operationalisiert, gemessen und bewertet wird. Mit der vollständigen Umsetzung soll jederzeit ersichtlich sein, wo sich das Unternehmen auf dem Zielpfad befindet und unter welchen Voraussetzungen es allfällige Kompensationsmassnahmen frühzeitig umzusetzen gilt.

Abbildung 5: Operationalisierung des CO₂-Absenkpfads





Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

Swiss Prime Site berichtet im Geschäftsjahr 2019 erstmals nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken. Die Berichterstattung zeigt auf, wie Swiss Prime Site physische Risiken und Übergangsrisiken, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden und die einen finanziellen Einfluss auf das Unternehmen haben können, identifiziert und managt.

Governance

2019 entschied der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site-Gruppe, ein Sustainability Board einzusetzen, um das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Erfolgsfaktoren und Risiken weiter zu stärken. Hinter diesem Schritt steht die Überzeugung, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und Stakeholder zu schaffen. Klimabezogene Chancen und Risiken spielen dabei eine ausserordentlich wichtige Rolle, da der Klimawandel bereits Realität ist und vielfältige Auswirkungen auf alle Geschäftsbereiche hat und haben wird. Um die Chancen und Risiken, die sich durch den Klimawandel ergeben, besser zu managen, übernimmt das Sustainability Board folgende Steuerungsaufgaben:

Es definiert den CO₂-Absenkpfad und beaufsichtigt den Fortschritt zugeordneter Massnahmen. Der Absenkpfad und dessen Operationalisierung im Unternehmen werden detailliert im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» beschrieben.

1. Es aktualisiert regelmässig die klimabedingten Chancen und Risiken anhand der 2019 eingeführten Risikomatrix, setzt Zielwerte fest und leitet bei Bedarf Massnahmen ein.
2. Es verabschiedet die jährliche Berichterstattung zu Nachhaltigkeitsthemen, insbesondere klimabezogenen Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Im Zuge dessen überprüft das Sustainability Board den Fortschritt beim Management klimabedingter Chancen und Risiken anhand klar definierter Metriken.

Strategie

Wichtigste klimabedingte Risiken

Die Auswirkungen des Klimawandels bedeuten für Swiss Prime Site gewisse finanzielle Risiken wie auch die Chance, durch zukunftsgerichtete Massnahmen die eigene Resilienz zu stärken. Gemäss den TCFD-Richtlinien unterscheidet Swiss Prime Site zwischen direkten physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken beinhalten extreme Wetterereignisse wie Nieder-

schläge, Dürreperioden oder Hochwasser sowie die längerfristigen, lokalen Auswirkungen des Klimawandels. Übergangsrisiken ergeben sich durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, wirtschaftliche und technologische Trends und Rahmenbedingungen, die durch den Klimawandel ausgelöst werden. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und integrierte diese in das gruppenweite Risikomanagement:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignissen wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen – Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden – Abnehmende Trinkwasser verfügbarkeit in Quantität und Qualität durch lokale Trockenperioden 	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Regulatorische Verschärfungen: Erhöhung CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe sowie Vorgaben betreffend Energieeffizienz und erneuerbarer Energien – Kreislauf von Wertstoffen: Steigende Anforderungen an Wiederverwendung und Wiederverwertung von Produkten und Baustoffen

Chancen dank integrierter Wertschöpfung nutzen

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um die durch den Klimawandel bedingten Risiken zu mindern und die damit verbundenen Opportunitäten zu nutzen. Das Unternehmen setzt dabei unter anderem auf folgende Stärken:

- Hohe Investitions- und Finanzkraft zur Umsetzung von proaktiven und innovativen Massnahmen
- Führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien
- Breite Erfahrung bei der Nutzung von Geschäftsliegenschaften
- Enge Koordination der Bereiche Development, Nachhaltigkeit und Innovation

Swiss Prime Site baut auf diese Stärken, um via die folgenden fünf strategischen Handlungsfelder integrierte Lösungen zu entwickeln.

Strategische Handlungsfelder

1. CO₂-Reduktion und Absenkpfad des Immobilienportfolios

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das Immobilienportfolio, das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien verwaltet wird. Übereinstimmend mit dem Klimaziel des Bundesrats, bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz zu erreichen, sowie in Anlehnung an wissenschaftsbasierte Ziele (Science-based Targets¹) entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad. Dieser umfasst insbesondere die Scope 1 und Scope 2-Emissionen des Immobilienportfolios, also diejenigen Emissionen, die durch den Elektrizitäts- und Wärmebedarf in der Nutzungsphase anfallen. Swiss Prime Site arbeitet gleichzeitig weiter an der Erfassung der Scope 3-Emissionen (siehe «Ziele und Metriken»).

2. Klimafreundliche Investments

In allen Tätigkeitsbereichen von Swiss Prime Site werden wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel geprüft. Bei der Entwicklung von Immobilien wird das Kriterium «klimaadaptiertes Bauen» integriert. Strategisch setzt sich das Unternehmen deshalb im Rahmen des Innovationsmanagements vertieft mit Ansätzen auseinander, die es ermöglichen, Gebäude und Siedlungen resilient gegenüber klimatischen Veränderungen zu gestalten.

3. Innovationsmanagement zu klimafreundlichen Dienstleistungen und neuen Technologien

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site Trends und disruptive Themen wie den Klimawandel. Das Unternehmen nutzt dabei die Kompetenzen von Mitarbeitenden aus allen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. Der Bereich Corporate Ventures pflegt die Zusammenarbeit mit innovativen Jungunternehmen, die zukunftsweisende Technologien und Geschäftsmodelle vorantreiben, beispielsweise im Bereich Energieeffizienz oder Klimaschutz in der Immobilienbranche.

4. Sensibilisierung der Mitarbeitenden

Das Thema Klimawandel spielt eine zunehmend wichtige Rolle in der internen Kommunikation und in der Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Bisher hat Swiss Prime Site nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren nicht formell in ihren Vergütungsrichtlinien verankert. Das Unternehmen plant jedoch, dieses Anreizsystem zu überprüfen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele systematischer in Unternehmensprozesse zu integrieren und diese effizienter zu erreichen.

5. Stakeholderdialog zu klimarelevanten Themen

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs, um die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen frühzeitig zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.

Risikomanagement




Swiss Prime Site pflegt einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess, um Chancen und Risiken zu erfassen und zu managen. 2019 integrierte das Unternehmen erstmals klimabedingte Risiken ins Risikomanagement und beurteilte diese anhand der folgenden zwei Methoden:

- Eventbasierte Szenarioanalyse: Beurteilung einzelner durch den Klimawandel hervorgerufener physischer Risiken und Übergangsrisiken
- Wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» des gesamten Immobilienportfolios

In der eventbasierten Szenarioanalyse wurden potenzielle Risiken anhand von qualitativen Szenarien und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site bewertet. Das Vorgehen orientierte sich am bestehenden Risikomanagementprozess. Potenzielle Ereignisse wurden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Zudem floss der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der erwartete Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung in die Beurteilung ein. Die resultierende Risikobewertung dient der Konzernleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur Identifizierung gezielter Massnahmen, durch welche die erwarteten negativen Auswirkungen auf das Unternehmen abgedefert respektive eliminiert werden können.

¹ <https://sciencebasedtargets.org/>

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Handlungsbedarf und Massnahmen Handlungshorizont: Kurz (1 Jahr); Mittel (1–3 Jahre); Lang (3–10 Jahre)
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg bis zu + 4.5 °C und längere Trockenperioden bis zu +9 Tagen – Anstieg sehr heisser Tage auf bis zu 17 Tage pro Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> – Vermehrte Versicherungsfälle – Geringere Attraktivität der Vermietbarkeit für Senioren (Stichwort: Hitzestau in Städten) – Geringe Vermietbarkeit und höherer Leerstand – Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten – Steigende Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle und Haustechnik – Erhöhter Aufwand zur Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen – Steigende Kosten durch erhöhten Wasserbedarf 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten – Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung Anteil an Grünflächen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden und Versicherungsfälle – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von klimabedingten Schäden an Immobilien – Identifizierung des Energieverbrauchs aus Kühlung <p>Handlungshorizont: Lang</p> 
<p>Heftige Niederschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> – 10% höhere jährliche Ertragsniederschläge, verbunden mit orkanartigen Windböen und Gewitter – Grössere Häufigkeit von anhaltenden, extremen Wetterbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an die Standortqualität und Gebäudesicherheit – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an der Bausubstanz – Höhere Anforderungen an die Bauqualität 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte – Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden – Analyse der Gebäudestruktur und Beständigkeit – Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 
<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</p> <ul style="list-style-type: none"> – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Klimabedingte Völkerwanderung 	<ul style="list-style-type: none"> – Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards, z.B. Zertifizierungen gemäss SNBS oder Minergie – Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien) 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten – Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietern, Öffentlichkeit und Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 

<p>Regulatorische Verschärfung</p> <ul style="list-style-type: none"> - CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe - Erhöhte Anforderungen betreffend Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz - Steuer auf Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigende Betriebs- bzw. Nebenkosten - Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten - Verminderte Vermietbarkeit und Leerstand - Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien) - Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien - Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer - Potenzielle Mehrkosten und verlängerte Projektlaufzeiten aufgrund von Altlasten in Entwicklungs- und Bauprojekten - Negative Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilien 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CO₂-Reduktionspfad und Strategie, Operationalisierung des Absenkpfeils - Implementierung von Nachhaltigkeitsvorgaben bei Neubauprojekten - Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsvorgaben in Objektstrategien von Bestandsimmobilien - Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken - Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsvorgaben beim Kauf von Immobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle CO₂-Emissionen des Portfolios (Fortschritt gemäss CO₂-Absenkpfad) - Effizienzkennzahlen und Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix - Kosten der CO₂-Steuer im Portfolio <p>Handlungshorizont: Kurz / Mittel</p> 
<p>Kreislauf von Wertstoffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produkte und Dienstleistungen werden auf die Wiederverwendung / Wiederverwertung ausgerichtet 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. durch Mindestquoten für Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) - Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen - Steigende Anforderungen an Produkt- und Lieferantenmanagement 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Technische und regulatorische Entwicklungen aktiv verfolgen, ggf. Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten - Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandsimmobilien - Madaster operationalisieren <p>Handlungshorizont: Lang</p> 
<p>Erhöhte Anforderung an ESG-Daten und Informationen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investoren intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs - Höhere Anforderungen vonseiten Investoren, Regulatoren, (z.B. Börsenaufsicht), NGOs usw. 	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung - Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt - Relevanz der Berichterstattung steigt - Notwendigkeit von nachhaltigen Beschaffungsrichtlinien - Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette - Auswirkungen auf den Verkehrswert; höherer Bewertungsaufwand - Investitionen in die Nachhaltigkeit der Objekte wird notwendig, um die Bewertungen positiv zu beeinflussen (Spannungsfeld: lange Investitionszyklen vs. kurzfristige Bewertung) 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monitoring von ESG Key Performance Indikatoren in Geschäftsprozessen, Nachhaltigkeitsberichterstattung und Objektstrategien - Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien - Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitsratings für Immobilien und Unternehmen <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 

Der interne Risikomanagementprozess wurde mit der externen Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Diese wissenschaftsbasierte Methodik wird derzeit für die Immobilienbranche spezifisch weiterentwickelt, wozu Swiss Prime Site einen grundlegenden Beitrag leistet. Erste Ergebnisse zeigen, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind, wobei Hochwasserrisiken im Modell noch nicht vollständig abgebildet sind. Die Ergebnisse legen nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Die Resultate der Berechnungen sind auf Objektebene aufgelöst. Dies ermöglicht Swiss Prime Site, überdurchschnittlich risikorexponierte Objekte zu identifizieren und vorbeugende Massnahmen zu treffen.

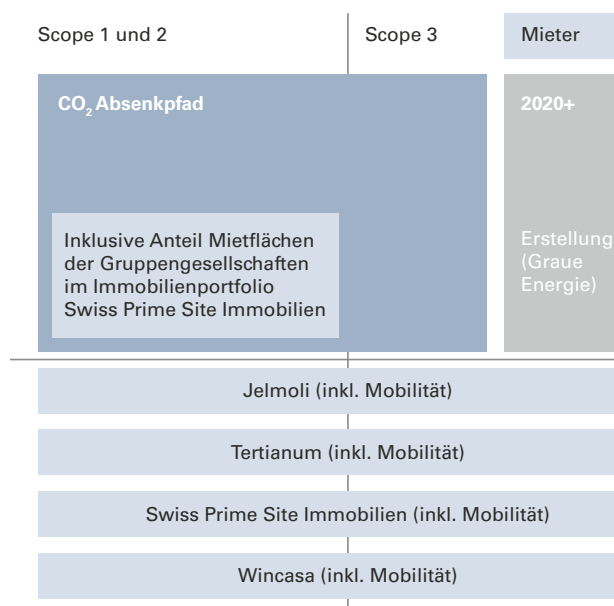
Metriken und Ziele

Swiss Prime Site hat sich 2019 mit der Entwicklung des CO₂-Absenkpfad ein verbindliches Langfristziel zur Reduktion der CO₂-Emissionen gesetzt. Dieses soll insbesondere durch Investitionen in den Ersatz fossil betriebener Heizungsanlagen, Gebäuhüllensanierungen und die Förderung erneuerbarer Energien erreicht werden, da das Immobilienportfolio für rund 71% der CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site verantwortlich ist. Das Monitoring des Zielfortschritts bedarf einer umfassenden Datengrundlage, welche über die letzten Jahre stetig ausgebaut wurde. Der CO₂-Absenkpfad wurde auf Grundlage der Scope 1 und Scope 2 Emissionen des Immobilienportfolios sowie der Scope 3 Emissionen auf den durch die Gruppengesellschaften gemieteten Flächen des Immobilienportfolios berechnet. Swiss Prime Site plant, 2020 die Bilanzierung der Scope 3 Emissionen folgendermassen auszuweiten (Abbildung 1):

- auf den gesamten Betrieb der Gruppengesellschaften;
- auf von Drittmietern belegte Flächen;
- auf die durch graue Energie bei Neubauprojekten verursachten Emissionen;

Detaillierte Informationen zu Metriken und Zielen lesen Sie im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» sowie im Umweltteil des GRI-Berichts. Weitere Angaben zur Berechnungsmethodik sind in den Fussnoten zur Übersicht der ESG-Kennzahlen im Dokument «Sustainability Key Indicators» aufgeführt.

Abbildung 1: CO₂-Bilanzierung, Stand 2019





GRI Bericht

Allgemeine Standardangaben

102-9 Lieferkette

Aufgrund der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder unterscheidet sich die Lieferkette der fünf Gruppengesellschaften signifikant voneinander. Jelmoli führt circa eine Million Artikel von rund 1 000 Marken im Sortiment und bezog im Berichtsjahr Waren im Wert von rund CHF 68 Mio. Ein Grossteil der Produkte fällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport, Lebensmittel und Home Living.

Tertianum bezog im Berichtsjahr Waren und Dienstleistungen im Wert von rund CHF 44.5 Mio. Pflegematerialien, Lebensmittel, Getränke und Haushaltswaren sowie Betriebsmittel, Wasser und Energie machten hierbei die Hauptbezugsgrössen aus. Bei der Auswahl von Lieferanten achtet Tertianum darauf, lokale Anbieter zu berücksichtigen.

Wincasa beschafft Produkte und Dienstleistungen einerseits im Mandatsgeschäft für Immobilieneigentümer, andererseits für den eigenen Betrieb. Im Mandatsgeschäft wendet Wincasa auf Wunsch des Immobilieneigentümers ökologische und soziale Kriterien an, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. 2019 bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen für den eigenen Betrieb von mehr als 70 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 22 Mio.

Bei Swiss Prime Site Immobilien entfällt der grösste Teil der eingekauften Leistungen auf Services im Bereich Facility Management, mit einem jährlichen Auftragsvolumen von CHF 7 Mio. bis CHF 14 Mio. Der Einkauf von Swiss Prime Site Solutions beschränkt sich fast ausschliesslich auf Dienstleistungen, beispielsweise im Bereich Facility Management. Beschaffungen im Zusammenhang mit dem verwalteten Immobilienportfolio müssen grundsätzlich vom Eigentümer (Geschäftsführung oder Stiftungsrat) abgesegnet werden.

102-12 Externe Vereinbarungen und Initiativen

Swiss Prime Site bekennt sich zu einer integren und verantwortungsvollen Geschäftsführung. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Der Verhaltenskodex ist für alle Gruppengesellschaften verpflichtend und stützt sich unter anderem auf die Prinzipien der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen.

Darüber hinaus anerkennt Swiss Prime Site die Gefahren, die von einem ungebremsten Klimawandel ausgehen und bekennt sich zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Unternehmen nimmt das Ziel als Richtschnur, um eigene Umweltziele und Mass-

nahmen festzulegen. Bei der Einschätzung und Offenlegung der durch den Klimawandel bedingten Risiken orientiert sich Swiss Prime Site an den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Mehr Informationen dazu lesen Sie im erstmals angefertigten TCFD-Bericht.

102-13 Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen

Aufgrund der vielfältigen Tätigkeitsbereiche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site decken die Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen eine grosse Bandbreite ab. Alle Gruppengesellschaften konzentrieren sich darauf, Organisationen auszuwählen, bei denen es eine inhaltliche Nähe zum Kerngeschäft gibt. Bei den Mitgliedschaften in Verbänden geht es unter anderem auch um die politische Interessenvertretung. Dieser Aspekt steht jedoch nicht im Vordergrund. Die Swiss Prime Site-Gruppe ist beispielweise Mitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VIS), von Avenir Suisse sowie der Greater Zurich Area. Zudem ist Swiss Prime Site assoziierter Partner von Entwicklung Schweiz.

Swiss Prime Site Immobilien engagiert sich in der Vorstandsarbeit und als Mitglied des Verbands der Immobilieninvestoren (VIS) unter anderem für die Förderung liberaler Markt- und Wettbewerbsbedingungen. Zudem ist das Unternehmen Vorstandsmitglied von Madaster, einer Schweizer Plattform zur Realisierung von mehr Ressourceneffizienz im Bau- und Immobiliensektor.

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilienhändler (SVIT) sowie im Swiss Council of Shopping Center (SCSC). Wincasa ist überdies bei der weltweit grössten Immobilienvereinigung, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), akkreditiert und Teil der Interessengemeinschaft Bauen digital Schweiz.

Tertianum unterstützt senesuisse, den Verband wirtschaftlich unabhängiger Alters- und Pflegeeinrichtungen Schweiz. senesuisse vertritt Interessen und Anliegen der Leistungserbringer im Bereich der Langzeitpflege und engagiert sich gegen die steigende Regulierungsdichte im Gesundheitswesen. Zudem ist Tertianum Mitglied von Curaviva, dem Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Über diese beiden Institutionen bringt Tertianum seine Anliegen in den politischen Prozess ein.

Jelmoli legt Wert auf gute Beziehungen zur Nachbarschaft und engagiert sich deshalb als Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse, welche die Bahnhofstrasse als attraktive Geschäftsstrasse erhalten und fördern möchte. Im schweizweit tätigen Verband Swiss Retail Federation engagiert sich Jelmoli für die Interessen des Detailhandels. Zudem ist Jelmoli als Gründungs-

mitglied der 1947 gegründeten Organisation IGDS (Intercontinental Group of Department Stores) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch.

Als Verwalter des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung ist Swiss Prime Site Solutions Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Daneben beteiligt sich das Unternehmen projektbezogen an weiteren Organisationen, beispielsweise an espaceSolothurn, der Standortförderung des Kantons Solothurn, wo Swiss Prime Site Solutions mit dem Projekt Riverside Zuchwil seit mehreren Jahren eine grosse Projektentwicklung vorantreibt.

102-16 Werte, Prinzipien, Standards und Normen

Die Werte Respekt, Integrität, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei Swiss Prime Site mit Leitsätzen und ergänzenden Ausführungen verankert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden in allen Gruppengesellschaften verbindlich. Jede Gruppengesellschaft hat die Grundsätze durch spezifische Weisungen ergänzt.

Dank klaren Regeln sind alle Mitarbeitenden ausreichend instruiert, welches Verhalten angemessen ist, und können dadurch leichter Entscheidungen fällen. 2016 wurden die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex in den einzelnen Gruppengesellschaften eingeführt und seither durch regelmässige Informationsveranstaltungen und fallweise Beratungen verankert. Zusätzlich werden die Werte und der Verhaltenskodex anlässlich von sogenannten Welcome Days neuen Kadermitarbeitende bekannt gemacht. 2019 wurde überdies das gesamte Weisungswesen auf Gruppenstufe revidiert und für die individuelle Umsetzung den Gruppengesellschaften zur Verfügung gestellt. Damit wurden alle Mitarbeitenden noch besser mit dem Regelwerk vertraut gemacht und für die Verhaltensgrundsätze und deren Umsetzung im Geschäftsalltag sensibilisiert.

102-40 Stakeholder

102-42 Identifikation und Auswahl von Stakeholdern

102-43 Stakeholder Engagement Ansatz

102-44 Vorgebrachte Themen und Anliegen

Swiss Prime Site-Gruppe

Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit, Integrität, Vertrauenswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein sind die Pfeiler der Reputation von Swiss Prime Site. Um das ausgezeichnete Image im Markt und bei allen Anspruchsgruppen zu wahren, ist das Unternehmen

in regelmässigem Dialog mit allen Stakeholdern und stimmt die Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht aufeinander ab. Die wichtigsten Stakeholder sind die Aktionäre als Eigentümer und Akteure des Kapitalmarkts. Die Beziehungen mit Analysten, Investoren und Stimmrechtsberatern werden intensiv gepflegt.

Swiss Prime Site nimmt weltweit an Konferenzen teil und führt regelmässig Roadshows sowie Analystengespräche mit dem Verwaltungsrat, Management und Investor Relations durch. Der jährlich im Herbst stattfindende Investorentag (Capital Markets Day) beinhaltet jeweils eine ausführliche Property Tour. Aktuelle Informationen erhalten Aktionäre an der jährlichen Generalversammlung, sowie über die Website und Social-Media-Kanäle. So hat Swiss Prime Site beispielsweise gegen 3 000 Follower auf LinkedIn. Zum Jahres- und Halbjahresergebnis erscheint jeweils ein gedruckter Kurzbericht, der aktuelle Themen rund um das Unternehmen aufgreift und die Geschäftszahlen kompakt zusammenfasst.

Analysten und Anleger legen zunehmend Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte, um sicherzustellen, dass das investierte Kapital langfristig gesichert ist. Swiss Prime Site hat darauf reagiert und gruppenweit Nachhaltigkeitsziele festgelegt. Der im Berichtsjahr zum zweiten Mal durchgeführte Stakeholderdialog bietet zudem eine Plattform, um das Thema der unternehmerischen Verantwortung mit wichtigen internen und externen Stakeholdergruppen zu diskutieren. Der Stakeholderdialog wird alle zwei Jahre in wechselnder Zusammensetzung durchgeführt.

Zusätzlich zu den Aktivitäten der Swiss Prime Site-Gruppe, die vor allem auf die Aktionäre und Akteure des Finanzmarkts ausgerichtet sind, pflegen die Gruppengesellschaften einen kontinuierlichen Dialog mit ihren wichtigsten Stakeholdergruppen, insbesondere den Kunden.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien fokussiert der Austausch insbesondere auf die Mieter, die hauptsächlich auf das Raumangebot, die Dienstleistungen, einen effizienten Betrieb der Liegenschaften sowie Angebote rund um ihre Standorte achten. International aktive Firmen legen nach wie vor Wert auf eine besonders nachhaltige Bauweise und verlangen entsprechend anerkannte Gebäudezertifikate, die den geforderten Standard belegen. Besonders im Bereich der kommerziellen Liegenschaften will Swiss Prime Site Immobilien beiderseitige Vorteile erzielen. Zum Beispiel können mit einem ausgewogenen Mietermix im Retailbereich Synergien entstehen, indem sich Angebote der Mieter gegenseitig ergänzen.

Swiss Prime Site Immobilien bietet den Mietern und Interessenten objektspezifische Informationsveranstaltungen, Besuchstouren durch Liegenschaften sowie Anlässe mit Bauprojektbeteiligten an. Der regelmässige Austausch mit potenziellen Mietern dient dazu, besser auf die Wünsche der Kundinnen und Kunden von morgen einzugehen. Das Unternehmen stellt dies durch regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieter ausbau sicher. Bei bestehenden Mietern werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt.

Swiss Prime Site Immobilien steht bei jedem Neubauprojekt in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnern. Dies erlaubt es dem Unternehmen, bei der Standortentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen.

Wincasa

Neben kommerziellen Grossmietern wie beispielsweise Coop, Migros und Swisscom zählt Wincasa rund 68 000 Wohnungsmieter zu ihren Kunden. Bei beiden Kundengruppen kommen Anliegen im Bereich des kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements am häufigsten vor. Mit Grosskunden finden neben dem regelmässigen Austausch im Tagesgeschäft auch separate Koordinationssitzungen auf Managementstufe statt, in denen strategische Themen diskutiert werden. Zudem trifft der CEO die Führungskräfte der Kunden einmal pro Jahr zu einem Austausch über die Zufriedenheit mit den angebotenen Leistungen und zukünftige Bedürfnisse. Die Ergebnisse werden systematisch zur Verbesserung der Geschäftsprozesse sowie zur Erweiterung des Angebots genutzt.

Das Unternehmen stellt fest, dass sich die Anforderungen der betreuten Mieter und Eigentümer enorm schnell verändern. Kunden erwarten umfassendes fachspezifisches Know-how in allen Dienstleistungsbereichen sowie vermehrt Effizienzgewinne und ständige Verfügbarkeit aller Services durch die fortschreitende Digitalisierung. Da sich Immobilieneigentümer auch zunehmend ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Nutzung der Gebäude bewusst sind, unterstützt Wincasa Kunden bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und positioniert sich mit einem entsprechenden Beratungsangebot am Markt.

Um mit den schnellen Veränderungen Schritt zu halten und Dienstleistungen anzubieten, die optimal auf die Kunden zugeschnitten sind, befasst sich die Abteilung Transformation laufend mit neuen Markttrends und Kundenanforderungen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die tendenziell immer komplexeren und anspruchsvolleren Prozesse und Regulatorien im Gebäudebetrieb

möglichst effizient bearbeitet und eingehalten werden können. Zudem wird die Kundennähe durch ein eigenes Customer Value Center sowie ein Mieterportal und ein Eigentümerportal gefördert.

Tertianum

Tertianum zählt neben den Gästen und deren Angehörigen Ärzte und Ärztegemeinschaften, Spitäler, Krankenkassen, Lieferanten, Behörden und politische Vertreter sowie die lokale Bevölkerung an den Betriebsstandorten zu ihren Stakeholdern. Um den Dialog mit diesen Anspruchsgruppen zu pflegen und das Gemeinwesen zu fördern, veranstaltet Tertianum regelmässig öffentliche Informationsanlässe, Paneldiskussionen und kulturelle Anlässe.

Die angebotenen Dienstleistungen müssen die Bedürfnisse und Erwartungen der Gäste berücksichtigen. Tertianum stellt mit regelmässigen Marktanalysen und Befragungen sowie dem jährlichen Strategiemeeting sicher, dass die Ausrichtung auf die Zielgruppen aktuelle und lokale Faktoren einschliesst. Die Zufriedenheitsbefragung bei Gästen, Zulieferern und Mitarbeitenden, die alternierend im Dreijahresrhythmus durchgeführt wird, unterstützt den graduellen Entwicklungs- und Optimierungsprozess.

2019 führte das Unternehmen eine Zufriedenheitsbefragung bei Gästen und Angehörigen durch. Die Resultate zeigen, dass viele Betriebe deutlich besser abschneiden als der Branchenbenchmark. Vereinzelt Ausreisser nach unten begründen sich vor allem mit der dezentralen Struktur der Tertianum Gruppe. Verbesserungsbedarf wurde insbesondere im Pflegebereich festgestellt. Mit der weiteren Verankerung einer einheitlichen Führungskultur soll die Qualität zukünftig betriebsübergreifend auf ein überdurchschnittliches Niveau gehoben werden.

Jelmoli

Für Jelmoli sind die Kunden die wichtigste Anspruchsgruppe. Ihnen bietet das Unternehmen hochstehende Produktqualität und umfangreiche Serviceleistungen. Bei Fragen und Anliegen kann sich die Kundschaft an den Guest Relations Desk im Eingangsbereich wenden. Durch regelmässige Mystery Testings eruiert Jelmoli Verbesserungspotenzial im Umgang mit Kunden, welche wiederum in die Mitarbeiterschulungen einfliessen. Vor allem Sprach- und interkulturelle Kompetenzen werden immer wichtiger, um internationale Gäste ideal zu bedienen. Mit der Expansion an den Flughafen Zürich gewinnen diese Anforderungen zusätzlich an Bedeutung, da dort auch Touristen aus dem asiatischen oder arabischen Raum vermehrt in ihrer Muttersprache bedient werden sollen.

Durch die Zusammenarbeit mit exklusiven Marken kann Jelmoli seinen Kunden stets ein kuratiertes Produktsortiment anbieten. Ziel ist es zudem, von allen Lieferanten (Key Brands) als umsatzstarker Partner mit hervorragendem Image wahrgenommen zu werden. Die Mieter, welche rund die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche bewirtschaften, bilden eine weitere Stakeholdergruppe. Die Herausforderung ist es, die Mietflächen optimal mit den eigenbewirtschafteten Flächen zu kombinieren, sodass sie sich gegenseitig ergänzen und den Kunden ein stimmiges Einkaufserlebnis bieten. Um die Verkaufsflächen noch flexibler zu gestalten und schneller auf Angebotswechsel zu reagieren, hat Jelmoli 2019 damit begonnen, die Mietflächen zu standardisieren. Dies erlaubt es dem Unternehmen auch, kurzfristige Pop-up-Stores schnell umzusetzen, ohne das Kundenerlebnis zu beeinträchtigen. Mit den Mietern bespricht Jelmoli in regelmässigen Treffen Themen wie die Profitabilität oder die Deklarationspflicht bei sensitiven Produkten und leitet daraus Verbesserungsmaßnahmen ab. So entschied Jelmoli Anfang 2019, zukünftig auf den Verkauf von Echtpelz zu verzichten. Seit März 2019 ist das Unternehmen komplett pelzfrei.

Swiss Prime Site Solutions

Der wichtigste Stakeholder der Swiss Prime Site Solutions ist die unabhängige Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) als aktuell alleiniger Kunde des Real Estate Asset Managers. Mit der Geschäftsführung und dem Stiftungsrat der SPA pflegt Swiss Prime Site Solutions einen sehr engen Dialog. So gibt es einen wöchentlichen Austausch mit der Geschäftsführung der SPA sowie monatliche Treffen mit dem Stiftungsrat, der alle grösseren Investitionsentscheide absegnet. Darüber hinaus pflegt Swiss Prime Site Solutions einen kontinuierlichen Dialog mit den Pensionskassen, die im bestehenden Anlagegefäss investiert sind, sowie den Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und den Aufsichtsbehörden (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge). Investoren interessieren sich insbesondere für das Dienstleistungsangebot, aktuelle Projektentwicklungen und Akquisitionen sowie die Unternehmensorganisation und die Kompetenzen der Schlüsselpersonen.

Die Kommunikation mit den Stakeholdergruppen findet beispielsweise über Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings statt. Zudem informiert das Unternehmen im Rahmen der jährlichen Anlegerversammlung, der Berichterstattung sowie via Website über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsgang.

102-41 Kollektivvereinbarungen

In puncto Kollektivvereinbarungen unterscheiden sich die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Bei Wincasa ist eine kleine Anzahl Mitarbeitende einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. Dies betrifft vereinzelte Funktionen im Hotelgewerbe. Bei Tertianum arbeitet

eine Mehrzahl der Standorte mit Einzelarbeitsverträgen mit Äquivalenzbestätigung für den Landes-Gesamtarbeitsvertrag (L-GAV). In wenigen Betrieben in der Romandie kommt hingegen der gültige Gesamtarbeitsvertrag zum Einsatz.

Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe haben Zugang zu einer Integrity-Plattform, die von einem unabhängigen Partner betrieben wird. Die Plattform dient allen Mitarbeitenden als Beschwerdeweg bei Verstössen gegen den Code of Conduct oder anderen arbeitsrechtlichen Belangen. Dies schliesst Beschwerden betreffend Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen mit ein. Zusätzlich bietet Jelmoli in Kooperation mit einem externen Dienstleister eine Anlaufstelle, an die sich die Mitarbeitenden in schwierigen privaten oder beruflichen Situationen wenden können.

Themenspezifische Angaben

Ökonomische Themen

201 Wirtschaftliche Leistung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site ist überzeugt, mit einem umfassenden Ansatz der nachhaltigen Wertschöpfung langfristiges Wachstum und somit ökonomischen Nutzen für die verschiedenen Stakeholder gewährleisten und die Anleger mit einer weiterhin angemessenen Aktienausschüttung honorieren zu können. Die nachhaltige Unternehmensführung wird im Businessplanprozess konkretisiert. Darin werden unter anderem Chancen, Herausforderungen und Ziele für die nächsten drei respektive fünf Jahre reflektiert. Der Businessplan wird jährlich überarbeitet und enthält seit 2018 auch eine Szenarienbetrachtung. Diese widerspiegelt die Geschäftsentwicklung unter Annahme von wirtschaftlichen und regulatorischen Veränderungen. Der Businessplan samt Ausblick muss vom Verwaltungsrat gutgeheissen werden.

Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die Leistungsqualität über alle Gruppengesellschaften hinweg hochzuhalten, arbeitet Swiss Prime Site mit klar definierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig anhand von Kennzahlen gemessen wird. Ressourcen- und Stellenbedarf, Drittkosten und Allgemerkosten werden laufend überprüft und die Prozesslandschaft entsprechend optimiert.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien fokussiert insbesondere auf die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands sowie die Optimierung der Projektabwicklung. So wurde beispielsweise das Neubauprojekt YOND nach Lean-Prinzipien entwickelt und realisiert. Dabei werden die Ressourcen so geplant, dass jeder Arbeitsschritt erst zum jeweils bestmöglichen Zeitpunkt ausgeführt wird und Redundanzen vermieden werden. Die Methode verspricht kürzere Planungsphasen und eine erhöhte Kostentransparenz. Sie bedingt jedoch eine vorausschauende Planung sowie Partner, die gegenüber dieser Arbeitsmethodik offen sind. Um die Betriebskosten weiter zu reduzieren, schuf Swiss Prime Site Immobilien eine neue Stelle im Bereich Asset Management, mit dem Auftrag, die Prozesse wie beispielsweise das Vertragswesen zu vereinheitlichen und zu optimieren.

Im Berichtsjahr bereicherten mehrere abgeschlossene Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Alpbrieden oder das Redevelopment des Stücki Park in Basel, das attraktive Flächenangebot des Portfolios. Darüber hinaus wurden

innovative Angebote wie die Co-Working-Spaces von Flex Office, die bereits an vier Standorten in der Schweiz präsent sind, entwickelt. Der Minderheitsanteil am Sihlcity Areal wurde 2018 gegen drei vielversprechende Liegenschaften abgetauscht und ist damit nicht mehr Bestandteil des Portfolios.

Auch das proaktive Leerstandsmanagement ist zentral, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Swiss Prime Site Immobilien legt deshalb Wert auf eine proaktive Vermarktung der Immobilien und auf eine optimale Ausrichtung des Angebots an den Marktbedürfnissen – das richtige Objekt soll zum richtigen Zeitpunkt am Markt sein. Zudem werden bestehende Mietverhältnisse frühzeitig vor Vertragsende mit den Mietern besprochen und wenn möglich verlängert. Sanierungen und Renovationen werden auf die Vertragslaufzeiten abgestimmt und nach Möglichkeit dann durchgeführt, wenn die Mietflächen nicht genutzt werden.

2019 konnten beispielsweise die Verkaufsflächen des konkursiten Modeunternehmens OVS erfolgreich wiedervermietet werden. Wo Potenzial besteht, schafft Swiss Prime Site Immobilien durch die Umnutzung von Bestandsimmobilien neue Angebote. Mit diesen Massnahmen gelang es Swiss Prime Site Immobilien, die Leerstandsquote auf 4.7% erneut zu reduzieren. Der Anspruch, den Leerstand weiter zu senken, bleibt auch künftig bestehen.

Wincasa

Für Wincasa ist von zentraler Bedeutung, die Wettbewerbsfähigkeit im herausfordernden Dienstleistungsumfeld zu erhalten und die Leistungsqualität hochzuhalten. Deshalb arbeitet Wincasa mit klar strukturierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig bewertet und optimiert wird. 2019 führte das Unternehmen im Rahmen einer Anpassung des ERP-Systems mehrere neue IT-Systeme ein. Zudem übernahm Wincasa Ende 2018 die Mieterplattform streamnow. Die Portallösung erlaubt es Nutzern, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu erledigen – ähnlich wie bei bekannten E-Banking- und Versicherungsapps. Dies führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit, wovon auch der Immobilieneigentümer profitiert. Aufseiten von Wincasa lassen sich dadurch weitere Prozessoptimierungen und -effizienzen realisieren. Um dem Anspruch der Customer Centricity noch besser gerecht zu werden, wurde 2019 auch das Wincasa Customer Value Center als zentrales Eingangsfenster zur Bewirtschaftung weiterentwickelt.

Neben Prozessverbesserungen gelang es Wincasa 2019 auch, neue Mandate zu gewinnen. Per Mai 2019 übernahm Wincasa das Arealmanagement inklusive der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung für den Werkplatz Altenrhein in St. Gallen.

Die integrale Bewirtschaftung eines Industrieareals ist die logische Folge der konsequenten Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Mixed-Use Site Management, für dessen Führungskräfte Power-BI-basierende Dashboards mit umfangreichen KPIs erarbeitet und ausgerollt wurden.

Tertianum

Das Ziel von Tertianum ist es, weiterhin die schweizweit führende private Anbieterin im Bereich Leben im Alter zu sein. 2019 konnte die Gruppe erneut expandieren und eröffnete zwei neue Betriebe in Chiasso und in Liestal und erwarb drei bestehende Betriebe in der Romandie. Ausserdem verbesserte Tertianum seine Prozesslandschaft durch die Einführung eines Qualitätsmanagement-Systems. Darin werden alle zentralen Prozesse und entsprechenden Dokumentationen zu den Unternehmensbereichen, wie beispielsweise Pflege, Einkauf, Gastronomie, Finanzen, Marketing, Controlling hinterlegt. Der Einfluss dieses Instruments auf den wirtschaftlichen Erfolg ist indirekt, wohingegen eine gute Auslastung der Betten, der Pflegebedarf der Gäste sowie die Ausgestaltung der kantonalen Restfinanzierung unmittelbaren Einfluss haben.

Zur Weiterentwicklung der Strategie Ambient Assisted Living führte Tertianum Gespräche mit Anbietern von innovativen Lösungen, die es älteren Menschen erlauben, länger unabhängig in einer Wohnung zu bleiben. Intelligente Sensoren können beispielsweise Stürze melden, Toilettengänge überwachen oder das Essverhalten registrieren. Es zeigte sich allerdings, dass es zwar viele gute Ideen am Markt gibt, diese jedoch oft nicht zu Ende gedacht oder nicht kompatibel mit bestehenden Sicherheitssystemen sind. Die Suche nach geeigneten Partnerschaften wird somit auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Jelmoli

Im Berichtsjahr lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. In einem schwierigen Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel ist es umso wichtiger, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. 2019 baute Jelmoli annähernd den gesamten Parterrebereich um, was den ersten Eindruck im Betreten des Hauses nachhaltig positiv beeinflusst. Es konnten auch attraktive Marken wie Hublot und Breitling, die das Angebot an hochwertigen Uhren bestens ergänzen, hinzugewonnen werden. Zudem eröffnete Jelmoli eine neue Beauty-Abteilung, eine neue Reiseabteilung und startete eine Partnerschaft mit den Pallas Kliniken, die im vierten Obergeschoss einen Standort für Lifestyle-Medizin betreibt. Auch das Angebot im Bereich Home Living wurde 2019 mit attraktiven Marken im oberen Preissegment ergänzt.

Die neuen Partnerschaften zeigen, dass die Differenzierungsstrategie und die Positionierung als Luxury Department Store, der die Profitabilität über das Erzielen hoher Umsatzzahlen stellt, funktioniert. Die für 2020 geplante Expansion an den Flughafen Zürich bietet weitere Potenziale, um die Profitabilität zu steigern. Jelmoli wird gestaffelt mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent sein: im luftseitigen Airside Center und im landseitigen The Circle. Die Eröffnung eines weiteren Standorts im Raum Zürich bringt einerseits Skalen- und Synergieeffekte mit sich, andererseits können die wachsenden Frequenzen des Flughafens Zürich genutzt werden, um die Marktpräsenz und die Markenpositionierung von Jelmoli bei der internationalen und der Schweizer Kundschaft zu stärken. Die Filialisierung bedingt jedoch systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli plant deshalb beispielsweise den Release eines neuen ERP-Systems, damit Synergieeffekte auch tatsächlich erzielt werden können.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist seit 2017 der Real Estate Asset Manager des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA). Seither konnte das Immobilienvermögen der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich von CHF 1.4 auf CHF 2.3 Mrd. ausgebaut werden. Auf Basis dieses Erfolgs hat die Swiss Prime Anlagestiftung 2019 beschlossen, den Vermögensverwaltungsvertrag mit der Swiss Prime Site Solutions frühzeitig bis 2023 zu verlängern. Dies ist Ausdruck des Vertrauens in die massgeschneiderten Dienstleistungen sowie die profunden Marktkenntnisse von Swiss Prime Site Solutions, die es der Anlagestiftung ermöglichen, ihren Investoren eine attraktive Rendite und auch weiteres Wachstum zu bieten.

2019 stand insbesondere die Durchführung von zwei Emissionen für die SPA im Vordergrund. Damit wurden einerseits Zukäufe von 25 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 540 Mio. getätigt. Andererseits wurde die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 0.5 Milliarden weiter erfolgreich entwickelt. Des Weiteren optimierte Swiss Prime Site Solutions das Portfolio Management und gewann neue Grossmieter dazu.

Darüber hinaus trieb das Unternehmen die Vorbereitung neuer Anlagegefässe sowie Aufbau und Etablierung eines schlagkräftigen Teams voran. Ziel ist es, die Dienstleistungen weiter zu professionalisieren und mittelfristig die Kundenbasis zu verbreitern.

201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Siehe Finanzbericht für detaillierte Finanzkennzahlen.

201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen

2019 führte Swiss Prime Site erstmals eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht.

201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand

Swiss Prime Site erhielt 2019 vereinzelt Subventionen durch Bund und Kantone. Im Fall von Swiss Prime Site Immobilien betrifft dies vor allem Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss vermindern, sowie Einmalvergütungen für die Installation von Photovoltaikanlagen. Tertianum erhielt branchenübliche Restfinanzierungsbeiträge der Kantone.

203 Indirekte ökonomische Auswirkungen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Als Eigentümerin und Investorin ist sich Swiss Prime Site ihrer unternehmerischen Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften bewusst. Das Unternehmen begreift Immobilienprojekte deshalb nicht nur als Einzelobjekte, sondern immer auch als Teil der Stadt- und Quartierentwicklung. Die Berücksichtigung von raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten wird umso wichtiger, je grösser das Projekt ist. Nicht zu unterschätzen ist auch der Einfluss von Immobilien auf die lokale Beschäftigungsquote: Im Bau- und im Dienstleistungssektor sichern sie in der Wertschöpfungskette lokale und regionale Arbeits- und Ausbildungsstellen.

Um sicherzustellen, dass jedes Bauprojekt Mehrwert für die zukünftigen Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringt, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Dies kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Development, Asset Management und sowie die Kommunikationsstelle der Swiss Prime Site-Gruppe. Ein offener Dialog liefert wichtige Informationen zu Bedürfnissen der lokalen Gemeinschaft, sodass ein bedarfsgerechtes und differenziertes Angebot entwickelt werden kann.

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass der Mietermix eines Gebäudes immer auch einen Einfluss auf das unmittelbare Umfeld

hat. Das oberste Ziel ist deshalb, für alle Anspruchsgruppen möglichst viel Mehrwert zu schaffen, indem beispielsweise auf ein ansprechendes Gastroangebot geachtet wird oder indem eine Kindertagesstätte im Gebäude berücksichtigt werden kann. Beim Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden wurde beispielsweise speziell darauf geachtet, das Gebäude und den Mietermix attraktiv für das Kleingewerbe zu gestalten, während das Mietflächenangebot im Projekt JED in Schlieren vor allem auf innovative Firmen ausgerichtet ist. Durch die Schaffung einer heterogenen Mieterstruktur stellt Swiss Prime Site auch sicher, dass Risiken diversifiziert und die Mieterträge langfristig abgesichert werden.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site ausserdem stets zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten. 2019 unterstützte das Unternehmen beispielsweise die Lancierung eines Pilotprojekts zur Etablierung eines Shuttle-Bus-Betriebs vom Bahnhof Basel zum Stücki Park, der vor allem von den Mitarbeitenden der eingemieteten Labors genutzt werden soll. Für das Projekt YOND hat Swiss Prime Site zudem ein umfassendes Mobilitätskonzept entworfen, das unter anderem dazu beitragen soll, die Umweltbelastung durch den Pendlerverkehr zu reduzieren. Weitere Beiträge zur öffentlichen Infrastruktur werden jeweils projektspezifisch zusammen mit den involvierten Behörden, Mietern und Anwohnern entwickelt.

Mit ihren schweizweit 80 Betrieben stellt Tertianum einen wichtigen Teil der lokalen und regionalen Gesundheitsinfrastruktur bereit und erzielt damit ebenfalls einen gesellschaftlichen Nutzen. Es hat sich gezeigt, dass Tertianum bei qualitativ hochstehenden Dienstleistungen tiefere Kosten gegenüber vergleichbaren Mitbewerbern ausweist. Dadurch schafft sie einen volkswirtschaftlichen Mehrwert für die jeweiligen Standortgemeinden. Als private Anbieterin entlastet Tertianum das Gemeinwesen zusätzlich, weil behördenseitig keine Defizitgarantien geleistet werden müssen. Ein weiterer gesellschaftlicher Nutzen besteht darin, dass das Wohnen mit ergänzenden Dienstleistungen älteren Menschen erlaubt, länger in einer Wohnung zu leben, und dadurch der Eintritt in kostenintensive Pflegeinstitutionen später erfolgt.

203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Weise zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Das Unternehmen engagiert sich für die Ausbildung junger Menschen und unterstützt im Rahmen des Sponsorings soziale und kulturelle Organisationen und Projekte. Gemäss dem im Sponsoringkonzept festgelegten Core-Satellite-Ansatz setzt Swiss Prime Site bedeutende Beträge für Projekte ein, die mit

dem Kerngeschäft Immobilien in engem Bezug stehen. Für das Engagement im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich CHF 500 000 aufgewendet. Das Engagement im Bereich Satellite dient zur Unterstützung kleinerer Projekte aus den Bereichen Jugend, Sport und Kultur in der Höhe von CHF 400 000 pro Jahr.

2019 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, den CE2 Day von Circular Economy Switzerland und den Top 100 Startup Award. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie den Organisationen YES Young Enterprise Switzerland und dem Tonhalle-Orchester zugesprochen. Durch Beiträge an verschiedene Institutionen in der Region Olten stärkt das Unternehmen ausserdem seine Bindung an den Hauptsitz. Mit dem gesellschaftlichen Engagement verfolgt Swiss Prime Site zudem das Ziel, den Bekanntheitsgrad der Marke bei relevanten Zielgruppen zu erhöhen sowie die Attraktivität als Arbeitgeber positiv zu beeinflussen.

Um die Zusammenarbeit mit der lokalen Gemeinschaft zusätzlich zu stärken, erhalten alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site einmal jährlich einen Arbeitstag geschenkt, den sie freiwillig für gemeinnützige Zwecke einsetzen sollen. Ab 2020 können an diesen Tagen vom Unternehmen vorgeschlagene Institutionen gezielt unterstützt werden. So soll nicht nur das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der lokalen Gemeinschaft gestärkt, sondern auch die interne Teambildung gefördert werden.

Innovationskultur und -partnerschaften

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Innovation ist einer der zentralen Werte von Swiss Prime Site. Das Unternehmen stellt fortlaufend sicher, dass nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen ihren Stakeholdern optimalen Mehrwert bieten. Dabei setzt das Unternehmen auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und die Kreativität der Mitarbeitenden auf allen Ebenen. Jede Phase des Immobilienlebenszyklus – von Scouting und Akquisition zu Entwicklung und Realisierung über Asset und Portfolio Management bis hin zu Bewirtschaftung, Umnutzung oder Devestition – bietet Raum für Innovationen und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

Swiss Prime Site versteht Innovation nicht nur im technologischen Sinn. Technologie ist kein Selbstzweck, sondern dient den Anspruchsgruppen, die im Zentrum der Innovationstätigkeit stehen. Insbesondere gibt es auf gesellschaftliche oder ökologische Fragestellungen, wie beispielsweise zu Intergenerationalität oder Biodiversität, nicht immer eine technologische Lösung. Wichtiger

als der starre Fokus auf Technologie sind daher die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Entwicklung von Szenarien, um möglichst flexibel auf die Veränderungen und Anforderungen des Marktes reagieren zu können.

Die Innovationsstrategie von Swiss Prime Site ist eingebettet in die Unternehmensstrategie. Wie auch die Nachhaltigkeitsstrategie wird sie von einer zentralen Stabsstelle des CEO verantwortet. Ein strukturierter Ablauf hilft bei der Ordnung und Priorisierung der relevanten Themen und Trends. Grundlage für die Innovationskraft von Swiss Prime Site bildet dabei eine gruppenweit verankerte Trenderfassung. Im sogenannten Future Board und im Retail Board werden Frühsignale und Markttrends systematisch dokumentiert und analysiert. Daneben organisiert Swiss Prime Site regelmässig interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen – 2019 zu den Themen Klimawandel und Wertewandel. Ziel dabei ist es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site zu verankern.

Innovationspartnerschaften

Nebst der Pflege der Innovationskultur kommen auch Partnerschaften eine wesentliche Bedeutung zu. Im Rahmen der Aktivitäten von Corporate Ventures sucht Swiss Prime Site nach skalierbaren Geschäftsmodellen und technologischem Fortschritt. Hierfür pflegt das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit dem Venture Lab, einer Schweizer Institution zur Förderung von Startups. Ziel der Partnerschaft ist es, zusammen mit den jeweiligen Jungunternehmen konkrete Anwendungsbeispiele zu entwickeln, die innerhalb der Gruppengesellschaften operativ umgesetzt werden können. Die daraus hervorgehenden Projekte (Proof of concept, kurz POC) decken ein breites Produkt- und Dienstleistungsspektrum ab; seit 2017 wurden unter anderem eine Datenaufbereitungssoftware zur Optimierung des Leerstands, ein Projekt zur Luftraumsicherung für Drohnen oder die Applikation einer neu entwickelten Farbe zur Verbesserung des Raumklimas getestet und umgesetzt.

Klimaadaptiertes Bauen

Innovation spielt eine wichtige Rolle, um Gebäude und Siedlungen im Kontext des Klimawandels resilient zu gestalten. Swiss Prime Site Immobilien beschäftigt sich deshalb eingehend mit neuen Ansätzen zum klimaadaptierten Bauen. So plant das Unternehmen beispielsweise ein Entwicklungsprojekt nach dem städteplanerischen Konzept der «Biotop City» zu untersuchen. Das Konzept vereint eine bauliche Verdichtung mit einer umfassenden Aussenraumbegrünung, welche die Lebensqualität und Widerstandsfähigkeit gegen Wetterextreme im urbanen Raum gewährleisten soll.

Ein weiteres Beispiel für klimafreundliches Bauen ist das Projekt JED in Schlieren, das als Gegenentwurf der technischen Aufrüstung von Immobilien zu verstehen ist. Das Neubauprojekt JED wird in Massivbauweise erstellt und weist einen besonders hohen Aussenwanddurchmesser auf. Die Oberflächen und die natürliche Lüftungsmechanik sind so konzipiert, dass sie die Aussentemperaturen optimal ausgleichen und ohne Heizenergie im Winter und ohne mechanische Kühlung im Sommer eine konstant angenehme Innenraumtemperatur zwischen 22 und 26°C gewährleisten.

205 Korruptionsbekämpfung
206 Wettbewerbswidriges Verhalten
103-1 Managementansatz
103-2
103-3

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz zwar kein vorrangiges Thema dar. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen spezifische operative Bereiche von Swiss Prime Site mit dem Thema in Berührung kommen. Swiss Prime Site verurteilt jede Art von Bestechung und Korruption, fördert eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgt diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz.

Die Korruptionsvermeidung setzt auf mehreren Ebenen an. Neben freiwilligen Verpflichtungen gibt es spezielle Weisungen in den Gruppengesellschaften. Alle Mitarbeitenden unterzeichnen zusammen mit dem Arbeitsvertrag den Verhaltenskodex, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es tatsächlich einmal zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit und auch anonym an die unabhängige Integrity Line wenden. Im sich aufdrängenden Einzelfall werden zusätzlich spezialisierte Anwälte beigezogen.

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken hat das Unternehmen strikte Regeln aufgestellt. Den Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. Mitarbeitende lehnen Einladungen ab, wenn deren Annahme ihre Unabhängigkeit oder ihre Handlungsfähigkeit beeinträchtigen könnte. Mitarbeitenden, die an einem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess beteiligt sind, ist auch die Annahme von geringfügigen und allgemein üblichen Vorteilen beziehungsweise von Einladungen untersagt, wenn der Vorteil beziehungsweise die Einladung von einer effektiven oder potenziellen Anbieterin offeriert wird. Dieselbe Regel gilt, wenn der Vorteil oder die Einladung von einer Person offeriert wird, die an einem Entschei-

dungsprozess beteiligt oder davon betroffen ist oder wenn ein Zusammenhang zwischen der Vorteilsgewährung beziehungsweise der Einladung und dem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess nicht ausgeschlossen werden kann.

In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, dass wettbewerbswidrige Praktiken vermieden werden. So müssen alle Verträge von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Durch die gruppenweite Kollektivunterschriftsberechtigung zu zweien wird zudem ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt. Um Insidergeschäfte auszuschliessen, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und Trading Windows betreffend Swiss Prime Site-Aktien informiert. Zudem unterzeichnen alle Mitarbeitenden eine Insidererklärung, in welcher explizit auf Straftatbestände bei börsenrechtlich relevanten Projekten hingewiesen wird.

Der Code of Conduct hält zudem fest, dass Situationen, die zu Interessenkonflikten führen könnten, zu vermeiden sind. Bei Vorliegen eines Interessenkonflikts ist die vorgesetzte Stelle und allenfalls der Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Code of Conduct festgehaltenen Ausstandsregeln.

205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung

2019 fand im Rahmen der Welcome Days für neue Swiss Prime Site-Kader eine Präsentation des Code of Conduct durch den Head Group Legal & Compliance statt. Dabei wurde neben den Themen Korruption und Bestechung auch der Umgang mit Interessenkonflikten angesprochen. Zudem wurden die neuen Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) im Rahmen einer Präsentation durch den CEO und die Head Group Human Resources vorgestellt. Die AAB enthalten ebenfalls Bestimmungen zu den Themen Korruption und Bestechung.

205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.

206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung

2019 gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.

Ökologische Themen

302 Energie

305 Emissionen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – bei Investitionen in Immobilien, deren Bewirtschaftung, allen weiteren damit verbundenen Dienstleistungen sowie in deren Nutzung. Das Unternehmen erfasst gruppenweit umfassende Kennzahlen zum Energieverbrauch und zum Treibhausgasausstoss und nimmt diese als Basis für die stetige Verbesserung der Umweltperformance. In Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens sowie dem darüber hinausgehenden Ziel des Bundesrats, bis 2050 das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, verfolgt Swiss Prime Site ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im Kapitel «Absenkpfad».

Swiss Prime Site Immobilien

Der operative Fokus liegt derzeit vor allem auf der Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios (Scope 1 und 2). Dabei verfolgt Swiss Prime Site ein integrales Energiekonzept. Unter der Verantwortung der Abteilung Portfolio Management werden durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial braucht es umfassende Verbrauchsdaten. Swiss Prime Site Immobilien verfügt mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) über ein Onlinesystem, das den Energieverbrauch von 115 Liegenschaften kontinuierlich aufzeichnet. Dies entspricht 74% der Gesamtfläche des Immobilienportfolios. Anhand dieser Daten identifiziert Swiss Prime Site Immobilien weiteres Optimierungspotenzial und setzt entsprechende Massnahmen um.

Swiss Prime Site Immobilien strebt zudem bei jedem Neubau und jeder Umnutzung an, den Energieverbrauch im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu senken. Zum Beispiel verzichtete das Unternehmen beim Projekt YOND im Sinne der Simplizität auf eine flächendeckende Kühlung und mechanische Lüftung. Ein weiteres Beispiel zur Energieoptimierung bildet das Projekt JED in Schlieren. Als Gegenentwurf zum technisch hochgerüsteten Bauen wird der Neubau auf dem Entwicklungsareal durch die

massive Bauweise und den optimierte Fensteranteil an der Fassade Temperaturschwankungen optimal ausgleichen. Das innovative Konzept sieht vor, dass auf mechanische Heizung, Lüftung und Kühlung gänzlich verzichtet werden kann.

Unternehmensweit gilt die Vorgabe, wo immer möglich erneuerbare Energien zu nutzen und die Energieeffizienz zu steigern. Im Zuge einer 2019 abgeschlossenen Portfolioanalyse wurde auf Grundlage diverser Gebäudeparameter der Ersatz fossiler Heizenergieträger mit den geplanten Sanierungszyklen von bereits mehr als 40 Liegenschaften abgeglichen. Bereits im Berichtsjahr wurden CHF 1.5 Mio. für den Energieträgerersatz aufgewendet. Erst in Entwicklung sind die Mehrjahrespläne zur Sanierung der Gebäudehüllen im Bestand. Diese Massnahmen werden einen massgeblichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpfeils leisten.

Um zukünftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom zu erhöhen, sichtete Swiss Prime Site Immobilien 2019 das gesamte Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Zuge dessen identifizierte das Unternehmen 18 Objekte, bei denen in den kommenden zwei Jahren Photovoltaikanlagen realisiert werden. Darüber hinaus klärt das Unternehmen, inwiefern Mietern zukünftig ein Strommix aus erneuerbarer Energie als Bestandteil sogenannter Grüner Mietverträge vorgeschrieben werden kann.

Um die ambitionierten Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen, ist es zentral, dass Immobilien nicht als Einzelobjekte optimiert werden, sondern als Teil eines Systems verstanden werden, das insgesamt verbessert werden muss. Swiss Prime Site Immobilien achtet deshalb bei der Konzipierung von Liegenschaften vermehrt auf die Anschlussfähigkeit klimafreundlicher Mobilitätsangebote. So setzte das Unternehmen 2019 in Zusammenarbeit mit zwei Startups verschiedene Pilotprojekte zu Installation und Betrieb von Elektroladestationen um.

In Zusammenarbeit mit Wincasa wurde ein Mobilitätskonzept für das Projekt YOND in Zürich Albisrieden entwickelt, das den Langsamverkehr explizit berücksichtigt und zukünftig auf den Betrieb der von Wincasa in diesem Projekt angemieteten Flächen angewendet werden soll. Die Grundlage dafür bildet eine gruppenweite Mobilitätsbefragung, die 2019 durchgeführt wurde. Regelmässige Informationsveranstaltungen tragen ebenfalls dazu bei, den Energieverbrauch im eigenen Betrieb zu reduzieren.

Wincasa

Im Rahmen von sogenannten Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten übernimmt Wincasa die Funktion der Koor-

dinations- und Geschäftsstelle und berät die Eigentümer bei der Konzeption und Umsetzung zielgerichteter Massnahmen. Dazu werden in der Regel alle wesentlichen Verbrauchsdaten der Portfolio-Liegenschaften in einem spezifisch dafür konzipierten Energiemanagement-Tool zusammengetragen und analysiert. Damit leistet Wincasa einen massgeblichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen der Immobilien in den jeweiligen Kundenportfolios. Ausserdem werden vermehrt Beratungen im Hinblick auf eigentümerspezifische Nachhaltigkeitsbedürfnisse wahrgenommen. Dies umfasst beispielsweise die Beratung zwecks Erreichung eines langfristig definierten CO₂-Reduktionsziels für ein Immobilienportfolio. Aufgrund der unterschiedlichen Ambitionsniveaus der Eigentümer fallen die empfohlenen Massnahmen von Fall zu Fall sehr unterschiedlich aus.

Für die eigenen Büroflächen verfügt Wincasa über keine Strategie zur Reduktion des Energieverbrauchs. Dies hat damit zu tun, dass Wincasa als Mieterin kaum Einfluss auf eigentümerspezifische Nachhaltigkeitsstrategien hat (z.B. Gebäudeautomation, Heizungs-, Lüftungs-, Kühlsysteme, Beleuchtung, Beschaffung von Anlagen und Geräten). In den Fällen, in denen Wincasa die Verwaltung der Liegenschaften übernimmt, bietet das Unternehmen ihren Auftraggebern jedoch verschiedene Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz an. Damit nimmt Wincasa indirekt Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck des eigenen Betriebs. Zudem wurde im Zuge der Standortkonsolidierung in Zürich gezielt ein Neubau gewählt, der dem neusten technischen Standard entspricht und somit deutlich effizienter ist als die bisherigen Mietflächen am Standort Winterthur. Weitere Ziele und Massnahmen werden im Rahmen der Überarbeitung der internen Nachhaltigkeits-Policy definiert, die für 2020 geplant ist. Diese soll auch Massnahmen zur weiteren Sensibilisierung der Mitarbeitenden enthalten.

Da rund 50% der betrieblichen CO₂-Emissionen von Wincasa auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden fallen, erarbeitete das Unternehmen ein umfassendes Mobilitätskonzept. Das Konzept wurde basierend auf einer Mobilitätsumfrage entwickelt und enthält Massnahmen zur Förderung des mobilen Arbeitens sowie des Langsamverkehrs. Sobald das Konzept am neuen Hauptsitz YOND in Zürich Albisrieden getestet werden konnte, wird es auch an der Geschäftsstelle Zürich Reitergasse und später an allen schweizweiten Standorten zur Anwendung kommen.

Neben der Optimierung der eigenen Umweltperformance nimmt die Abteilung Projektmanagement & Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle beim Monitoring des ökologischen Fussabdrucks der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe wahr. Sie erhebt jährlich Daten

zum Energie-, Wasser-, und Materialverbrauch und errechnet daraus die jeweiligen CO₂-Emissionen. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen greift Wincasa auf die Methodik der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) zurück. Die Gliederung der Daten richtet sich, wo immer möglich, nach den Kriterien des GHG Protocols.

Tertianum

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Mieterin ergreift Tertianum alle notwendigen Massnahmen, um den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dies betrifft beispielsweise die Wärmerückgewinnung bei Klima- und Lüftungsanlagen, die Umstellung auf LED-Beleuchtung sowie die Optimierung von Laufzeiten bei technischen Anlagen. Bei neuen Häusern wird nach Möglichkeit die Nutzung alternativer Energieträger angeregt. Die Entscheidung trifft letztlich jedoch die Eigentümerschaft der jeweiligen Immobilie. Tertianum stellt dabei fest, dass diese auf das Thema Nachhaltigkeit zunehmend sensibilisiert und damit auch bereit sind, Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Reduktion der CO₂-Emissionen umzusetzen.

Jelmoli

Auch Jelmoli hat als Mieterin der Verkaufsliegenschaft an der Bahnhofstrasse nur einen eingeschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Das Unternehmen kann mit Swiss Prime Site Immobilien jedoch auf eine Eigentümerin zählen, die energetische Verbesserungen proaktiv vorantreibt. Die Eigentümerin verfügt über einen Zehnjahresplan für die Liegenschaft, der beispielsweise Verbesserungen im Bereich Gebäudehülle und Klimatisierung vorsieht. Neben den Verkaufsflächen werden auch die Lagerräumlichkeiten laufend verbessert. So prüfte Jelmoli 2019 zusammen mit Swiss Prime Site Immobilien, inwiefern das Lagergebäude in Otelfingen zukünftig auf LED-Beleuchtung umgestellt werden kann.

Swiss Prime Site Solutions

Als Dienstleistungsunternehmen hält sich Swiss Prime Site Solutions bei der Optimierung des Energieverbrauchs und der Reduktion der CO₂-Emissionen an die Vorgaben der Swiss Prime Anlagestiftung. Das Unternehmen plant, im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie weitergehende Massnahmen im Bereich Energiecontrolling/Betriebsoptimierung (EC/BO) vorzuschlagen. Diese berücksichtigen unter anderem die Erwartungen der Anleger, welche spürbar vermehrt Wert auf Nachhaltigkeit und entsprechende Zertifizierungen legen. Investitionen sollen dabei immer auch aus wirtschaftlicher Sicht gerechtfertigt sein. So unterhält Swiss Prime Site Solutions im Projekt Riverside in Zuchwil beispielsweise den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage, welche nebst erneuerbarem Strom auch rund CHF 1 Mio. an zusätzlichem Ertrag für die Eigentümerin generieren wird. Für das gleiche Pro-

jekt wird zudem geprüft, ob die Aare, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, als nachhaltige Energiequelle genutzt werden kann.

302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

302-3 Energieintensität

302-4 Verringerung des Energieverbrauchs

305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)

305-4 Intensität der THG-Emissionen

305-5 Senkung der THG-Emissionen

Zur Ermittlung der Emissionswerte verwendete Swiss Prime Site das Greenhouse Gas Protocol (online: <http://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/ghg-protocol-revised.pdf>). Die Informationen zu Energiewerten wurde dem Energiecontrolling-System sowie Rechnungsbelegen entnommen. Vereinzelt wurden Schätzungen zum Verbrauch vorgenommen, wo solche Rechnungen zum Jahresende nicht vorlagen. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Energieverbrauch innerhalb und ausserhalb der Organisation, einschliesslich des Verbrauchs von Drittmietern (was zu Scope 3 Emissionen führt). Auf Basis der Energiewerte erfolgte eine Umrechnung mit entsprechenden Emissionsfaktoren.

Zur Berechnung der Emissionen in den Bereichen Portfolio sowie Services wurde eine Liste mit Emissionsfaktoren von treeze.ch eingesetzt. Swiss Prime Site wendete je nach Objekttyp entweder die standortbasierte oder die marktbasierende Methode zur Ermittlung der Scope 2 Emissionen an.

Swiss Prime Site hat 2019 erstmalig die den Drittmietern zuordenbaren Emissionen evaluiert und in Scope 3 offengelegt. Die angewandten Methoden entsprechen dabei denjenigen für die übrigen Emissionen. Lediglich direkt den Drittmietern zuordenbare Emissionen werden als Scope 3 Emissionen ausgewiesen.

Siehe Umweltkennzahlen.

303 Wasser

306 Abwasser und Abfall

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Ein effizienter Umgang mit Ressourcen ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site. Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung werden nach Möglichkeit nachhaltige Materialien verwendet. Zudem achtet das Unternehmen darauf, den Wasserverbrauch zu reduzieren und möglichst wenig Abfall zu produzieren. Dies bringt nicht nur ökologische,

sondern auch wirtschaftliche Vorteile. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Darüber hinaus setzen die Gruppengesellschaften geschäftsspezifische Massnahmen um. Beispielsweise wird auf Plastikprodukte und papiergebundene Dokumente verzichtet. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Swiss Prime Site Immobilien

Um den Wasserverbrauch in den Liegenschaften zu senken, erfasst und analysiert Swiss Prime Site Immobilien die Verbrauchsdaten regelmässig. Auf dieser Basis ergreift das Unternehmen technische Massnahmen, um den Verbrauch von Frischwasser zu senken, beispielsweise durch die Installation von Strahlreglern, Zwei-Tasten-Toilettenspülungen und intelligenten Brauchwasserpumpen. Im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten finden die Vorgaben der Zertifizierungsorganisationen Anwendung. Viel Wasser wird aber auch bei der Produktion von Baumaterial verbraucht. Swiss Prime Site Immobilien prüft derzeit, ob Verträge mit Produzenten und Lieferanten dahingehend angepasst werden können.

Wincasa

Da Wincasa Liegenschaften als Dienstleisterin im Auftrag von Eigentümern verwaltet, hat das Unternehmen nur einen beschränkten Einfluss auf die Ressourcennutzung sowie auf Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit. Gleichwohl vermerkt Wincasa ein zunehmendes Interesse an Nachhaltigkeitsgütesiegeln bei den institutionellen Investoren. So begleitet die Abteilung Projektmanagement & Nachhaltigkeit vermehrt SNBS-Zertifizierungen.

Zur Reduktion des Wasserverbrauchs und des Abfallaufkommens sensibilisiert Wincasa sowohl Eigentümer als auch Mieterschaft. Hierzu wurde beispielsweise eine Kampagne zur Installation von Wasserspardüsen umgesetzt, mit dem Ziel, Wasser und Energie einzusparen.

Intern koordiniert und bearbeitet das Team Projektmanagement & Nachhaltigkeit das Umweltmanagement. Die Evaluation von Umweltprogrammen findet im Zuge der aktuellen Überarbeitung der Nachhaltigkeits-Policy statt.

Tertianum

Tertianum ist ebenfalls bestrebt, den Wasserverbrauch, der bei der Reinigung der Liegenschaften, der Wäschereinigung und bei der persönlichen Hygiene der Gäste anfällt, weiter zu senken. Der Einsatz von Spardüsen, Strahlreglern und Durchflussbegrenzern an Wasserhähnen trägt zur Erreichung dieses Ziels bei. Der Wasserverbrauch kann jedoch nur so weit gesenkt werden, als dadurch die hohen Hygienestandards nicht beeinträchtigt werden.

Jelmoli

Bei Jelmoli steht das Thema Wertstoffwiederverwertung im Vordergrund. Dazu gehört, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. Mit dem Food-Waste-Konzept legte Jelmoli den Grundstein zur Reduktion von Lebensmittelverschwendung. In den hauseigenen Restaurants werden frische, aber für den Verkauf optisch nicht mehr einwandfreie Lebensmittel aus dem FOOD MARKET verarbeitet. Dadurch werden nicht nur weniger Lebensmittel weggeworfen, sondern auch Kosten gesenkt. Über das Portal Too Good To Go können Interessierte zwischen 19 und 19.30 Uhr zudem diverse Gerichte zu reduzierten Preisen bestellen, die nach Ladenschluss entsorgt werden müssen. Damit konnten seit Beginn der Aktion bereits mehr als 1 000 Portionen sinnvoll abgegeben und umgerechnet 2.5 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Im Rahmen des neuen Entsorgungskonzepts werden die im Verkauf und in der Logistik anfallenden Wertstoffe und Abfälle und entsprechende Prozessabläufe unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertstoff-, Recycling- und Entsorgungsmarkts laufend überprüft und optimiert. Alle Wertstoffe werden täglich gesammelt, abgeholt und recycelt. Um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern, wurden 2019 zudem sämtliche Plastiktragtaschen durch nachhaltigere Papiertaschen ersetzt.

Swiss Prime Site Solutions

Für Swiss Prime Site Solutions bedeutet Ressourcenschonung unter anderem, ihren Kunden optimale Immobilienlösungen anbieten zu können. Das Unternehmen prüft bei jedem Projekt, ob Altlasten und Schadstoffe vorliegen, und kalkuliert entsprechende Sanierungskosten ein. Der Wasserverbrauch wird durch technische Massnahmen optimiert, um die Betriebskosten der Liegenschaften zu senken. Da das Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung mehrheitlich aus Wohnflächen besteht, kann der Verbrauch der Mieter jedoch nur bedingt beeinflusst werden.

303-1 Wasserentnahme nach Quelle

Siehe Umweltkennzahlen.

306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

Siehe Umweltkennzahlen.

CRE5 Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung

Swiss Prime Site Immobilien

Grundstücke und Gebäude auf allfällige Altlasten hin zu überprüfen und diese gegebenenfalls gefahrlos zu entsorgen, ist für Swiss Prime Site Immobilien eine Selbstverständlichkeit. Im Falle einer

potenziellen Gefährdung für die Mieter werden Sofortmassnahmen ergriffen, um das Risiko zu beheben.

2016 überprüfte Swiss Prime Site Immobilien das gesamte Immobilienportfolio von damals 184 Liegenschaften sowie vorhandenes Bauland mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 121.04 Hektar auf Boden- und Gebäudebelastungen. Gemäss Einzelgutachten wiesen 27 Liegenschaften (15%) respektive 32.35 Hektar (27%) Bodenaltlasten auf. Dies diente als Grundlage für Sanierungskonzepte und kantonal überwachte Sanierungsmassnahmen. Im Rahmen von Bautätigkeiten wurden 2019 Leistungen von CHF 1.1 Mio. verrechnet.

Swiss Prime Site Solutions

Derselbe Ansatz gilt für Swiss Prime Site Solutions. Beim Projekt Riverside in Zuchwil wurden 2019 Sanierungsarbeiten gemäss kantonalen Vorgaben durchgeführt, damit das ehemalige Industrieareal aus dem Altlastenkataster entlassen und der künftigen Wohnnutzung entsprechend als altlastenfrei eingestuft werden kann.

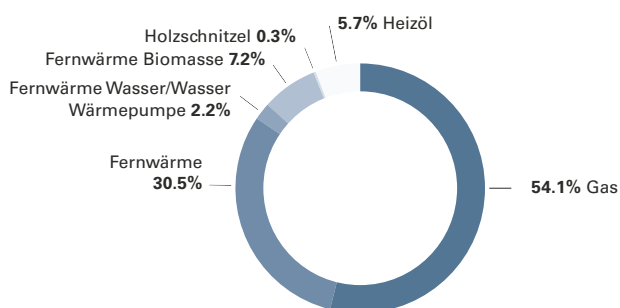
Umweltkennzahlen

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio

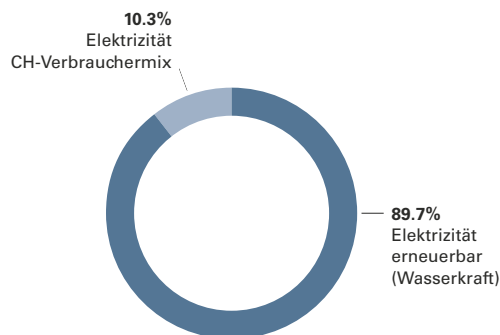
	Angaben in	2017	2018	2019
Liegenschaften	Anzahl	166	165	164
Nutzfläche	m ²	1 495 880	1 498 155	1 377 921
Gesamtenergieverbrauch (exkl. Services)	MWh	211 833	216 476	192 912
Wärme ¹	MWh	120 600	123 596	115 642
Heizöl	MWh	8 495	5 497	6 611
Gas	MWh	66 082	74 597	62 590
Fernwärme	MWh	45 301	32 516	35 237
Fernwärme Wasser/Wasser Wärmepumpe	MWh	416	611	2 561
Fernwärme Biomasse	MWh	–	10 052	8 353
Holzschnitzel	MWh	307	322	290
Strom	MWh	91 233	92 880	77 270
Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	53 713	72 263	69 305
Elektrizität CH-Verbrauchermix	MWh	37 520	20 618	7 965
Energieintensität	kWh/m ²	141.6	144.5	140.0
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	38 372	39 074	31 229
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	15 352	16 234	–
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	23 020	22 840	2 863
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	28 366
Wasserverbrauch	m ³	888 586	874 334	722 407

¹ Der Wärmeverbrauch ist witterungsbereinigt auf Basis von Heizgradtagen

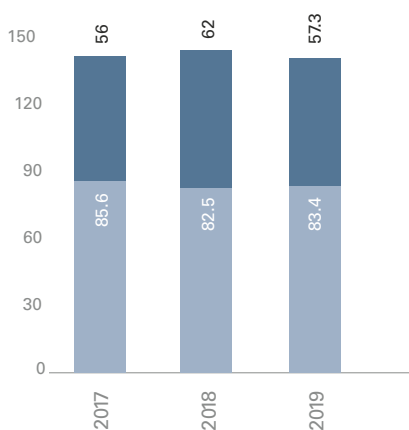
Aufteilung nach Wärme-Energiequelle



Aufteilung nach Stromherkunft

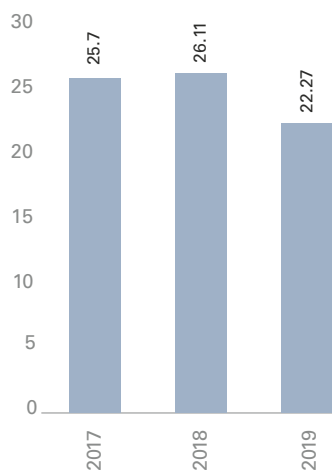


Energieintensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss Prime Site-Portfolios) (witterungsbereinigt)^{1,2}
kWh/m²



■ Wärme ■ Strom

CO₂-Intensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss Prime Site-Portfolios) (witterungsbereinigt)^{1,3}
in kg CO₂e/m²



Betrieblicher Ressourcenverbrauch Swiss Prime Site Immobilien¹

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	395 143	373 466	381 469
Strom, erneuerbare Energie	kWh	247 635	235 745	231 338
Strom, konventionell	kWh	-	-	-
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	-	-	-
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	142 720	133 845	135 716
Holzenergie Holzsplit HGT-bereinigt	kWh	-	-	-
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	-	-	-
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 788	3 876	14 415
Energieintensität ⁴	kWh/m ²	172.2	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	36	33.8	38.1
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	32.5	30.5	24.7
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3.5	3.3	3.3
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	10.1
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	-	-	-
Recyclingpapier	t	2.49	1.63	0.93
Toner	Anzahl	174	77	63
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	-	-	-
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	0.36	3.41	3.57
Wasserverbrauch	m ³	1 497	945	912

¹ Die Witterungsbereinigung erfolgte auf Basis von Heizgradtagen. Für jede Liegenschaft wurden Daten der jeweils am nächsten gelegenen verfügbaren Messstation verwendet. Die witterungsunabhängigen Verbräuche wurden von dieser Anpassung ausgenommen. Es wurden keine gebäudespezifischen Regressionsmodelle zur Sensitivität auf Heizgradtage und Solareinstrahlung erstellt.

² Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf einen Gesamtenergieverbrauch von 214 217 917.4 kWh (Wärme: 126 937 312.3 kWh; Strom: 87 280 605.1 kWh) und eine Fläche von 1 522 650 m²

³ Die CO₂-Intensität 2019 bezieht sich auf Gesamtemissionen von 33 903.8 tCO₂e und eine Gesamtfläche von 1 522 650 m²

⁴ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 2 067 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	3 328 773	3 776 403	3 890 917
Strom, erneuerbare Energie	kWh	823 092	1 229 054	1 174 846
Strom, konventionell	kWh	544 445	325 979	337 204
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	153 780	88 986	92 051
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	1 547 113	1 642 259	1 722 269
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	260 343	490 125	564 547
Energieintensität ¹	kWh/m ²	143.5	156.4	159.4
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	493	502	672
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	399	401	337
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	94	101	175
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	160
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	33.37	30.09	24.04
Recyclingpapier	t	–	–	–
Toner	Anzahl	595	389	292
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	8.83	6.33	5.13
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	15 558	17 465	17 801

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 24 411 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Tertianum

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude ¹	kWh	50 649 341	49 261 204	71 234 466
Strom, erneuerbare Energie	kWh	20 202 939	21 295 215	22 838 931
Strom, konventionell	kWh	–	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	7 881 983	4 806 519	8 433 415
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	16 730 489	15 462 985	32 328 693
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	857 104	804 607	708 474
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	536 779	896 970	909 930
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 440 047	5 994 909	6 015 023
Energieintensität ²	kWh/m ²	111.6	113.0	168.5
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	6 933	5 908	11 984
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	6 211	5 005	7 999
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	722	903	1 277
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	2 708
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	4	22.0	20.2
Recyclingpapier	t	0.03	1.0	0.6
Toner	Anzahl	1 314	1 493	1 585
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	46	17.3	19
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	429 218	499 961	478 981

¹ 2019 wurde der Energieverbrauch mehrerer Liegenschaften in der Westschweiz erstmals gemessen. In den vergangenen Jahren wurde der Energieverbrauch dieser Liegenschaften auf der Grundlage von Annahmen geschätzt, die sich als zu optimistisch erwiesen. Der Gesamtenergieverbrauch nahm aus diesem Grund gegenüber 2018 deutlich zu.

² Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 422 669 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Jelmolli

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	12 663 691	9 397 242	3 579 840
Strom, erneuerbare Energie	kWh	8 295 249	8 044 918	3 110 241
Strom, konventionell	kWh	–	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	3 923 915	154 612	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	444 527	1 197 712	469 598
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Energieintensität ¹	kWh/m ²	344.4	255.6	243.4
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	1'382	440	149
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	1 282	320	86
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	100	121	4
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	59
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	6.72	6.72	5.35
Recyclingpapier	t	0.58	0.58	0.87
Toner	Anzahl	175	175	168
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–	–	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	39 775	33 448	34 750

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 14 708 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	44 310	41 854
Strom, erneuerbare Energie	kWh	27 970	25 382
Strom, konventionell	kWh	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	–	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	15 880	14 891
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	460	1 582
Energieintensität ¹	kWh/m ²	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	4	4.2
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	3.6	2.7
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0.4	0.4
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	1.1
Verbrauchsmaterial			
Frischfaserpapier	t	–	–
Recyclingpapier	t	0.22	0.22
Toner	Anzahl	10	10
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	0.46	0.46
Wasserverbrauch	m ³	127	100

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 227 m²

Soziale Themen

401 Beschäftigung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Erfolgsfaktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und der langfristige Geschäftserfolg aller Gruppengesellschaften hängt auch davon ab, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und sie in ihrem Engagement für ihre täglichen Aufgaben und die gemeinsamen Ziele zu motivieren.

Da es zunehmend schwieriger wird, qualifizierte und ambitionierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, aktiv ein attraktives Arbeitsumfeld zu gestalten. Swiss Prime Site fördert eine angemessene Work-Life-Balance durch flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung. Flexible Arbeitsmodelle beinhalten Gleit- und Teilzeitarbeit, Homeoffice sowie mobiles Arbeiten. Zudem sind auf allen Hierarchiestufen ein Beschäftigungsgrad unter 100% sowie Job-sharing möglich. Bei Wincasa werden diese Modelle im Rahmen der #weworksmart-Initiative unterstützt.

Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, werden Lernende ausgebildet und Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente unterstützt. Massnahmen zur Begünstigung der Wertschätzungskultur und der Gesundheit der Mitarbeitenden tragen ebenso zu einem positiven Arbeitsklima bei. Im Berichtsjahr wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte das Personalreglement modernisiert und bei Swiss Prime Site Immobilien sowie Swiss Prime Site Solutions eingeführt.

Durch einen regelmässigen Austausch zwischen den Gruppengesellschaften und Swiss Prime Site wird sichergestellt, dass die strategische Ausrichtung und die Massnahmen zielführend sind. Um die Effektivität des Managementansatzes zu prüfen, finden jährlich Mitarbeiterumfragen statt. Die Umfrage 2019 zeigte, dass die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens sowie die Leistungsbeurteilung sehr geschätzt wird. Weiteres Optimierungspotenzial wurde im Bereich der Prozessverschlangung verortet.

Wincasa

Nachdem Wincasa 2018 sieben neuen Kulturdimensionen (kundenorientiert, unternehmerisch, eigenverantwortlich, lösungsorientiert, mutig, fördernd, verbindend) erarbeitete, fanden 2019 regelmässige Workshops statt, um diese zu vertiefen. Zudem führte das Unternehmen eine Zufriedenheitsumfrage mit allen

Kadermitarbeitenden durch. Ergänzt wurden diese Aktivitäten durch regelmässige Kadermeetings sowie Standortbesuche durch den CEO.

Tertianum

Bei Tertianum vertritt die Personalkommission (PEKO) die Interessen der Mitarbeitenden gegenüber der Geschäftsleitung und stellt damit die Mitwirkung der Arbeitnehmenden sicher. Das Gremium bezweckt, die Arbeits-, Sozial- und Leistungsbedingungen der Mitarbeitenden attraktiv zu gestalten, und beschäftigt sich aktuell mit der Harmonisierung der Löhne im Rahmen eines neuen Lohnsystems, welches ab 2020 schrittweise eingeführt werden soll.

Jelmoli

Jelmoli hat im Berichtsjahr weitere Anstrengungen unternommen, um administrative Tätigkeiten zu digitalisieren und den Informationsfluss zu den Mitarbeitenden zu verbessern. Die den Mitarbeitenden zur Verfügung stehende App ermöglicht es beispielsweise, News und Informationen schnell und unkompliziert auf Smartphones zu lesen. Damit erreicht das Unternehmen, dass alle Mitarbeitenden über den gleichen Informationsstand verfügen. 2019 wurde die App weiterentwickelt, sodass nun beispielsweise Abwesenheitsmeldungen mit dem entsprechenden Arztzeugnis digital eingereicht werden können.

401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

Swiss Prime Site ist bestrebt, durch die Ausrichtung an langfristige Unternehmensziele eine hohe Jobsicherheit zu gewährleisten und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Es wird regelmässig geprüft, welche Massnahmen implementiert werden können, um die Fluktuationsrate zu senken. Hohe Fluktuationsraten stellen vor allem bei Jelmoli, Wincasa und Tertianum eine Herausforderung dar. Bei Jelmoli ist die Reduktion der Angestelltenfluktuation deshalb Teil der Zielvereinbarungen für im Verkauf tätige Kadermitarbeitende.

Reorganisationen werden ausschliesslich mit hohem Verantwortungsbewusstsein, Fürsorgepflicht und unter Berücksichtigung der individuellen Situationen von Mitarbeitenden geplant und umgesetzt. Befristete Anstellungsverhältnisse finden Anwendung bei den Traineeprogrammen oder dienen als Überbrückungslösungen bei unerwarteten Personalausfällen. Tertianum und Wincasa streben an, befristete Arbeitsverhältnisse nach Möglichkeit in eine Festanstellung zu überführen.

401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden

Durch attraktive Lohnmodelle und Lohnnebenleistungen bietet Swiss Prime Site überdurchschnittliche Anstellungsbedingungen. Allen Mitarbeitenden, unabhängig davon, ob sie in Voll- oder Teilzeitmodellen arbeiten, werden Sozialleistungen gewährt, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen. So fällt beispielsweise kein Koordinationsabzug bei der zweiten Säule an.

Zusatzleistungen für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site umfassen beispielsweise Ermässigungen bei Jelmoli, Rabatte bei Versicherungen, Restaurants oder Vergütungen bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem bestehen Programme für variable Lohnkomponenten, Aktienbeteiligungen, Pensionskassenleistungen, Jubiläumstage sowie geschenkte Weihnachtstage. Krankentaggeldversicherungen sind ebenfalls vorgegeben. Swiss Prime Site hat 2019 ausserdem die Regelungen bezüglich Vaterchaftsurlaub zum Vorteil der Arbeitnehmenden angepasst.

Jelmoli bietet ihren Mitarbeitenden externe Anlaufstellen zur Bewältigung von privaten Problemen. Dies gilt zum Beispiel für Angelegenheiten betreffend die Kinderbetreuung oder die Pflege von Angehörigen. In solchen Fällen können Mitarbeitende zudem Gebrauch von Sonderurlaub im Rahmen von drei Absenztagen machen. Sollte es eine Situation erfordern, steht allen Mitarbeitenden zudem die anonyme Integrity Line zur Verfügung.

Im Berichtsjahr bot Wincasa zum ersten Mal die Möglichkeit zum Ferienkauf an. Insgesamt wurde das Angebot von 112 Mitarbeitenden genutzt.

403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Arbeitssicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden haben bei Swiss Prime Site einen sehr hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer zu kompensieren. Die branchenüblichen Vorschriften und Regelungen werden durch unternehmensinterne Vorschriften konkretisiert und ergänzt. Zur Erhöhung der Arbeitssicherheit und zur Verbesserung der Gesundheitsprävention werden Schulungen durchgeführt, die den Bereich der verhaltensbasierten Sicherheit stärken. Evakuierungsübungen fördern zudem das Bewusstsein für die Thematik. Grundsätzlich sind Arbeitsplätze von Mitarbeitenden der Swiss Prime Site

gesundheitsfreundlich eingerichtet. Sofern erwünscht, können sich Mitarbeitende beispielsweise kostenfrei gegen die Grippe impfen lassen.

Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz können sich die Mitarbeitenden an interne Instanzen wenden, sich bei einer unabhängigen Ombudsstelle melden oder die anonyme Integrity Line kontaktieren. Überdies besteht die Möglichkeit, Dienstleistungen des AXA Care Managements in Anspruch zu nehmen. Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die Linienvorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Durch Gespräche mit Mitarbeitenden und das Monitoring der Absenzzrate wird regelmässig geprüft, ob Massnahmen zielführend sind.

Tertianum

Für Mitarbeitende von Tertianum ist das Thema besonders wichtig, da die Arbeit in der Pflege sehr anspruchsvoll ist. Seit 2017 sind alle Geschäftsführer gleichzeitig auch als Haus-Sicherheitsbeauftragte tätig. Sie werden durch einen vom Bundesamt für Gesundheit anerkannten internen Spezialisten für Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz geschult, instruiert und auditiert. Die Umsetzung von Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) wird ebenfalls durch diese Personen koordiniert.

Bei Tertianum werden jährliche Sicherheitsziele definiert. Im Berichtsjahr wurde für jeden Betrieb das Evakuierungskonzept aktualisiert und die Mitarbeitenden entsprechend geschult. Alle zwei Jahre finden Sicherheitsaudits durch den Sicherheitsbeauftragten der Swiss Prime Site-Gruppe statt. Weitere Audits finden regelmässig nach den Vorgaben der EKAS 6508 statt. Bisher wurden bereits 18 Betriebe durch die kantonalen Arbeitsinspektorate auditiert und mit sehr guten Berichten beurteilt. Des Weiteren sind sämtliche Lieferanten und Auftragnehmer von Tertianum in das Gesundheits- und Arbeitssicherheitssystem integriert.

Wincasa

Auch Wincasa orientiert sich an den EKAS-Richtlinien und strebt eine Absenzzate von unter 3% an. Um dieses Ziel zu erreichen, werden beispielsweise Rückkehr- und Gesundheitsgespräche geführt. Zudem haben im Berichtsjahr sämtliche neu eingetretenen Kaderpersonen einen Workshop in gesundheitsorientierter Führung durchlaufen. Mitarbeitende haben E-Learnings zum Thema Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz absolviert. Zudem fördert Wincasa die Gesundheit der Mitarbeitenden durch die Schaffung von Ruheräumen, mit der Unterstützung von Ernährungs- und Stoffwechselberatungen, Gesundheitsaktionen wie bike2work und Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern.

Jelmoli

Bei Jelmoli werden die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz durch das Arbeitsinspektorat der Stadt Zürich laufend kontrolliert. Die Kontrolle deckt beispielweise den Brandschutz, Evakuierungspläne, Notfallkonzepte und Fluchtwege ab.

403-2 Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

403-3 Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen

Tertianum

Die langen Arbeits- und Präsenzzeiten, die körperliche Belastung in der alltäglichen Pflegearbeit sowie der durch Todesfälle der Gäste bedingte emotionale Stress führen zu branchentypisch hohen Absenz- und Fluktuationsraten bei Tertianum. Aufgrund dessen ist ein gutes betriebliches Gesundheitsmanagement unabdingbar. Die Mitarbeitenden werden durch Zeiterfassung, Rückkehrgespräche, Care Management, medizinische Untersuchungen sowie Schutzimpfungen bestmöglich geschützt. Weitere systematische Massnahmen sind geplant. Insbesondere wird vermehrt Fokus auf die kooperative Führung von Mitarbeitenden gelegt, um die Fluktuationsraten zu reduzieren.

404 Aus- und Weiterbildung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung von Swiss Prime Site voranzutreiben und die Arbeitgebermarke zu stärken. Der stetige Wandel in der Arbeitswelt und veränderte Anforderungen bedürfen eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden.

Abgeleitet von den Unternehmenszielen, dem Bedarf und den bereits vorhandenen und künftig erwarteten Fähigkeiten der Mitarbeitenden werden Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei werden auch die persönlichen Ziele der Mitarbeitenden berücksichtigt. Durch die jährlichen Zielvereinbarungen und Beurteilungsgespräche stellt Swiss Prime Site sicher, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und des Tätigkeitsbereichs abgestimmt ist. Mitarbeitende profitieren grundsätzlich von jährlich mindestens

drei bezahlten Absenztage für die Aus- und Weiterbildung. Die Kosten für die Aus- und Weiterbildung werden weitgehend übernommen. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Personalentwicklung der Abteilung Human Resources.

Alle internen Kurse werden unter Zuhilfenahme des Learning-Management-Systems sowie auf Excel-Basis systematisch evaluiert und ausgewertet. Die Instruktoren erhalten Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Externe Kurse werden ebenfalls durch kontinuierliches Feedback und situative Gespräche mit Kursteilnehmenden überprüft.

Wincasa

Bei Wincasa können sich Mitarbeitende via Learning-Management-System über die aktuellen Schulungsprogramme informieren und eigenständig für Kurse einschreiben. Vereinzelt gibt es Coachings, die gemeinsam mit dem Vorgesetzten organisiert werden. Einzelne Bereiche profitierten im Berichtsjahr ausserdem von massgeschneiderten Weiterbildungsprogrammen. So führte der Bereich Construction beispielsweise eine Führungswerkstatt zu abteilungsspezifischen Themen durch. Ferner werden im Talent Pool-Programm individuell zugeschnittene Schulungen unter Berücksichtigung der Transformation und der Kulturdimensionen angeboten. Das Training «Absenzmanagement» wurde speziell für Führungskräfte erarbeitet, um krankheits- oder unfallbedingte Absenzen optimal begleiten zu können.

Tertianum

Um den steigenden Bedarf an Fachkräften zu decken, setzt Tertianum insbesondere auf die Bindung und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Im Berichtsjahr führte Tertianum die Zusammenarbeit mit Careum erfolgreich weiter. Careum, eine spezialisierte Weiterbildungsinstitution im Gesundheits- und Sozialwesen, übernimmt für Tertianum die Organisation, Administration und Unterstützung bei der konzeptionellen Planung und Entwicklung des Weiterbildungsangebots. Dies umfasst die Bereiche Pflege, Mitarbeiterführung, Berufsbildung, Gästebetreuung, Gastronomie, Informatik, Administration und Technik. Das Weiterbildungsangebot richtet sich an Fach- und Führungspersonen in allen Bereichen. Des Weiteren wurde eine neue Stelle explizit für die Koordination der Weiterbildungsangebote geschaffen. Ziel ist es, die Organisation und das Angebot weiter zu professionalisieren.

404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

Siehe Kennzahlen der Gruppengesellschaften.

404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe

Swiss Prime Site-Gruppe

Zweimal jährlich finden für neu eintretende Kadermitarbeitende Welcome Days statt. Einmal pro Jahr organisiert Swiss Prime Site ausserdem einen Kadertag für alle Kadermitarbeitende. Diese Veranstaltungen bieten den Gruppengesellschaften die Möglichkeit, sich den neuen Mitarbeitenden vorzustellen. Zudem fördern sie das Bewusstsein für die Vielfalt innerhalb der Gruppe und bieten Gelegenheit zur informellen Netzwerkbildung. Die Kurse «Erste 100 Tage im neuen Job» sowie «Erste 100 Tage als Führungskraft» unterstützen Mitarbeitende beim Einstieg in eine neue Position. Zudem bietet Swiss Prime Site älteren Mitarbeitenden Pensionsvorbereitungskurse an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand zu unterstützen.

Seit 2017 besteht ein gruppenweites Leadership-Programm, das ein gemeinsames Führungsverständnis etablieren und den gegenseitigen Austausch fördern soll. Neben praxisorientierten Führungsinstrumenten werden auch die Unternehmenswerte sowie adäquate Führungsstile vermittelt und vertieft. Im Berichtsjahr wurde das Programm durch das Modul «Change Management» ergänzt. Bereits über 80 Kadermitarbeitende haben die ersten drei Module des Leadership-Programms absolviert. Ein weiterer Ausbau ist für das Jahr 2020 angedacht. Der Fokus wird auf dem Lernen mit neuen Medien, Arbeiten im Homeoffice sowie auf der Rekrutierung liegen. Ebenfalls ist geplant, den Mitarbeitenden, Zugang zur LinkedIn-Learning-Plattform bereitzustellen.

Wincasa

Wincasa konzentrierte sich im Berichtsjahr auf Schulungen in Zusammenhang mit der Digitalisierung und dem Umgang mit neuen Technologien. Zusätzlich standen die Themen agile Projektentwicklung, Transformation und Kulturentwicklung im Fokus. Im Rahmen des Mentoring@Transition-Programms wurden im Berichtsjahr 14 Mentoren in zwei Schulungen ausgebildet. Daneben wurden Schulungen zu unterschiedlichen juristischen Themen wie beispielsweise dem Mietrecht durchgeführt.

Wincasa strebt an, bis 2020 die Anzahl der jährlich zur Verfügung gestellten Ausbildungsstunden auf mindestens acht Stunden pro FTE zu erhöhen.

Tertianum

Tertianum konnte 2019 eine grosse Anzahl an Weiterbildungen für Pflegefachkräfte sowie für die Mitarbeitenden in den Bereichen Hauswirtschaft, Service, Küche und Facility Management anbieten. Zudem wurde im Berichtsjahr ein Lehrlingslager durchgeführt.

Jelmoli

Bei Jelmoli standen 2019 vor allem Verkaufstrainings sowie Sprachkurse im Vordergrund. Damit soll sichergestellt werden, dass die hohen Kundenansprüche stets erfüllt werden können. Ziel ist es insbesondere, Touristen kompetent in deren Muttersprache bedienen zu können.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions unterstützt die Mitarbeitenden gezielt in ihrer Weiterbildung mit dem Ziel, die Dienstleistungsqualität weiter zu verbessern. Geförderte Massnahmen bezogen sich vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse, wobei auch individuelle Interessen berücksichtigt wurden.

404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche definiert.

405 Diversität und Chancengleichheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Gleichbehandlung und Chancengleichheit bilden die Basis für ein respektvolles und leistungsfähiges Arbeitsklima. Vielfalt – in Form von Menschen, Meinungen und Erfahrungen – wird gruppenweit gefördert. Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die gruppenweiten Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Swiss Prime Site anerkennt zudem die «Women's Empowerment Principles» der Vereinten Nationen und verweist im Rahmen des GRI-Berichts auf die Aktivitäten zu den verschiedenen Prinzipien (siehe GRI 401, 404, 405, 406).

Im Berichtsjahr wurde bei Swiss Prime Site Immobilien und Wincasa die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau mithilfe des Logib-Tools des Bundes geprüft. Die Überprüfung der Lohngleichheit wird in den kommenden Jahren kontinuierlich weitergeführt und – wo nötig – entsprechende Massnahmen abgeleitet. Um Chancengleichheit in der Praxis tatsächlich umzusetzen, spielen jedoch weitere Faktoren wie faire Rekrutierungsverfahren sowie die Bereitstellung flexibler Arbeitsmodelle eine zentrale Rolle (siehe auch GRI 401 Beschäftigung).

Während jede und jeder einzelne Mitarbeitende eine persönliche Verantwortung trägt, obliegt die Gesamtverantwortung der Gruppenleitung und den Personalverantwortlichen.

Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung.

Wincasa

Die Lohnanalyse bei Wincasa ergab, dass das Unternehmen im Vergleich zum Branchenbenchmark marktconforme Löhne zahlt. Bei einigen Funktionsgruppen sowie Spezialisten (z.B. Informatik, Baumanagement, Sachbearbeitung) werden 2020 jedoch regional bedingte, strukturelle Lohnanpassungen notwendig sein. Ein weiterer Grund für die Korrekturen ist der geplante Umzug des Wincasa Hauptsitzes von Winterthur nach Zürich.

Wincasa verfolgt das Ziel, den Frauenanteil in Führungsrollen bis 2020 auf mindestens 50% zu heben.

Tertianum

Tertianum arbeitete im Berichtsjahr an einem neuen Lohnsystem, das 2020 eingeführt wird. Die neuen Lohnkurven werden über Zeit mit einem internen Benchmark verglichen und angepasst. Dadurch wird die LohnEinstufung einheitlicher geregelt und führt so zu mehr Fairness und Transparenz

405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

406 Nichtdiskriminierung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site erachtet einen offenen und respektvollen Umgang miteinander als massgebende Grundlage für die erfolgreiche Zusammenarbeit, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit Dritten. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist im gruppenweit gültigen Verhaltenskodex festgelegt, der über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinausgeht.

Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Swiss Prime Site einerseits, allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen zu ermöglichen, die in ihrem oder seinem Umfeld möglich sind. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung von Gruppen oder einzelner Personen aufgrund des Geschlechts, der Nationalität, der sexuellen Orientierung, der Religion, des Alters, des Familienstands, der Gesinnung, der sozialen Herkunft, oder körperlicher sowie geistiger Beeinträchtigung. Dies gilt für alle Bereiche, wie unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohngleichheit.

In den neuen, gruppenweit gültigen Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen sowie im Verhaltenskodex bekennt sich Swiss Prime Site zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Dazu gehören die Beachtung und die Rücksicht auf die Persönlichkeit, Gesundheit und Integrität jedes Mitarbeitenden. Die Swiss Prime Site-Gruppe verurteilt und verbietet ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art. Sie setzt sich dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung.

406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

2019 wurden gruppenweit keine Diskriminierungsfälle festgestellt.

308 Umweltbewertung der Lieferanten

414 Soziale Bewertung der Lieferanten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass auch die Beschaffung nachhaltig ausgestaltet werden muss, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie vertragliche Verpflichtungen stellt Swiss Prime Site sicher, dass sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung getragen wird. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lieferanten enthalten Vorgaben zu Qualitätsmanagement, Arbeitssicherheit und Arbeitsbedingungen. Dabei stützt sich Swiss Prime Site unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (siehe auch GRI 102-9 Lieferkette).

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit vollumfänglich den Totalunternehmern und deren Subunternehmen, wobei vor Baubeginn ein Sicherheitskonzept zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von Swiss Prime Site Immobilien abgenommen werden muss. Auf den Baustellen von Swiss Prime Site Immobilien gab es in den letzten zehn Jahren keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Bei allen verwendeten Materialien wie beispielsweise Teppichen, Fassaden und Edelholzverkleidungen muss die Herkunft nachgewiesen werden, wobei Swiss Prime Site Immobilien besonders darauf achtet, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Code of Conduct eingehalten wer-

den. Entsprechende Zertifizierungen und Selbstdeklarationen werden eingefordert, um die Lieferanten für diese Themen zu sensibilisieren. Zudem haben Lieferanten nachzuweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinder- oder Zwangsarbeit, Belästigung, missbräuchliches Verhalten oder Ausbeutung ausgeschlossen werden kann. Rohstoffe und Materialien werden, soweit möglich, aus lokaler respektive inländischer Erzeugung beschafft.

Wincasa

Wincasa legt vor allem Wert darauf, Geschäftspartner und Lieferanten mit gleichen Wertvorstellungen zu engagieren. Hierfür berücksichtigt Wincasa unter anderem auch gängige Nachhaltigkeitskriterien. Die Anwendung dieser hängt im Einzelfall von den Bedürfnissen und Vorgaben der Eigentümer ab. Auf Wunsch wird das Standardvertragswerk um entsprechende Klauseln zu sozialen oder ökologischen Themen ergänzt. Ein Beispiel dafür war die Ausarbeitung eines Rahmenvertrags für Maler und Bodenleger für ein komplettes Portfolio eines Gebäudeeigners. Dabei wurde besonders grosser Wert auf ökologische und soziale Aspekte gelegt. Unter anderem wurde festgelegt, dass, wo möglich, regionale Produkte zu bevorzugen sind, welche geringe Lösungsmittelkonzentrationen enthalten. Ohne zusätzliche Vorgaben, bewegt sich Wincasa im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Im Berichtsjahr wurde zudem erstmals das neue Qualitätsmanagementsystem für handwerkliche und bautechnische Arbeiten eingesetzt, das zukünftig auch Nachhaltigkeitskriterien enthalten wird. Die Kriterien schreiben typischerweise Zertifizierungen in den Bereichen Qualitätsmanagement (ISO 9001), Umweltmanagement (ISO 14000) oder Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (OHSAS 18001) vor. Je nach Tätigkeit gehören auch spezifische Auszeichnungen in den Bereichen Brandschutz, Aufzugsanlagen oder Kälteanlagen dazu.

Jelmoli

Bei der Beschaffung von Lebensmitteln stehen für Jelmoli ökologische, bei Textil- und Haushaltsprodukten vor allem soziale Aspekte im Vordergrund. Dies begründet sich damit, dass die Arbeitsbedingungen in den globalen Produktionsländern teilweise problematisch sind. Durch die Positionierung im oberen Marktsegment steht Jelmoli gerade im Textilbereich nicht nur mit den Lieferanten, sondern auch mit den in Europa tätigen Produzenten in Kontakt. Jelmoli hat 2019 ein System zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Einkaufsverhandlungen eingeführt, wobei Kriterien der Nachhaltigkeit und Ethik berücksichtigt werden. Im Rahmen des Risiko-Assessments werden Lieferanten nach ihren Partnerschaften mit NGOs sowie nach ihren Nachhaltigkeits- und Ethikkodizes befragt. Zudem erfasst Jelmoli systematisch, welche

Labels die einzelnen Marken berücksichtigen. Beispielsweise wird auf die Zertifizierung «Fair Trade» oder «FSC» geachtet.

Tertianum

Tertianum verfolgt einen ähnlichen Ansatz. Die Einkaufsstrategie des Unternehmens schreibt vor, dass bei der Erstbeschaffung Waren und Produkte bevorzugt werden, die ethischen und ökologischen Standards entsprechen und deren Lieferung und Entsorgung möglichst umweltschonend ist. Zudem wird ab 2020 ein Verhaltenskodex für Vertragspartner implementiert. Dieser adressiert Themen wie zum Beispiel das Verbot von Kinder- oder Zwangsarbeit, Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen, Nichtdiskriminierung sowie faire Löhne und Arbeitszeiten für die Mitarbeitenden von Lieferanten.

308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden

414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden

Bei Wincasa werden circa 30% der beauftragten Lieferanten in zentral verwalteten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien überprüft. Mit dem neuen Qualitätsmanagementsystem kann diese Quote auf über 50% der Lieferanten erhöht werden. Die übrige Beschaffung erfolgt dezentral und wird daher nicht durch die Abteilung Einkauf kontrolliert.

416 Kundengesundheit und -sicherheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Das Handeln von Swiss Prime Site stellt die Bedürfnisse und das Wohlbefinden der Kunden in den Mittelpunkt. Physische Gesundheitsrisiken werden bei Swiss Prime Site durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die entsprechenden Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, SUVA usw.) sichergestellt.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions kommen neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und gegebenenfalls die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung zur Anwendung. Die Verpflichtung zur Verwendung von Baumaterialien ohne gesundheitsgefährdende Auswirkungen wird über Werkverträge mit den Lieferanten sichergestellt.

Wincasa führt für Swiss Prime Site Immobilien präventive Massnahmen wie beispielsweise Evakuationsübungen und Tests der Feueralarmsysteme durch und erstellt objektbezogene Sicherheitskonzepte für Liegenschaften mit erhöhtem Gefährdungsrisiko. Mieterspezifische Bedürfnisse in Zusammenhang mit Zutrittskontrollen oder technisch redundante Systeme, wie beispielsweise der Einbau von Notstromaggregaten, werden ebenfalls berücksichtigt.

Das Thema Sicherheit umfasst auch Natur- und Umweltrisiken. Diese werden je nach Region und Objekt beurteilt und entsprechend versichert. Der Klimawandel erfordert, dass Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen angepasst werden. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Die Bestandsimmobilien werden auf ihre Erdbebensicherheit hin überprüft.

Wincasa

Bei Wincasa resultieren je nach Mandat und Vorgaben des jeweiligen Immobilieneigentümers verschiedene Aufgaben, wie beispielsweise die Erstellung von Safety-and-Security-Konzepten, die Erstellung von Kontroll- und Zustandsberichten über Objekte sowie Projekte betreffend Erdbebenertüchtigung. Sämtliche Liegenschaften werden durch ausgebildete Bewirtschafter betreut. Sie stellen sicher, dass alle anwendbaren Sicherheitsvorschriften (z.B. betreffend Hygiene, Lärm, Licht, Emissionen, Anwendung von Chemikalien usw.) eingehalten werden.

Tertianum

Für Tertianum haben der Schutz der Gesundheit und die Sicherheit der Gäste oberste Priorität. Strenge Sicherheitskontrollen und eine kontinuierliche Überwachung des Gesundheitszustands der Gäste gehören zu den zentralen Aufgaben des Personals. Die Mitarbeitenden lernen in regelmässigen Schulungen, wie sie individuelle Fehler vermeiden und korrigieren können. In jedem Betrieb gibt es zudem einen Sicherheitsverantwortlichen, der mit den Mitarbeitenden die Einhaltung der Hygiene- und Sicherheitsvorschriften überprüft.

Jelmoli

Jelmoli stellt die Gesundheit und die Sicherheit der Kunden sowohl durch bauliche Massnahmen in der und um die Immobilie als auch durch die Qualität der verkauften Produkte sicher. Für die Sicherheit sind bei Jelmoli nicht nur die sechs intern geschulten Sanitäter und die Sicherheitsverantwortlichen auf den Stockwerken zuständig: Alle Mitarbeitenden übernehmen Verantwortung gegenüber den Kunden und kennen das Sicherheitskonzept des Hauses. Bei Jelmoli finden einmal jährlich unangekündigte, amt-

liche Kontrollen statt. Dabei werden auch einzelne Produkte geprüft. Der Lieferantenkodex schafft zudem die Grundlage für Jelmoli, Produkte hinsichtlich Qualität, Gesundheit und Sicherheit einer eigenen Prüfung zu unterziehen.

416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit

Wincasa

Wincasa überprüft im Rahmen des internen Kontrollsystems jedes Jahr Liegenschaften nach Sicherheitsgesichtspunkten. Zudem wird jährlich geprüft, ob Centerliegenschaften die vorgeschriebenen Sicherheitsübungen und Schulungen durchführen – bei Grosscentern durch Kontrollen, bei kleineren Centern durch Stichproben. Im eigenen Betrieb verfügt Wincasa über ein Notfallhandbuch.

2019 führte Wincasa mit der Gebäudeversicherung einen Workshop durch, um die Sicherheit der Gewerbemieten und deren Kunden zu verbessern, indem die Kommunikation zwischen Eigentümer, Eigentümervertreter, Facility Manager und Mieter transparent aufgezeigt wird.

Tertianum

Um die Servicequalität weiter zu verbessern, orientiert sich Tertianum am ISO 9001-Standard. Die ISO-Zertifizierung wurde bereits in der Westschweiz und im Kanton Graubünden durchgeführt. Die Überprüfung sämtlicher Prozesse erfolgt regelmässig im Rahmen von internen Audits und Kontrollen durch externe Stellen wie Behörden und Versicherungen. Das Monitoring der Gesundheits- und Sicherheitsmassnahmen erfolgt entlang der Kriterien des Critical Incident Reporting System (CIRS) sowie von etablierten Schutzprotokollen.

Jelmoli

Bei Jelmoli wurden im Berichtsjahr insgesamt zwei Evakuationsübungen durchgeführt, die erfolgreich verliefen. Diejenigen Mitarbeitenden, die im Evakuationsfall eine Zonenverantwortung haben, werden viermal jährlich geschult und getestet.

417 Marketing und Kennzeichnung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Transparente Informationen für Kunden und Mieter sind für die Swiss Prime Site-Gruppe entscheidend, um auf dem Markt glaubwürdig zu agieren und Vertrauen zu schaffen.

Jelmoli

Die sachgerechte Produktdeklaration und die umfassende Information der Kunden sind insbesondere bei Jelmoli von Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Kunden durch fehlerhafte oder ungenügende Produktinformationen stellen für Jelmoli ein gewichtiges Reputationsrisiko dar. Die hohe Verfügbarkeit von Informationen, gerade in den sozialen Medien, schafft zudem eine enorme Transparenz, weshalb Unzulänglichkeiten bei Produkten oder im Service umgehend Resonanz in der Öffentlichkeit auslösen können. Im Rahmen amtlicher Kontrollen wird die korrekte Etikettierung regelmässig überprüft.

Tertianum

Tertianum übernimmt mit der Betreuung von teils pflegebedürftigen Menschen eine ausserordentlich grosse Verantwortung, die eine genaue Definition der zu erbringenden Leistungen, Risiken und Risikominderungsmaßnahmen erfordert. Diese werden zusammen mit den Gästen in einem Pensions- oder Pflegevertrag verbindlich festgehalten. Da in den letzten Jahren das Bedürfnis nach persönlich zugeschnittenen Dienstleistungen zugenommen hat, verfügt Tertianum über einen modularen Leistungskatalog, der es erlaubt, Angebote individuell zu gestalten. Dieser wird regelmässig geprüft, angepasst und erweitert. Für die Betreuung und Pflege älterer Menschen bestehen diverse Bewilligungshürden und es gilt, die zahlreichen regulatorischen Vorgaben jederzeit einzuhalten.

Swiss Prime Site Solutions

Bei Swiss Prime Site Solutions wird sichergestellt, dass ihre Kunden über genügend Informationen verfügen, um fundierte Investitionsentscheide zu treffen. Transparenz wird durch Informationen auf der Homepage, Präsentationen, Prospekte und die Berichterstattung gewährleistet.

417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung

Jelmoli

Bei Jelmoli besteht eine Deklarationspflicht unter anderem bei Lebensmitteln, Körperpflegeprodukten und Haushaltsgeräten, und sie verlangt typischerweise Informationen zu Herkunft, Inhaltsstoffen und Zusammensetzung sowie zum sicheren Umgang, zu Entsorgung und Recycling. Die beiden Abteilungen Einkauf und Verkauf überwachen die Erfordernisse laufend. Die Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder unglaubwürdig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Produktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli auch Vertragskündigungen in Erwägung.

Tertianum

Bei Tertianum ist vor allem das Erwachsenenschutzrecht bestimmend. Es regelt, wer im Fall einer festgestellten Urteilsunfähigkeit die Interessen des Gastes vertritt und welche medizinischen Massnahmen durchgeführt werden dürfen. Auch Medikamente und Lebensmittel unterliegen gesetzlichen Informations- und Kennzeichnungspflichten. Neben Herkunftsangaben und Angaben zu den Inhaltsstoffen sind der sichere Umgang und die Entsorgung vorgeschrieben. Ob diese Pflichten eingehalten werden, wird von den Behörden regelmässig kontrolliert.

CRE8 Zertifizierung und Labels

Swiss Prime Site Immobilien

Die Nachfrage nach energieeffizienten und ökologischen Immobilien steigt. Immer mehr Nutzer legen Wert auf Umweltlabels. Swiss Prime Site Immobilien prüft deshalb bei jedem Objekt individuell, welches Label sinnvollerweise angestrebt werden sollte. Grundsätzlich orientiert sich das Unternehmen bei allen Projekten am umfassenden Kriterienkatalog des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Ende 2019 verfügten 7 Objekte über ein Nachhaltigkeitslabel, was einem Flächenanteil von 15% entspricht. Zu den bereits Minergie®, LEED- oder DGNB-zertifizierten Liegenschaften gehören beispielsweise der Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern, der Prime Tower, die Liegenschaft SkyKey und der Medienpark in Zürich, der Stücki Park in Basel sowie die von Siemens genutzten Gebäude Opus 1 und Opus 2 in Zug. 2019 wurde zudem das Projekt Schönburg am ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern nach SNBS-Kriterien umgebaut. Auch beim grössten Entwicklungsprojekt in Genf, Alto Pont Rouge, orientiert sich das Unternehmen an den Vorgaben von SNBS und strebt die Zertifizierung nach Fertigstellung bis 2022 an.

Weitere sozial- und umweltverträgliche Angebote

Auch die weiteren Gruppengesellschaften sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten. Wincasa arbeitet beispielsweise mit der Stiftung Domicil zusammen, die für sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen Wohnungen organisiert und bei Bedarf als Bürge auftritt.

Auch Jelmoli plant, das Angebot an umweltfreundlichen Produkten zu erweitern, ist bei der Selektion jedoch stark von den einzelnen Marken im Hochpreissegment abhängig. Noch gibt es nur einige wenige Produkte, die in das Sortiment von Jelmoli passen und sich gleichzeitig durch einen ökologischen Mehrwert besonders auszeichnen.

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Angebote an den Vorgaben der Swiss Prime Anlagestiftung sowie der Nachfrage am Markt. Bei

grösseren Wohnbauprojekten wie beispielsweise der Überbauung Riverside in Zuchwil bei Solothurn achtet das Unternehmen auf eine gute Durchmischung der Mieter und bietet deshalb bewusst auch Wohnungen für Personen und Familien mit tieferem Einkommen an. Zudem versteht sich Swiss Prime Site Solutions als urbaner Katalysator und ist somit bestrebt, in unterschiedliche Nutzungen zu investieren. Dies schliesst beispielsweise Liegenschaften im Bereich studentisches Wohnen oder Bildung mit ein.

418 Schutz der Kundendaten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit werden in allen Gruppengesellschaften persönliche und vertrauliche Daten von Mietern und Kunden erhoben. Gemeinsam ist allen Gruppengesellschaften, dass sie den Schutz dieser Daten äusserst ernst nehmen und sich den zunehmenden Herausforderungen des Datenschutzes stellen. Der Datenschutz umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Informationssicherheits- und Datenschutzkonzept von Swiss Prime Site legt fest, wie Informationssicherheit und Datenschutz aufrechterhalten und kontinuierlich verbessert werden können.

In Bezug auf die Mitarbeitenden bekennt sich Swiss Prime Site in den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) explizit zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit von persönlichen Daten. Sie führt über jeden Mitarbeitenden ein Personaldossier und trifft sämtliche angemessenen Massnahmen, um die Daten der Mitarbeitenden vor unbefugter Weitergabe und unberechtigtem Zugriff zu schützen. Zudem vergewissert sie sich über die Richtigkeit der bearbeiteten Personendaten und überprüft sie in regelmässigen Abständen auf ihre Aktualität. Bei fehlerhaften Personendaten kann der Mitarbeitende eine Berichtigung verlangen. Die Mitarbeitenden haben zudem das Recht, Einsicht in ihr Personaldossier zu verlangen. Das Bekenntnis zum Datenschutz hat Swiss Prime Site in weiteren Regularien konkretisiert. Verstösse gegen die Datensicherheit können jederzeit über die Integrity Line gemeldet werden.

Alle Gruppengesellschaften prüfen bei jeglichen Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Ist eine Gruppengesellschaft im Anwendungsbereich der DSGVO tätig, stellt sie sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO einhält und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

Wincasa

Aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen seitens der Kunden transferierte Wincasa ihre Kundendaten per 1. Oktober 2019 auf einen Microsoft Server in der Schweiz. Daneben stärkte Wincasa 2019 die Datensicherheit durch eine Reihe von Massnahmen. Das Unternehmen führte für alle neuen Mitarbeitenden eine Einführungsschulung zum Thema Informationssicherheit durch. Für bestehende Mitarbeitende wurden weiterführende Trainings angeboten. Über selbst ausgelöste Phishing-Attacken sensibilisierte Wincasa die Mitarbeitenden ausserdem für Cyberrisiken. Daneben publizierte sie regelmässig Beiträge zur Thematik auf dem Intranet.

Zusätzlich zu den Sensibilisierungs- und Trainingsaktivitäten führte Wincasa vermehrt technische Sicherheitsprüfungen zur Identifikation von potenziellen Schwachstellen in Applikationen, Systemen und Netzwerken durch. Es wurden Security-Incident-Response-Prozesse, inklusive Eskalations- und Meldewege sowie Gegenmassnahmen definiert. Schliesslich engagierte Wincasa einen externe Chief Information Security Officer (CISO), um das Thema Informationssicherheit unabhängig und professionell bearbeiten zu können.

Tertianum

Der Schutz der Gäste von Tertianum umfasst nicht nur gesundheitliche Aspekte, sondern beinhaltet auch die Aufgabe, den in der Verfassung verankerten Grundrechten, insbesondere dem Schutz der Privatsphäre, mit gewissenhafter Sorgfalt nachzugehen. Der Schutz der Privatsphäre betrifft einerseits die externe Handhabung von vertraulichen Gesundheitsdaten. Andererseits muss sichergestellt werden, dass die Privatsphäre in den Residenzen und Pflegebetrieben geschützt wird. Bei Tertianum sind nicht nur die Führungskräfte, der IT-Bereich und der Datenschutzbeauftragte dafür verantwortlich, die Privatsphäre der Gäste zu schützen, sondern alle Mitarbeitenden. Der Umgang mit vertraulichen Daten ist in den Unternehmensgrundsätzen geregelt und erstreckt sich auch auf die Daten von Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Die Mitarbeitenden unterschreiben beim Abschluss ihres Arbeitsvertrags Sorgfaltsbestimmungen bezüglich Privatsphärenschutz und werden in Schulungen weiter für das Thema sensibilisiert. Sensitive Daten werden in einem passwortgeschützten System verwaltet. Der Datenschutz wird auch im Rahmen des Qualitätsmanagements, der ISO- und der sanacert-Zertifizierungen sowie der Audits der Aufsichtsbehörden berücksichtigt. Überdies bestehen sowohl für Mitarbeitende als auch für Gäste Beschwerdemöglichkeiten, sollten sie Verstösse gegen den Datenschutz feststellen. Gäste können mit ihren Beschwerden an die Leitung Pflege und Betreuung, die Geschäftsführung, die Geschäftsleitung sowie ultimativ an die Beschwerdeinstanzen der Kantone oder die Interventionsstelle Schweiz gelangen.

418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.

- 307 Umwelt-Compliance**
- 419 Sozioökonomische Compliance**
- 103-1 Managementansatz**
- 103-2**
- 103-3**

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Grundlage der Compliance bei Swiss Prime Site sind die Unternehmenswerte sowie der gruppenweit gültige Verhaltenskodex (siehe GRI 102-16). Selbstverständlich befolgt Swiss Prime Site Schweizer Recht sowie die Vorgaben der Börse SIX Swiss Exchange. Für die Reputation und den Unternehmenserfolg sind die Einhaltung gesetzlicher und eigener Richtlinien ebenso wichtig wie Transparenz und offene Kommunikation.

Im Jahr 2019 unterzog die Swiss Prime Site-Gruppe das gesamte Regelwerk einer Totalrevision und stimmte unter anderem die internen Ausführungsbestimmungen auf die Verhaltensgrundsätze des Verhaltenskodex ab. Zudem beschäftigte sich Swiss Prime Site mit den Inhalten der Konzernverantwortungsinitiative und deren allfälligen Konsequenzen für die Gruppengesellschaften. Bei Swiss Prime Site Immobilien könnte die Umsetzung der Initiative Auswirkungen auf die Beschaffung von Baumaterialien haben. Auch bei Jelmoli könnten Einkaufsregeln beeinflusst werden.

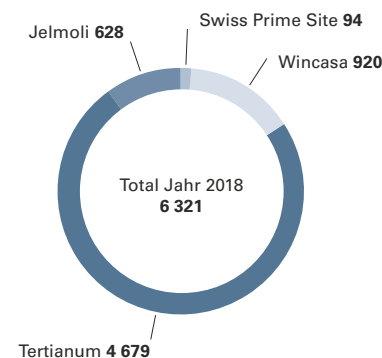
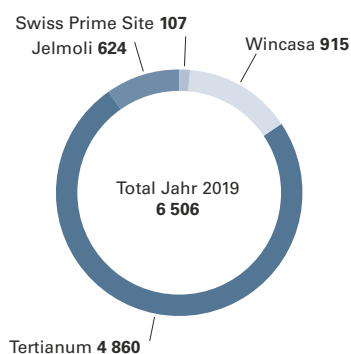
In Bezug auf Whistleblowing und die Feststellung von internen Missständen oder Gesetzesübertretungen verfügt Swiss Prime Site über einen Benachrichtigungsmechanismus. Mitarbeitende können Vorfälle über die externe und unabhängige Integrity-Plattform der EQS Group melden. Diese ist nicht Teil von Swiss Prime Site. Bei Vorfällen werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance benachrichtigt, welche diese anonymisiert dem CEO und Verwaltungsrat rapportieren.

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen

419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich

2019 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder gesetzliche Vorschriften festgestellt.

**Mitarbeiterkennzahlen
Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft**



Swiss Prime Site-Gruppe

	2017			2018			2019		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1,2}	1 343	3 999	5 342	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880
Auszubildende	123	355	478	149	394	543	186	440	626
Lehrlinge	98	300	398	115	279	394	159	373	532
Praktikanten	25	55	80	34	115	149	27	67	94
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	1 188	2 070	3 258	1 218	1 839	3 057	1 398	2 007	3 405
Teilzeit < 50%	67	488	555	122	586	708	59	490	549
Teilzeit 50%–79%	64	842	906	87	994	1 081	89	962	1 051
Teilzeit 80%–99%	147	954	1 101	216	1 259	1 475	196	1 305	1 501
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	212	642	854	302	901	1 203	278	795	1 073
Mitarbeitende 25–35 Jahre	373	1 022	1 395	353	957	1 310	450	1 143	1 593
Mitarbeitende 36–45 Jahre	331	829	1 160	348	843	1 191	386	913	1 299
Mitarbeitende 46–55 Jahre	341	1 119	1 460	400	1 229	1 629	400	1 137	1 537
Mitarbeitende > 55 Jahre	209	742	951	240	748	988	228	776	1 004
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Befristet/unbefristet^{1,2,3}									
Permanente Mitarbeitende	1 343	3 999	5 342	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung ⁴	26	8	34	25	12	37	18	8	26
Auszubildende	123	355	478	149	394	543	186	440	626
Aushilfen	5	47	52	17	40	57	0	30	30
Hauswarte	13	25	38	15	17	32	5	7	12
Weitere temporäre Mitarbeitende	7	11	18	n.a.	n.a.	n.a.	10	11	21
Total	1 491	4 437	5 928	1 675	4 735	6 410	1 757	4 812	6 569

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats

² Es bestehen Abweichungen gegenüber der Berichterstattung 2017/2018 aufgrund nachträglich angepasster Datenkonsolidierung

³ Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

⁴ Nicht enthalten sind die fünf Mitglieder der Konzernleitung. Diese werden als permanente Mitarbeitende ausgewiesen

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit

Raten in %	2017			2018			2019		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz ¹	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	0.0	1.3	1.3	n.a.	n.a.	0.9	0.0	1.3	1.4
Swiss Prime Site Solutions	0.0	6.7	6.7	n.a.	n.a.	0.3	0.0	0.6	0.6
Wincasa	0.3	2.4	2.7	n.a.	n.a.	2.8	0.3	3.4	3.7
Tertianum	0.6	4.2	4.8	n.a.	n.a.	5.7	0.9	5.2	6.1
Jelmoli	0.4	3.3	3.7	n.a.	n.a.	4.5	0.4	2.8	3.2

¹ Die Absenzzrate 2018 von Wincasa wurde nachträglich korrigiert. Im Geschäftsbericht 2018 wurde fälschlicherweise der Wert 2.17% ausgewiesen

Fluktuation nach Gruppengesellschaft

Raten in %	2017	2018	2019
Swiss Prime Site Immobilien	2.0	8.3	6.4
Wincasa	18.6	21.5	24.1
Tertianum	22.8	26.6	28.0
Jelmoli	19.4	28.4	26.3
Swiss Prime Site Solutions	n.a.	0.0	12.1
Durchschnitt	21.7	25.9	26.9



Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Mieter	Anzahl	ca. 2 000	ca. 2 000	ca. 2 000
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	ca. 40	40	40
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	478	509	519
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.29	0.82	0.82
Portfoliowert	Mio. CHF	10 633	11 204	11 765
Immobilienaufwand	Mio. CHF	63	64	65
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	204	200	288
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	66	68	204
Nettomiettertrag	Mio. CHF	424	434	437
Infrastruktur				
Liegenschaften	Anzahl	188	190	187
Nutzfläche	m ²	1 575 102	1 567 288	1 604 451
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	4.7
Innovation				
Geschossfläche Entwicklungsprojekte Development	m ²	375 000	325 000	350 000
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	395.1	373.5	381.5
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	36	33.8	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	38.1
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	15.7	16.46	18.5
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	612.2	642.6	597.9
Wasserverbrauch	m ³	1 496.5	945	911.9
Ökologie (Portfolio)				
Energieverbrauch	MWh	211 833	216 476	192 912
Energieintensität	kWh / m ²	141.6	144.5	140.0
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	38 372	39 074	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	31 229
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	25.65	26.08	22.66
Wasserverbrauch	m ³	888 586	874 334	722 407
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.35	32.35	32.35
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	2	1.3	1.1
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	51	59	70
Fluktuationsrate	%	2	8.33	6.38
Absenzrate	%	1.32	0.94	1.36
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	41	40

Wincasa

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Filialen	Anzahl	24	27	28
Direktlieferanten	Anzahl	70	70	67
Anteil Top-10-Kunden	%	90.3	92.9	91
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	142	144	148
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.33	1.01	0.83
Assets under Management	Mio. CHF	66	68	71
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 137	3 290	3 294
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	500	450	440
Finanzieller Nutzen Kaizen	Mio. CHF	0.435	0.21	0.045
Infrastruktur				
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	233 000	233 300	240350
Bauprojekte	Anzahl	1 670	1 766	1 634
Mandatsportfolio Wohnen	%	38.4	36.8	44
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	61.6	63.2	56
Innovation				
Kaizen-Ideen umgesetzt	Anzahl	404	350	290
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	3 328.8	3 776.4	3890.9
Energieintensität	kWh/m ²	143.5	156.4	159.4
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	493	502	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	672
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	21.26	20.79	27.87
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	620.05	647.7	806.77
Wasserverbrauch	m ³	15 557.6	17 465	17 800.5
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	940	920	915
Fluktuationsrate	%	18.59	21.51	24.12
Absenzrate ¹	%	2.71	2.8	3.68
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	43	37

¹ Die Absenzrate 2018 wurde nachträglich korrigiert. Im Geschäftsbericht 2018 wurde fälschlicherweise der Wert 2.17% ausgewiesen.

Tertianum

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Wohnungsgäste	Anzahl	1 637	1 658	1 759
Pflege Gäste	Anzahl	2 544	2 805	3 122
Gästezufriedenheit	% zufrieden/ sehr zufrieden	n.a.	n.a.	82.2%
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	360	397	424
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahres- lohnsumme	0.97	0.85	1.24
Kosten Pflegematerial und Medikamente	Mio. CHF	3.44	3.94	4.35
Infrastruktur				
Betriebe	Anzahl	76	77	80
Auslastung Pflegebetten	%	89.2	85.2	91.6
Auslastung Appartements	%	84.8	84.8	81.2
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	50 649.3	49 261.2	71 234.5
Energieintensität	kWh/m ²	111.56	112.99	168.53
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	6 933	5 908	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	11 984
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	15.27	13.55	28.35
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	2 001.45	1 582.8	3 032.05
Wasserverbrauch	m ³	429 218	499 961	478 981
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	4 303	4 679	4 860
Fluktuationsrate	%	22.84	26.64	27.97
Absenzrate	%	4.8	5.65	6.09
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader) ¹	%	n.a.	7	56.98
Anteil Pflegepersonal mit sekundärer oder tertiärer Ausbildung	%	>50	>50	>50

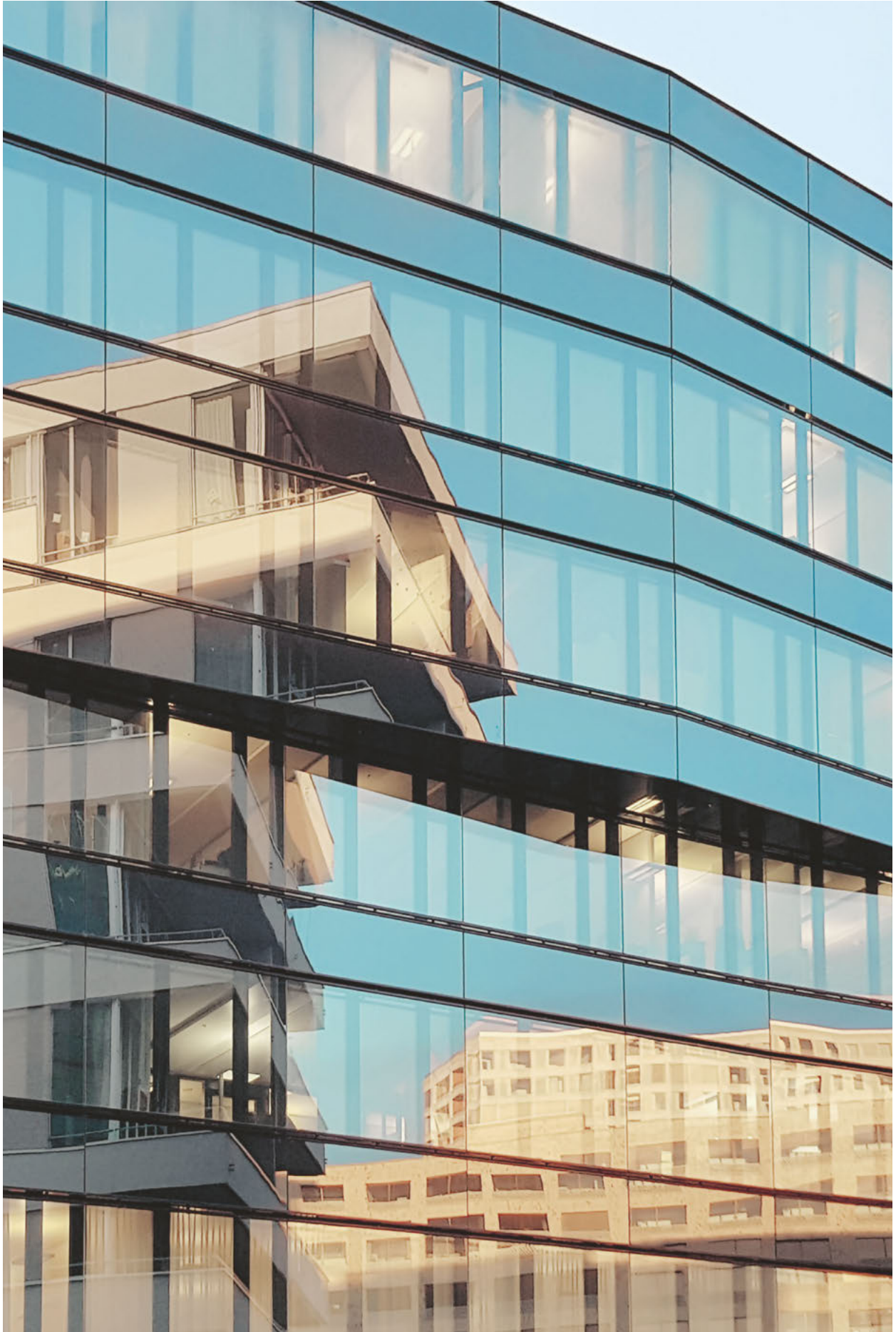
¹ Der starke Anstieg des Frauenanteils im Jahr 2019 ist auf eine neue Kategorisierung der Kadermitarbeitenden zurückzuführen. Neu zählen neben der Geschäftsleitung und den Geschäftsführerinnen auch die Bereichsleiterinnen zum Kader von Tertianum.

Jelmoli

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Kunden mit J-Card	Anzahl	>250 000	281 600	300 740
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	96	93	n.a.
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	136	131	128
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.06	0.99	0.51
Infrastruktur				
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	24 000	24 000	25 000
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	1.94	1.98	2.01
Innovation				
Marken	Anzahl	ca. 1 000	ca. 1 000	ca. 1 000
Artikel	Anzahl	ca. 1 000 000	ca. 1 000 000	ca. 1 000 000
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	12 663.7	9 397.2	3 579.8
Energieintensität	kWh/m ²	344.40	255.57	243.39
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	1 382	440	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	149
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	38	12	10
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	2 760.14	887.1	300.1
Wasserverbrauch	m ³	39 755	33 448	13 900
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	623	628	624
Fluktuationsrate	%	19.4	28.4	26.3
Absenzrate	%	3.73	4.5	3.2
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	46	50

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2018	2019
Stakeholder			
Pensionskassen / Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	250	280
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	8.5	13.5
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.46	1.04
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	1.6	2.3
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	12	25
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	122.7	161.0
Innovation			
Geschossflächen Entwicklungsprojekte	m ²	28 350	42 789
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	44.3	41.9
Energieintensität	kWh/m ²	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	4	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	4.2
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	16.5	18.5
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	615.4	445.3
Wasserverbrauch	m ³	127.2	100.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	9	10
Fluktuationsrate	%	0.00	12.12
Absenzrate	%	0.33	0.58
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	0.00	16.67





GRI-Inhaltsindex

Für den Materiality Disclosures Service prüfte das GRI Service Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen. Der GRI Materiality Disclosures Service wurde auf der deutschen Version des Berichts durchgeführt.

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt.

Allgemeine Standardangaben

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
GRI 101: 2016	Grundlagen	
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben	
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	114
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	20–23
102-3	Hauptsitz der Organisation	CH-4601 Olten
102-4	Betriebsstätten	28
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Corporate Governance Bericht, S. 6
102-6	Belieferte Märkte	22
102-7	Grösse der Organisation	20
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	97
102-9	Lieferkette	70
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	22
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	24
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	70
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Organisationen	70
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	7
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	71
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	18–19
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Stakeholder	71
102-41	Kollektivvereinbarungen	73
102-42	Identifikation und Auswahl der Stakeholder	71
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	71
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	71
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Corporate Governance Bericht, S. 3–5
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	38
102-47	Liste der wesentlichen Themen	41

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
102-48	Neudarstellung von Informationen	Sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	38
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2019– 31.12.2019
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2018
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	113
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	106
102-55	GRI-Inhaltsindex	106
102-56	Externe Prüfung	110

Themenspezifische Angaben

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
GRI 200	Ökonomische Themen		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	74	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	75	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	76	
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	76	
GRI 203: 2016	Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	76	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	76	
Innovationskultur und -partnerschaften			
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	77	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	78	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	78	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	78	
GRI 206: 2016	Wettbewerbswidriges Verhalten		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	78	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	79	
GRI 300	Ökologische Themen		
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	79	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	83–86	
302-3	Energieintensität	83–86	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	83–86	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 303: 2016	Wasser		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	81	
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	83–86	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	79	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	83–86	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	83–86	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	84	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	83–86	
GRI 306: 2016	Abwasser und Abfall		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	81	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	83–86	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	82	
GRI 307: 2016	Umwelt-Compliance		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	96	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	96	
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	92	
GRI 400	Soziale Themen		
GRI 401: 2016	Beschäftigung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	87	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	87	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	88	
GRI 403: 2016	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	88	
403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	98	
403-3	Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen	89	
GRI 404: 2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	89	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	100–104	Nicht zutreffend
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	89	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	90	

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
GRI 405: 2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	90	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	97, 100–104	
GRI 406: 2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	91	
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	92	
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	92	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	93	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	93	
417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	94	
CRE8	Zertifizierung und Labels	94	
GRI 418: 2016	Schutz der Kundendaten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	95	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	95	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	96	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	96	



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich der nachstehend aufgeführten ausgewählten GRI-Angaben, welche im GRI Bericht im Anhang des integrierten Geschäftsberichts 2019 der Swiss Prime Site Gruppe (nachfolgend „Gesellschaft“) auf den Seiten 70-109 dargestellt werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende GRI-Angaben für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgend die „ausgewählten GRI-Angaben“):

- GRI 302:2016 Energie: 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation Seite 81; 83-86
- GRI 302:2016 Energie: 302-3 Energieintensität Seite 81; 83-86
- GRI 303:2016 Wasser: 303-1 Wasserentnahme nach Quelle Seite 82; 83-86
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1) Seite 81; 83-86
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) Seite 81; 83-86
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-4 Intensität der THG-Emissionen. Seite 81; 83-86

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Prüfung von weiteren, oben nicht erwähnten GRI-Angaben noch von Vorjahresangaben, zukunftsbezogenen Angaben, Aussagen aus externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Aufstellung der GRI-Angaben 2019 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet die Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) in der Option „Kern“ als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung „GRI Bericht“.

Diese Verantwortung umfasst zum einen die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zum integrierten Geschäftsbericht (insbesondere Auswahl der wesentlichen Themen) sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Zum anderen umfasst die Verantwortung die Konzeption, Implementierung und Aufrechterhaltung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen, um die Aufstellung eines integrierten Geschäftsberichtes zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchzuführen und auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt. Danach haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass



dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Dies umfasste unter anderem:

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitern auf Konzernebene, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen GRI-Angaben, welche zur Konsolidierung auf Konzernebene gemeldet wurden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Gesellschaft anwendbaren Anforderungen der ausgewählten GRI-Angaben mit den übrigen Angaben und Kennzahlen im integrierten Geschäftsbericht 2019;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des integrierten Geschäftsberichtes 2019.

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

Inhärente Grenzen

Aufgrund der inhärenten Beschränkungen jeder internen Kontrollstruktur ist es möglich, dass Fehler oder Unregelmässigkeiten in den ausgewählten GRI-Angaben auftreten und nicht aufgedeckt werden können. Unser Auftrag ist nicht darauf ausgerichtet, alle Schwachstellen der internen Kontrollen bei der Aufstellung der ausgewählten GRI-Angaben aufzudecken, da der Auftrag nicht kontinuierlich während des gesamten Zeitraums ausgeführt wurde und die durchgeführten Prüfungshandlungen auf einer Testbasis durchgeführt wurden.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Schlussfolgerung

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt
Zugelassener Revisionsexperte

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020



Informationspolitik

Die Swiss Prime Site erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse und ist bestrebt, Best-Practice-Standards gerecht zu werden. Das Unternehmen pflegt über alle sinnvollen Kommunikationskanäle enge Beziehungen zur Finanzwelt und zur breiten Öffentlichkeit. Über kursrelevante Nachrichten aus dem Unternehmen wird auf Ad-hoc-Basis berichtet. Des Weiteren werden auf der Website der Gruppe www.sps.swiss umfassende Informationen zu verschiedenen Themen und der Offenlegungspflicht veröffentlicht.

Die Abteilung Investor Relations und Corporate Communications ist zuständig für das Management aller Kontakte zu Investoren, Analysten und Medienschaffenden. Zu wichtigen Unternehmensnachrichten werden regelmässig Konferenzen mit Medien, institutionellen Investoren und Analysten abgehalten. Diese können vom Aktionariat und anderen Interessengruppen persönlich oder über die Website von Swiss Prime Site verfolgt werden.

24. März 2020

Generalversammlung Geschäftsjahr 2019

25. August 2020

Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

Herbst 2020

Capital Markets Day 2020



Markus Waeber

Head Group Investor Relations & Communications

+41 58 317 17 64

markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head of Corporate Communications

+41 58 317 17 42

mladen.tomic@sps.swiss

SWISS PRIME SITE

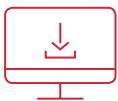


2019

— CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance-Bericht

- 3 Gruppenstruktur
- 5 Segmente
- 6 Aktionariat
- 7 Kapitalstruktur
- 10 Verwaltungsrat
- 17 Gruppenleitung
- 22 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 24 Revisionsstelle und Informationspolitik



Gliederung der Berichterstattung

Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

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

Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2019 betrug CHF 8498.4 Mio. [CHF 6041.5 Mio.].

Im Berichtsjahr gab es in der Gruppe folgende Änderungen:

Kauf 100% Aktien	30.04.2019	EMS Le Martagon SA, Les Ponts-de-Martel
Kauf 100% Aktien	24.06.2019	Zimmermann Vins SA, Carouge
Kauf 100% Aktien	01.07.2019	ACRON HELVETIA V Immobilien AG, Münchenstein
Fusion	01.07.2019	EMS Le Martagon SA, Les Ponts-de-Martel in die Leben im Alter AG, Zürich
Kauf 100% Aktien	20.08.2019	EMS Chantevent SA, La Grande Béroche
Kauf 100% Aktien	20.08.2019	Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immooveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ²	Leben im Alter	100	100.0	600	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein ³	Immobilien	–	–	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	Finanzdienstleis- tungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Leben im Alter	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Leben im Alter	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie SA, Crissier ⁵	Leben im Alter	20	100.0	100	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Tertianum Vaud SA, Crissier ⁶	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ⁷	Immobilien	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 20.08.2019² Fusion der EMS Le Martagon SA in die Leben im Alter AG per 01.07.2019³ Akquisition per 01.07.2019; Umfirmierung von ACRON HELVETIA V Immobilien AG in SPS Baselland Dreispitz AG per 20.01.2020⁴ Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019⁵ Umfirmierung von Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens in Tertianum Romandie SA, Crissier per 06.12.2019⁶ Umfirmierung von Résidence du Bourg SA, Aigle in Tertianum Vaud SA, Crissier per 16.10.2019⁷ Akquisition per 24.06.2019

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

Segmente

Swiss Prime Site besteht aus zwei Segmenten: Immobilien und Dienstleistungen. Die Beteiligungen zu diesen Segmenten sind wie folgt zugeordnet:

Immobilien

70

Mitarbeitende

Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten

- SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein
- SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten
- Swiss Prime Site AG, Olten
- Swiss Prime Site Finance AG, Olten
- Swiss Prime Site Management AG, Olten
- Zimmermann Vins SA, Carouge

Dienstleistungen

6 436

Mitarbeitende

Tertianum Gruppe AG, Zürich
 Jelmoli AG, Zürich
 Wincasa AG, Winterthur
 Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

- EMS Chantevent SA, La Grande Béroche
- Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier
- Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux
- immoveris ag, Bern
- La Fontaine SA, Court
- Leben im Alter AG, Zürich
- Le Manoir AG, Gampelen
- Leora S.à r.l., Villeneuve
- Les Tourelles S.à r.l., Martigny
- Quality Inside SA, Crissier
- Résidence de la Jardinerie SA, Delémont
- Résidence Joli Automne SA, Ecublens
- Résidence le Pacific SA, Etoy
- Résidence l'Eaudine SA, Montreux
- streamnow ag, Zürich
- Tertianum AG, Zürich
- Tertianum Management AG, Zürich
- Tertianum Romandie SA, Crissier
- Tertianum Romandie Management SA, Crissier
- Tertianum Vaud SA, Crissier
- Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden
- Zentrum Schönberg AG, Bern

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2019

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	9 290	82.5	2 776 826	3.7
1 001 bis 10 000	1 605	14.2	4 348 902	5.7
10 001 bis 100 000	293	2.6	8 700 760	11.5
100 001 bis 1 000 000	71	0.6	18 064 064	23.7
1 000 001 und mehr	7	0.1	14 473 028	19.1
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 266	100.0	48 363 580	63.7
Dispobestand			27 582 769	36.3
Total ausgegebene Aktien			75 946 349	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	10 425	92.5	33 146 947	68.6
Europa (ohne Schweiz)	649	5.8	12 254 194	25.3
Andere Länder	192	1.7	2 962 439	6.1
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 266	100.0	48 363 580	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 203	90.5	7 301 076	15.1
Juristische Personen	524	4.7	20 917 716	43.2
Pensionskassen	190	1.7	7 163 470	14.8
Versicherungen	31	0.3	2 110 601	4.4
Fonds	163	1.4	8 448 849	17.5
Übrige	155	1.4	2 421 868	5.0
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 266	100.0	48 363 580	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2018 Beteiligungsquote in %	31.12.2019 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	6.1
State Street Corporation, Boston	3.6	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.0

Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

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

Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 75 946 349 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 15.30. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte. Das Aktienkapital darf gemäss den Artikeln 3a und 3b der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 107.100 Mio. oder 9.2% des bestehenden Aktienkapitals erhöht werden.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Das genehmigte und bedingte Kapital besteht aus 7 000 000 [2 532 568] Namenaktien im Betrag von CHF 107.100 Mio. [CHF 38.748 Mio.].

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 26. März 2021 im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Anhang 19 «Eigenkapital» der Konzernrechnung auf Seite 46 des Finanzbe-

richts. Die Swiss Prime Site AG hat keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

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

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

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

Kapitalstruktur per 31.12.2019

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	75 946 349	15.30	1 161 979
Genehmigtes und bedingtes Kapital	7 000 000	15.30	107 100
davon für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten im Zusammenhang mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen	7 000 000	15.30	107 100

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2016	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapital per 31.12.2017	71 478 917	15.30	1 093 627
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	4 467 432	15.30	68 352
Aktienkapital per 31.12.2018	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

Jede einzelne Anleihe im Nennwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 107.100 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 9.2% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen sind in Anhang 17 «Finanzverbindlichkeiten» auf Seite 44 des Finanzberichts enthalten.



Verwaltungsrat

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

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli	Präsident	CH	2002
Mario F. Seris	Vizepräsident	CH	2005
Christopher M. Chambers	Mitglied	CH/UK	2009
Dr. Barbara Frei-Spreiter	Mitglied	CH	2018
Dr. Rudolf Huber	Mitglied	CH	2002
Thomas Studhalter	Mitglied	CH	2018
Gabrielle Nater-Bass	Mitglied	CH	2019

Austritte in der Berichtsperiode

Klaus R. Wecken per 26. März 2019.

Eintritte in der Berichtsperiode

Gabrielle Nater-Bass per 26. März 2019.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als zehn weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung.

Der Verwaltungsrat hat zurzeit drei Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss sowie Anlageausschuss) und ein Sustainability Board, welche nachfolgend näher beschrieben werden.

Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat an der ordentlichen Generalversammlung desjenigen Jahres zur Verfügung, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen.

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung sind im Organisationsreglement, in der Kompetenzordnung und dem Gruppenleitungsreglement geregelt.

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

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

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

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Gruppenleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Der Verwaltungsrat tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden sechs Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt. An die Verwaltungsratssitzungen sind die Gruppenleitungsmitglieder eingeladen.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

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

Der Verwaltungsrat wird in jeder Sitzung durch den Chief Executive Officer und durch die anderen Gruppenleitungsmitglieder über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle orientiert. An diesen Sitzungen können die Mitglieder des Verwaltungsrats von anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder von den Gruppenleitungsmitgliedern jede Information über die Swiss Prime Site-Gruppe verlangen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Ausserordentliche Vorfälle werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Die interne Revision, das Risikomanagement und die externe Revisionsgesellschaft unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Zusätzlich nehmen der Prüfungs-, der Anlage- sowie der Nominations- und Vergütungsausschuss Kontroll- und Informationsaufgaben gegenüber der Gruppenleitung wahr. Diese Aufgaben werden mit dem Verwaltungsrat abgestimmt und sind in den entsprechenden Reglementen und Protokollen festgehalten.

Der Prüfungs-, der Anlage- sowie der Nominations- und Vergütungsausschuss werden mit entsprechenden Berichten und Analysen über die relevanten Themen informiert. Diese Berichte werden vertieft diskutiert und es wird zuhanden des Verwaltungsrats entsprechend Antrag gestellt. In den darauffolgenden Verwaltungsratssitzungen werden die Berichte und Analysen von den Vorsitzenden der Ausschüsse präsentiert und vom Verwaltungsrat verabschiedet.

Der Verwaltungsrat definiert und evaluiert die für die Gruppe wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem gruppenweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System, das 2016 mit einer Prozesslandschaft erweitert wurde. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeitsroadmap bewirtschaftet. Anhand eines Risiko-reportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert.

Der Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung von speziellen Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss.

Prüfungsausschuss

Vorsitz: Thomas Studhalter; Mitglieder: Rudolf Huber, Christopher M. Chambers.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Prüfungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus den Bereichen finanzielle Führung (wie Rechnungswesen, Finanzkontrolle und Finanzplanung), Assurance (Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance und Internal Audit), externe Revision sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Finanzfachkenntnisse bedingen (zum Beispiel betreffend Steuern und Ausschüttungspolitik).

Der Prüfungsausschuss hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Er beantragt für den Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt.

Der Prüfungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Prüfungsausschusses statt.

Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Der Prüfungsausschuss macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse.

Der Prüfungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Prüfungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats. Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Barabara Frei-Spreiter; Mitglieder: Gabrielle Nater-Bass, Christopher M. Chambers.

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und gemäss den an die VegüV angepassten Statuten.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nominations- und Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nominations- und Vergütungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Nominations des obersten geschäftsführenden Organs (Mitglieder Gruppenleitung und der Geschäftsleitung der Gruppengesellschaften) und Vorschläge für Mitglieder des Verwaltungsrats sowie für die Vergütung.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nominations- und Vergütungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen des Nominations- und Vergütungsausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Anlageausschuss

Vorsitz: Mario F. Seris; Mitglieder: Hans Peter Wehrli, René Zahnd, Peter Lehmann, Markus Meier.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Anlageausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Immobilien und Immobilieninvestitionen sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Immobilienfachkenntnisse bedingen.

Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat.

Der Anlageausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Anlageausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.

Sustainability Board

Im Berichtsjahr wurde das Sustainability Board mit dem Verwaltungsratspräsidenten Hans Peter Wehrli, der Verwaltungsrätin Barbara Frei-Spreiter, dem CEO René Zahnd, dem Head Sustainability & Innovation Urs Baumann und dem Leiter Projektmanagement & Nachhaltigkeit Wincasa, Martin Pfenninger, konstituiert. Das Board nimmt sich übergeordneten, gruppenweiten Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Das Board hat 2019 zwei Sitzungen abgehalten und dabei die Strategie und Ziele zur Nachhaltigkeit, insbesondere die entsprechende Berichterstattung und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem CO₂-Absenkpfad, thematisiert und genehmigt.



Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli

1952, Zürich

«Der Aufbau einer guten Strategie fängt immer bei den Kunden an.»

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2002, Präsident seit 2005

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Prof. Dr. oec. publ.; Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Von 1993 bis 2017 Ordinarius für Betriebswirtschaftslehre und Inhaber des Lehrstuhls für Marketing an der Universität Zürich.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Gebäudeversicherung Bern (GVB), Ittigen; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Härdi Holding AG, Oberentfelden



Mario F. Seris

1955, Klosters-Serneus

«Wir sind unseren Aktionären wie auch der Gesellschaft als Ganzes verpflichtet.»

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2005

Ausschüsse

Anlage: Vorsitz

Ausbildung

Lic. phil. I; Anglistik und Pädagogik an der Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Mario F. Seris war von 1978 bis Anfang 2013 in verschiedenen nationalen und globalen Führungsfunktionen für die Credit Suisse AG tätig, unter anderem von 2002 bis 2005 als Chief Executive Officer der Credit Suisse Asset Management Schweiz. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Von 2011 bis 2012 vertrat er die Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investmentkomitees im Immobilien- und Fondsbereich. Seit März 2013 ist er selbstständiger Berater.

Mandat innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Wincasa AG, Winterthur

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Dr. Barbara Frei-Spreiter

1970, Männedorf

«Wir verfügen über die richtigen Schlüsselkompetenzen, um weiterhin erfolgreich zu sein.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz

Ausbildung

Dipl. Maschineningenieurin, ETH; Dr. sc. Techn., ETH; Master of Business Administration, IMD Lausanne

Berufliche Tätigkeit

Barbara Frei war von 1998 bis 2016 in unterschiedlichen leitenden Funktionen des ABB-Konzerns tätig, zuletzt als Leiterin des Strategic Portfolio Review der Division Power Grids. Seit Januar 2019 ist Barbara Frei Executive Vice President Europe Operations von Schneider Electric.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Swisscom AG, Bern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mandate im Rahmen ihrer Anstellung im Schneider Electric-Konzern: Präsidentin (Formand) der Schneider Nordic Baltic A/S, Ballerup, DK



Thomas Studhalter

1969, Horw

«Wir nutzen unsere Ressourcen effizient und setzen sie richtig ein.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Thomas Studhalter ist Partner und Mitglied der Regionaldirektion Zentralschweiz bei BDO. Er leitet den Bereich Treuhand in der Region Zentralschweiz. Vor seiner Tätigkeit bei BDO war Thomas Studhalter Partner bei KPMG und leitete dort die Marktregion Zentralschweiz sowie deren Abteilung Wirtschaftsprüfung.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Tertium Gruppe AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Bataillard AG, Rothenburg; Eisner Holding AG, Hergiswil; Inhag AG, Hergiswil



Christopher M. Chambers

1961, London, UK

«Die strategische Positionierung ist der Schlüssel zum Erfolg und hilft in allen Marktsituationen.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2009

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Fellow of the Royal Society of Arts (FRSA); United Kingdom

Berufliche Tätigkeit

Christopher M. Chambers begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd., London, UK; Mitglied des Verwaltungsrats der Oxford Sciences Innovation PLC, Oxford, UK; Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq Securities AG, Zürich



Dr. Rudolf Huber

1955, Pfäffikon SZ (Freienbach)

«Klar definierte Key Performance Indicators sind massgebend für den langfristigen Unternehmenserfolg.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2002

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Ausbildung

Dr. oec. publ.; Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsleitung in verschiedenen international operierenden Industriefirmen, unter anderem von 1992 bis 2004 als Mitglied der Konzernleitung und Finanzchef (Chief Financial Officer) der Geberit-Gruppe, Rapperswil-Jona. Als Geschäftsführer der Axega GmbH nahm Rudolf Huber anschliessend verschiedene Verwaltungsrats-, Beratungs-, Lehrauftrags- und Interimsmanagementmandate wahr. Von 2015 bis Ende 2016 amtierte er als Acting CEO der Looser Holding AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Jelmoli AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Fageb Verwaltungs AG, Rapperswil-Jona; Mitglied des Verwaltungsrats der Hoerbiger Holding AG, Zug; Mitglied des Stiftungsrats der Hoerbiger Stiftung, Zug



Gabrielle Nater-Bass

1968, Meilen

«Unsere nationale und internationale Vernetzung hilft uns, nahe am Markt und am Kunden zu sein.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2019

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Lic. iur., Universität Zürich; Zürcher Anwaltspatent;
LL.M., University of Virginia School of Law

Berufliche Tätigkeit

Gabrielle Nater-Bass arbeitet seit 1997 für Homburger, eine führende Schweizer Wirtschaftskanzlei. Seit 2006 ist sie Partnerin. Sie hat langjährige Erfahrung in der Führung von nationalen und internationalen Prozessen vor staatlichen Gerichten und Schiedsgerichten. Als Mitglied der Homburger Fachgruppe Immobilien verfügt sie über weitreichende Kenntnisse im Zusammenhang mit Infrastrukturprojekten und Immobilientransaktionen.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der LGT Bank AG und der LGT Bank (Schweiz) AG

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

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

Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name	Funktion	Natio- nalität	Mitglied seit
René Zahnd	CEO	CH	2015
Markus Meier	CFO	CH	2015
Peter Lehmann	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2002
Oliver Hofmann	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Dr. Luca Stäger	Mitglied, CEO Tertianum Gruppe AG	CH	2014

Austritte in der Berichtsperiode

Franco Savastano, CEO Jelmoli AG, per 30. September 2019.

Eintritte in der Berichtsperiode

Keine.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als fünf weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung.

Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Im Vergütungsbericht auf den Seiten 5 bis 19 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, die statutarischen Bestimmungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG auf Seite 68 ausgewiesen.





René Zahnd

1966, Bern

«Herausforderungen in Chancen umwandeln.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann René Zahnd von 1994 bis 1996 bei Bratschi Emch & Partner Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Danach war er in den folgenden Funktionen tätig: von 1996 bis 1998 im Rechtsdienst der BEKB beziehungsweise der De-zennium AG; von 1998 bis 2009 Leiter Rechtsdienst sowie Direktor Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung beim Generalunternehmer Losinger/Marazzi; von 2009 bis 30. Oktober 2015 bei Implenia, zuerst verantwortlich in der Führung der Implenia Real Estate und ab Februar 2014 in der Führung des Bereichs Modernisation & Development, davor ab 2010 Mitglied der Gruppenleitung und ab 2013 Mitglied des Group Executive Board der Implenia AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Finance AG, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Tertianum Gruppe AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur; immoveris ag, Bern

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG, Frankfurt



Markus Meier

1964, Winterthur

«Erfolgreich am Markt zu sein, bedeutet auch, die Ressourcen am richtigen Ort einzusetzen.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Financial Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Betriebsökonom FH und dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG seit 1. Juni 2015, davor ab 1. Januar 2015 Chief Financial Officer ad interim; von 2009 bis 31. Dezember 2014 verantwortlich bei Swiss Prime Site AG für den Bereich Finance, Accounting und Investor Relations; davor Chief Financial Officer der Jelmoli AG, der Mobimo AG und Head Corporate Accounting and Tax bei Ascom sowie Group Controller der BZ Gruppe nach langjähriger Tätigkeit bei Arthur Andersen (heute Ernst & Young).

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Finance AG, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Tertianum Gruppe AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur; immoveris ag, Bern; streamnow ag, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Peter Lehmann

1958, Wilen bei Wollerau

*«Wir kaufen keine Lagen.
Wir machen sie.»*

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Hochbauplaner

Berufliche Tätigkeit

Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG seit 1. März 2017; davor ab 1. März 2002 Chief Investment Officer der Swiss Prime Site AG. Von 1991 bis Ende 2012 leitete Peter Lehmann verschiedene Bereiche des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director): Von 2004 bis 2009 führte er den Development-Bereich, davor die Bereiche Construction sowie Acquisitions & Sales Schweiz. Zuvor leitete er den Bereich Bau bei der Fondsleitung einer Schweizer Grossbank und war als Projektleiter Architektur in einem Generalunternehmen tätig.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse SPS und Jelmoli

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: keine

Nicht börsennotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der DUK AG, Freienbach

Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen: Mitglied des Vorstands Verband Immobilien Schweiz (VIS)



Oliver Hofmann

1970, Richerswil

*«Effizienz und der Blick für das
Wesentliche sind die zwei Erfolgsfaktoren
unseres Geschäftsmodells.»*

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Wincasa AG

Ausbildung

Bankkaufmann, Bachelor in Economics and Business Administration, Master of Science in Real Estate des CUREM (Universität Zürich)

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2013 Chief Executive Officer des Immobiliendienstleistungsunternehmens Wincasa AG; seit 1. Juni 2013 Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Neben einigen Berufsjahren in der Finanzabteilung der IBM (Schweiz) AG war Oliver Hofmann zuvor mit Unterbrüchen über 15 Jahre bei der UBS AG tätig (Anlageberatung im Wealth Management, Corporate Finance, Aufbau einer schweizweiten Immobilienberatung). Von 2007 bis 2012 leitete er das Real Estate Advisory Switzerland bei der UBS AG. Von 2010 bis September 2013 amtierte er als Chairman der RICS Switzerland – Royal Institution of Chartered Surveyors. Er ist zudem Mitglied der «G15 – Group of Fifteen».

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der streamnow ag, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: keine

Nicht börsennotierte Unternehmen: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Siegmund & Hofmann AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrats der Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Lancy



Dr. Luca Stäger

1967, Zürich

*«Wir bieten Menschen mit ihrer
Geschichte ein Zuhause.»*

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Tertianum Gruppe AG

Ausbildung

1991 Lizenziat der Wirtschaftswissenschaften (lic. oec.) und 1994 Doktorat der Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec.) an der Hochschule St. Gallen (HSG); 2002 Weiterbildung im integrierten Dienstleistungsmanagement an der Universität St. Gallen; 2003 Ausbildung zum EFQM-Assessor und 2005 Absolvent des Executive Program in Health Care Policy der Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit Harvard Medical International; 2013 Zertifikat der Executive School of Management, Technology and Law der Universität St. Gallen (ES-HSG) in Advanced Management.

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. März 2010 Chief Executive Officer der Tertianum Gruppe und seit 1. Januar 2014 Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann Luca Stäger bei Price Waterhouse als Berater mit Schwerpunkt NGOs. Danach war er in folgenden Funktionen tätig: stellvertretender Projektleiter bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, projektleitender Berater der PuMaConsult GmbH, Zürich und Bern, Chief Executive Officer der Spital Lachen AG, Lachen, Direktor der Privatklinik Bethanien AG, Zürich, und zuletzt Direktionspräsident der Schweizer Paraplegiker-Gruppe in Nottwil.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats: Les Tourelles S.à r.l., Martigny; Tertianum Vaud SA, Crissier; Tertianum Romandie SA, Crissier; Résidence le Pacific SA, Etoy; Résidence Joli Automne SA, Ecublens; Leora S.à r.l., Villeneuve; Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux; Le Manoir AG, Gampelen; La Fontaine SA, Court; Résidence de la Jardinerie SA, Delémont; Quality Inside SA, Crissier; Tertianum Romandie Management SA, Crissier; Leben im Alter AG, Zürich; Tertianum Management AG, Zürich; Tertianum AG, Zürich; Résidence l'Eaudine SA, Montreux; Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden; Zentrum Schönberg AG, Bern; EMS Chantevent SA, La Grande Béroche; Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Sanitas Beteiligungen AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Clinica Luganese Moncucco SA, Lugano; Präsident des Verwaltungsrats der Clos Bercher SA, Bercher; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Compact Grundversicherungen AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Sanitas Privatversicherungen AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Sanitas Grundversicherungen AG, Zürich; Präsident des Stiftungsrats der Fondation Espace, La Grande Béroche; Mitglied des Stiftungsrats der Sanitas Krankenversicherung, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Patria Genossenschaft, Basel

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbestimmungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 28 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

«¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

⁴ Die Wahlen und die Abstimmungen erfolgen offen oder mittels elektronischen Verfahrens, es sei denn, dass die Generalversammlung schriftliche Abstimmung respektive Wahl beschliesst oder der Vorsitzende diese anordnet. Der Vorsitzende kann eine offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung immer durch eine schriftliche wiederholen lassen, sofern nach seiner Meinung Zweifel am Abstimmungsergebnis bestehen. In diesem Fall gilt die vorausgegangene offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung als nicht erfolgt.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2020 in Olten sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 10. März 2020 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 11. März bis und mit 24. März 2020 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszweckes;
- b) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- c) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
- d) eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechtes;
- g) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- h) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- i) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- k) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- l) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- m) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. i, k und l vorstehend.»

Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

«¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu erfolgen. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre können auch brieflich eingeladen werden. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Traktandierung oder die Durchführung einer Generalversammlung verlangt haben.

³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.

⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.

⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Revisionsbericht sowie der Gruppenrevisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist darauf und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen von der Gesellschaft zu verlangen.»

Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer halben Million Franken vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Die Traktandierung muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs angebeht werden.

Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

«¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

² Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

³ Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

⁴ Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

⁵ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen.»

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die statutarischen Bestimmungen zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter entsprechen den Regelungen gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV). Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Detaillierte Informationen und Instruktionen werden den Aktionären zusammen mit den Einladungsunterlagen zur Teilnahme an der Generalversammlung abgegeben; diese werden ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33¹/₃% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiterer Kadermitgliedern der Gesellschaft.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) die KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, 8036 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 1. Januar 2013 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet mit dem Geschäftsjahr 2019.

Nach einer 20-jährigen Mandatsdauer von KPMG hat Swiss Prime Site 2019 das Revisionsmandat neu ausgeschrieben, wobei sich am Auswahlverfahren vier Revisionsunternehmen beteiligt haben. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Prüfung der Offerten und Präsentationen entschieden, der Generalversammlung erneut KPMG, Zürich, als Revisionsstelle zur Wiederwahl vorzuschlagen. Bei der Auswahl wurden unter anderem Kriterien wie relevante Erfahrung in der Prüfung und in der Immobilienbewertung, Prüfungsteam, Unabhängigkeit sowie Einsatz von Prüfungs-Tools und Honoraraspekte berücksichtigt.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare (inklusive Dienstleistungen betreffend Kapitalmarkttransaktionen) im Umfang von CHF 0.843 Mio. [CHF 1.215 Mio.] sowie CHF 0.048 Mio. [CHF 0.027 Mio.] für Beratungen verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

Zum Jahresabschluss sowie dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Gruppenleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren den revidierten Gruppenabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der

Einzel- und der Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diese genehmigt und publiziert. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den umfassenden Bericht und die Antworten der Gruppenleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik von Swiss Prime Site, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den Verwaltungsrat.

Informationspolitik

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die publizierte Rechnungslegung hält sich an die Vorschriften des Aktienrechts, des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und von Swiss GAAP FER. Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und den Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen und ihrer jährlichen Bilanzmedienkonferenz sowie an der jährlichen Generalversammlung. Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden. Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, die auf der Website www.sps.swiss unter Medien abonniert werden können. Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss. Kontaktadresse:

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Telefon: +41 58 317 17 17
E-Mail: info@sps.swiss

Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.

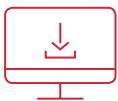
SWISS PRIME SITE

2019

— VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütungsbericht

- 3 Editorial Dr. Barbara Frei-Spreiter
- 5 Governance
- 9 Vergütungsgrundsätze
- 10 Vergütungssystem für den Verwaltungsrat
- 11 Vergütungssystem der Gruppenleitung
- 15 Vergütungen im Jahr 2019
- 20 Bericht der Revisionsstelle



Gliederung der Berichterstattung

Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.



«Agil und flexibel in die Zukunft»

Agilität und Flexibilität sind zwei wichtige Tugenden. Als bedeutendes kotiertes Immobilienunternehmen haben wir die Pflicht und den Willen, uns weiterzuentwickeln, um den veränderten Gegebenheiten unserer Umwelt und den Bedürfnissen unserer Stakeholder gerecht zu werden. Im Erneuerungsprozess des Verwaltungsrats haben wir weitere Schritte unternommen, Gremien gestärkt und wichtige Themenschwerpunkte für die Zukunft gesetzt.

Nichts ist so beständig wie der Wandel. Wenige Sprichworte haben so viel Wahrheit in sich, wie dieses. Jeden Tag erleben wir auf verschiedene Art und Weise Fortschritt und nehmen so das Tempo sowie die Schnelllebigkeit um uns herum wahr. Damit befinden wir uns gleichzeitig auch im Zentrum von Vergänglichkeit, mit der wir umgehen müssen. Um unsere Gesellschaft weiterzuentwickeln, müssen wir diesen steten Veränderungsprozess als Chance sehen, um aus der Vergangenheit zu lernen und für die Zukunft noch besser zu werden.

Dies alles trifft auch auf Unternehmen zu. Unsere Produkte, Dienstleistungen wie auch die Prozesse, Strukturen und Organisationen sind nicht für die Ewigkeit gemacht. Denn Menschen beziehungsweise Kunden und ihre Bedürfnisse sowie der Markt insgesamt verändern sich stetig. Das Ziel des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site ist es, das Geschäftsmodell des Unternehmens stetig den wandelnden Marktbedürfnissen anzupassen. Dazu bedarf es Erneuerungen in den Gremien und Komitees, Sicherstellung des Know-hows innerhalb der verschiedenen Organisationen der Gruppe, Fokussierung auf Themenschwerpunkte und Überprüfung der in Vergangenheit gefällten Entscheidungen.

Vor rund drei Jahren haben wir im Verwaltungsrat von Swiss Prime Site einen personellen Erneuerungsprozess gestartet. Im Zuge dessen haben wir das Gremium mit Persönlichkeiten ergänzt, die wichtige Kompetenzen und Wissen in unser Unternehmen einbrachten. Darüber hinaus ist es uns gelungen, neben der Anreicherung an Know-how, auch die Diversität mit zwei Verwaltungsrätinnen zu erhöhen. Gabrielle Nater-Bass ergänzt den Verwaltungsrat sowie den Nominations- und Vergütungsausschuss mit ihrer langjährigen Erfahrung in idealer Weise. Thomas Studhalter hat von Rudolf Huber das Präsidium des Prüfungsausschusses übernommen.

Wir werden den Erneuerungsprozess fortsetzen und beantragen deshalb an der Generalversammlung 2020 die Zuwahl von Ton Büchner als neuen Präsidenten des Verwaltungsrats. Er wird

das Gremium durch seine breite unternehmerische Erfahrung und Führungsexpertise bereichern. Er folgt auf Hans Peter Wehrli, der sich nicht mehr zur Wiederwahl stellt. Hans Peter Wehrli wurde 2002 in den Verwaltungsrat gewählt, den er ab 2005 präsidierte. In seiner Ära ist Swiss Prime Site organisch und akquisitorisch stark gewachsen, hat sich nachhaltig positioniert und zur führenden kotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Portfolio von über CHF 11 Mrd. entwickelt. Hans Peter Wehrli übergibt nun die Führung zu einem Zeitpunkt, in welchem Swiss Prime Site sehr solide aufgestellt ist sowie über vielversprechende Perspektiven verfügt.

Auf Stufe Gruppenleitung konnten wir mit der Ernennung von Nina Müller zur CEO unserer Gruppengesellschaft Jelmoli eine ausgezeichnete Neubesetzung vornehmen. Wir sind erfreut, dass wir für diese wichtige Position eine Persönlichkeit mit besten Voraussetzungen und internationaler Erfahrung im Premium-Retail gewinnen konnten. Innerhalb der verschiedenen Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site gedeiht der Austausch und Wissenstransfer hervorragend. So haben in den vergangenen zwölf Monaten diverse Mitarbeitende und Kaderangehörige zwischen Wincasa, Jelmoli, Swiss Prime Site Immobilien und der Gruppe gewechselt und ein neues Tätigkeitsfeld übernommen. In Zeiten, in welchen die Nachfrage nach Spezialisten weiter zunehmen wird, ist dies eine positive Entwicklung. Können wir doch so langfristig eines unserer wichtigsten und nachhaltigsten Kapitalien im Unternehmen erhalten: unsere Mitarbeitenden. Um dem Thema Nachhaltigkeit in all seinen Facetten noch mehr Bedeutung und strategisches Gewicht zu verleihen, hat der Verwaltungsrat ein entsprechendes Gremium – dem ich als Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses angehöre – ins Leben gerufen. Dieses hat gruppenübergreifend und auf verschiedenen Ebenen das Ziel, unser Geschäftsmodell für die Zukunft resilienter und damit langfristig erfolgreich zu machen.

2020 endet die erste Vesting-Periode für den 2017 neu eingeführten Long-term Incentive Plan der Gruppenleitung. Wir sind zuversichtlich, dass wir dafür die richtigen Leistungsziele gewählt haben. Nichtsdestotrotz verschliessen wir uns auch hierbei nicht vor allenfalls notwendigen Anpassungen, um das Management fair zu entlohnen und die richtigen Kompetenzen sichern zu können. Wir haben viel erreicht und sind bereit für die Zukunft.



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Verwaltungsrätin Swiss Prime Site AG und Vorsitzende
Nominations- und Vergütungsausschuss

Governance

Der Vergütungsbericht wird gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2019 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungsgrundsätze beschreiben, und stimmen konsultativ über den Vergütungsbericht ab. Die vorgeschlagenen Maximalbeträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden. Daher liegt die effektiv ausgerichtete Vergütung wahrscheinlich unter den genehmigten Maximalbeträgen. Die effektive Vergütung wird im Vergütungsbericht ausgewiesen, der den Aktionären an der Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein echtes Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein.

Statutarische Bestimmungen betreffend Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Governance) abgerufen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

<p>Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 28</p>	<p>Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge ausgerichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.</p>
<p>Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung Artikel 30 und 31</p>	<p>Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.</p>
<p>Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre Artikel 29 und 32</p>	<p>Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr. Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.</p>
<p>Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung Artikel 32</p>	<p>Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, welche nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, welche in der letzten ordentlichen Generalversammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.</p>

Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (VA) gebildet. Die derzeitigen Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses sind Barbara Frei-Spreiter (Vorsitzende), Gabrielle Nater-Bass und Christopher M. Chambers.

Der Zuständigkeitsbereich des Nominations- und Vergütungsausschusses ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung
- Vorbereitung des Vergütungsberichts
- Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Gruppenleitung, der Mitarbeitenden der Swiss Prime Site AG und der Gruppengesellschaften, des Real Estate Asset Managers, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten

- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Gruppenleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätzen
- Weitere Tätigkeiten, welche ihm durch Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtiert als vorberates Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NCC	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (verbindliche Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

2019 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss fünf Sitzungen ab. Mit Ausnahme von einer Sitzung nahmen alle Mitglieder an allen Sitzungen teil. Der Nominations- und Vergütungsausschuss ging im Jahresverlauf seinen üblichen Tätigkeiten nach wie zum Beispiel der Festsetzung von Leistungszielen zu Anfang des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der Say-on-Pay-Abstimmung über die Vergütung an der Generalversammlung.

Die Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses erstattet nach jeder Sitzung Bericht an den Verwaltungsrat zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen oder Teilsitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung erörtert wird. Der Nominations- und Vergütungsausschuss kann bei speziellen Vergütungsfragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen. 2019 wurden keine externen Berater beauftragt.

Methode der Festsetzung der Vergütung

Regelmässiges Benchmarking

Swiss Prime Site überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse (zum Beispiel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse (Marktkapitalisierung, Umsatz, Zahl der Mitarbeitenden). Es ist jedoch zu beachten, dass das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site mit operativen Gruppengesellschaften in immobiliennahen Geschäftsfeldern und einer Gesamtzahl von über 6000 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen erhöhten Komplexitätsgrad aufweist. Beim Vergleich der Vergütungen der Mitglieder der Gruppenleitung, die operative Gruppengesellschaften leiten, erfolgt die Zusammensetzung des Benchmarks daher gemäss den jeweiligen Tätigkeitsfeldern (Immobilienleistungen, Retail sowie Leben im Alter).

Die letzte Benchmarking-Analyse wurde 2016 durchgeführt und diente als Basis für die jährliche Überprüfung und die Festsetzung der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2019.

Leistungsmanagement

Die effektiv an einzelne Mitglieder der Gruppenleitung im jeweiligen Jahr ausgerichtete Vergütung hängt vom Unternehmensergebnis und von der individuellen Leistung ab. Die Beurteilung der individuellen Leistung erfolgt im Rahmen des jährlich stattfindenden Leistungsmanagementprozesses, der zum Ziel hat, die individuellen und kollektiven Ziele in Einklang zu bringen, die Leistung zu steigern und die persönliche Entwicklung zu fördern. Die Unternehmens- und individuellen Ziele werden am Anfang des Geschäftsjahres festgelegt. Die Zielerreichung wird am Jahresende beurteilt. Bei der Besprechung der individuellen Leistung der Mitglieder der Gruppenleitung berücksichtigt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Erreichung der individuellen Leistungsziele, die während des Leistungsmanagementprozesses vorab festgesetzt wurden, und inwieweit das Verhalten der Mitglieder der Gruppenleitung der DNA von Swiss Prime Site entspricht. Zur DNA des Unternehmens gehören die Vision von Swiss Prime Site, die Unternehmenskultur, die Werte des Unternehmens sowie das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Die Leistungsbeurteilung ist die Grundlage für die Festsetzung der effektiven Vergütung, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.



Vergütungsgrundsätze

Die Vergütungsgrundsätze von Swiss Prime Site spiegeln den Willen des Unternehmens wider, qualifizierte und talentierte Führungskräfte anzuziehen, zu fördern und an das Unternehmen zu binden. Die Vergütung wirkt leistungsfördernd, honoriert die Erreichung von Geschäfts- und individuellen Zielen und unterstützt die langfristige Schaffung von Unternehmenswert. Um die marktgerechte Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, werden Vergütungsstruktur und -höhe regelmässig überprüft. Die Vergütungsentscheidungen sind fair und transparent. Die Vergütungsgrundsätze werden in der folgenden Abbildung erläutert.

Leistungsorientierte Vergütung	Die Vergütung der Gruppenleitung ist direkt mit dem Unternehmensergebnis und der individuellen Leistung verknüpft. Durch eine ausgewogene Kombination von Leistungszielen werden sowohl die jährliche Leistung als auch der nachhaltige Erfolg von Swiss Prime Site honoriert.
Orientierung an Aktionärsinteressen	Ein Teil der Vergütung des Verwaltungsrats wird in Form von Aktien, bei den Mitgliedern der Gruppenleitung als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien, ausgerichtet. So wird die Übereinstimmung mit den Interessen der Aktionäre gewährleistet.
Wettbewerbsfähigkeit	Die Vergütung wird in regelmässigen Abständen den Vergütungen in vergleichbaren Unternehmen gegenübergestellt, um die Wettbewerbsfähigkeit am Markt sicherzustellen.
Interne Ausgewogenheit und Gerechtigkeit	Die Vergütungsentscheidungen basieren auf objektiven Faktoren wie zum Beispiel dem Verantwortungsbereich einer Funktion, dem externen Wert der Position und der Einzelleistung. Sie werden auf offene und transparente Weise mitgeteilt.

Vergütungssystem für den Verwaltungsrat

Damit die Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats bei der Wahrnehmung ihrer Aufsichtspflichten gegenüber der Gruppenleitung gewährleistet und ihre Konzentration auf die langfristige Strategie und die gute Corporate Governance des Unternehmens sichergestellt ist, erhalten sie nur eine fixe Vergütung einschliesslich eines Jahreshonorars, das die Position der Mitglieder im Verwaltungsrat sowie in den Verwaltungsräten der Gruppengesellschaften des Unternehmens widerspiegelt. Darüber hinaus wird eine Spesenpauschale gezahlt.

Die Hälfte der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird in bar und die andere Hälfte in Form von gesperrten Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Dadurch wird die Über-

einstimmung ihrer Interessen mit den Interessen der Aktionäre gestärkt. Die Aktien werden am Ende des Geschäftsjahres auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahres, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Daher kann der Wert der aktienbasierten Vergütung zum Zeitpunkt ihrer Zuteilung 50% der fixen Vergütung über- oder unterschreiten, je nach Kursentwicklung der Aktie im Verlauf des Geschäftsjahres. Die zugeteilten Aktien unterliegen einer vierjährigen Sperrfrist. Diese Sperrfrist gilt auch für Mitglieder, die aus dem Verwaltungsrat ausscheiden.

Die Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder	CHF
Präsident des Verwaltungsrats	350 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	190 000
Mitglied des Verwaltungsrats ¹	180 000
Zuschläge	CHF
Spesenpauschale	6 000

¹Zusatzhonorar für Prüfungsausschussvorsitz von CHF 10 000

Vergütungssystem der Gruppenleitung

Das Vergütungssystem für die Gruppenleitung orientiert sich an der Geschäftsstrategie, der mittelfristigen Finanzplanung sowie den langfristigen Interessen der Aktionäre des Unternehmens. Das aktuelle Vergütungssystem ist seit 2017 in Kraft und zeichnet sich durch verschiedene Elemente aus.

- Nach dem Ansatz der leistungsbezogenen Entlohnung besteht die Vergütung aus den drei Elementen fixes Basissalär, kurzfristige und langfristige variable Vergütung.
- Aufteilung der variablen Vergütung in zwei Komponenten: 62.5% werden als kurzfristiger Bonus in bar (STI) ausgerichtet und 37.5% als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). STI und LTI zusammen können im besten Fall maximal 100% des fixen Basissalärs erreichen.
- Direkte Verknüpfung mit der Geschäftsstrategie: Der STI honoriert das jährliche Ergebnis des verantworteten Geschäfts und die individuelle Leistung, während der LTI den Erfolg von Swiss Prime Site als Ganzes über einen mehrjährigen Zeitraum belohnt. Somit werden sowohl das Ergebnis von Swiss Prime Site als auch die Ergebnisse der einzelnen operativen Gruppengesellschaften in ausgewogener Weise berücksichtigt.
- Direkte Verknüpfung mit der mittelfristigen Finanzplanung: Alle Leistungsziele werden auf Basis der dreijährigen rollierenden Finanzplanung des Unternehmens definiert. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine robuste, transparente und nachhaltige Messung der Leistung. Es gibt keinen Ermessensspielraum für den Verwaltungsrat bei der Festsetzung der effektiv ausgerichteten variablen Vergütung.
- Direkte Verknüpfung mit den Interessen der Aktionäre: Bei der langfristigen Vergütung (LTI) erhalten die Mitglieder der Gruppenleitung Anrechte auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU). Nach drei Jahren werden rückwirkend die Zielerreichungsgrade gemessen und die PSU in Aktien gewandelt. Als Leistungsziel wurde der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern definiert, der auch als Basis für die Dividendenausschüttung an die Aktionäre dient. Damit sorgen wir dafür, dass die Interessen der Gruppenleitung und jene der Aktionäre übereinstimmen.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2019

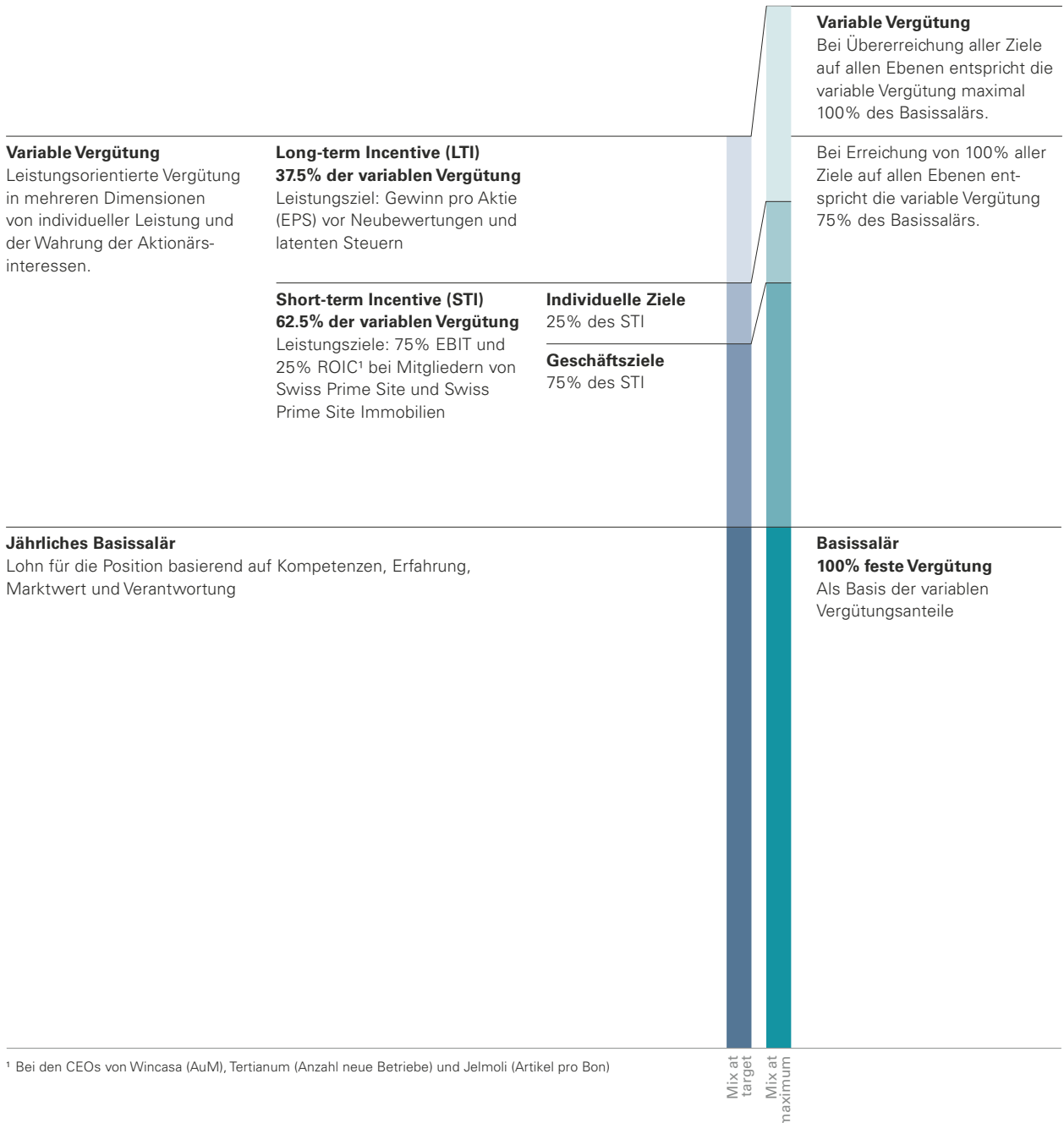
	Element	Zweck	Treiber	Leistungsindikatoren
Basissalär	Monatliche Barvergütung	Lohn für die Position, für das Anziehen und Binden von Talenten	Marktwert der Position sowie Kompetenzen und Erfahrung	
Variable Vergütung	STI (Bonus in bar)	Leistungsorientierte Vergütung	Erreichung jährlicher Geschäftsziele und individueller Ziele	EBIT-, ROIC- und Umsatzentwicklung
	LTI (Anrechte auf Aktien)	Leistungsorientierte Vergütung und Orientierung an den Aktionärsinteressen	Gruppenerfolg über einen Zeitraum von drei Jahren und ununterbrochene Unternehmenszugehörigkeit	Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern
Vorsorgeleistungen	Sozialleistungen, Altersvorsorgepläne und Nebenleistungen	Risikoabsicherung	Marktpraxis, Funktion und örtliche Vorschriften	

Jährliches Basissalär

Ein Teil der Vergütung ist das jährliche Basissalär. Die Höhe des Basissalärs bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenmitglieds. Der Basislohn dient ebenfalls dazu, um in der Aussenwirkung eine bestimmte Attraktivität des Unternehmens sicherzustellen.

Variable Vergütung

Die variable Vergütung beträgt 75% (Zielwert) und maximal 100% des jährlichen Basissalärs (bei maximaler Auszahlung) ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung. Die variable Vergütung wird in einen Short-term Incentive (STI) und einen Long-term Incentive (LTI) aufgeteilt, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.



¹ Bei den CEOs von Wincasa (AuM), Tertianum (Anzahl neue Betriebe) und Jelmoli (Artikel pro Bon)

Short-term Incentive: Bonus in bar

Der STI macht 62.5% der variablen Vergütung aus und stellt eine Belohnung für den Geschäftserfolg und die individuelle Leistung im Zeitrahmen eines Jahres dar.

Die geschäftsbezogenen Ziele machen 75% des STI aus. Was die bei Swiss Prime Site angestellten Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, gehören zu den Geschäftszielen der Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT ohne Neubewertungen) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 75% und die Rentabilität des investierten Kapitals (ROIC) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 25%. Was die Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, die die Gesellschaften Jelmoli, Tertianum und Wincasa leiten und bei den jeweiligen operativen Gruppengesellschaften angestellt sind, umfassen die Finanzziele das EBIT der jeweiligen operativen Gesellschaft und eine Umsatz-Leistungskennzahl, wie zum Beispiel verwaltete Vermögen oder die Entwicklung von neuen Geschäftsbereichen.

Für jedes Finanzziel wird eine erwartete Leistungsstufe definiert, bei deren Erreichung eine Auszahlung fällig wird. Bei Erreichung von 100% aller Ziele wird eine Auszahlung von 75% der variablen Vergütung fällig. Eine Obergrenze für den auszurichtenden Betrag der variablen Vergütung beträgt 100% des fixen Salärs. Für die Gesamtkompensation eines Gruppenleitungsmitglieds gilt entsprechend die Regel, dass der variable Vergütungsteil maximal die Höhe des Basissalärs erreichen kann. Die Geschäftsziele und das Leistungsziel werden im Einklang mit der mittelfristigen Finanzplanung festgelegt, was der Zielsetzung einen äusserst robusten und ambitionierten Charakter verleiht.

Die individuellen Ziele werden mit 25% des STI gewichtet. Sie bestehen aus den jährlichen persönlichen Zielen, die im Rahmen des Leistungsmanagementprozesses wie folgt festgelegt und vereinbart werden:

- Für den CEO: Umsetzung von Innovations- und Nachhaltigkeitsinitiativen, strategische Führung der operativen Gruppengesellschaften und Wahrnehmung von Swiss Prime Site als führende Immobiliengesellschaft gemäss der Vision des Unternehmens.
- Für die anderen Mitglieder der Gruppenleitung: Risikomanagement, Verringerung der Fluktuation und der Leerstandsquoten, Kundenzufriedenheit, Vertragsverlängerung und Personalmanagement.

Long-term Incentive: Leistungsbedingte Anrechte auf Aktien

Der LTI macht 37.5% der variablen Vergütung aus und wird umgesetzt in Form von leistungsbedingten Anrechten auf Aktien (Performance Share Unit oder PSU), die den langfristigen Erfolg von Swiss Prime Site honorieren. Er sorgt dafür, dass die Interessen der Mitglieder der Gruppenleitung mit den Interessen der Aktionäre übereinstimmen.

Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage (VWAP) vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt.

Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern von Swiss Prime Site stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des ambitionierten mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben.

Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Die PSU unterliegen Verfallsklauseln, falls das Beschäftigungsverhältnis während der Vesting-Periode endet. Im Falle von fristloser Kündigung verfallen alle PSU ersatzlos. Im Falle von ordentlicher Kündigung verfallen alle im Jahr des Austritts zugeteilten PSU ersatzlos. Für PSU, die in den Vorjahren zugeteilt wurden, gelten die normalen Vesting-Perioden. Im Falle von Pensionierung, Invalidität oder Tod des Teilnehmers gilt der Pro-rata-temporis-Grundsatz für die Anzahl der während der Dauer des Arbeitsverhältnisses bis zum Austrittstermin vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Die Berechnung des Auszahlungsfaktors und der Zeitpunkt des Vestings bleiben unverändert (keine Beschleunigung). Im Falle eines Kontrollwechsels gilt für das Vesting der PSU ein beschleunigter Pro-rata-temporis-Ansatz für die Anzahl der bis zum Datum des Kontrollwechsels vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Entscheidend ist die effektive EPS-Performance zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels nach Festlegung durch den Verwaltungsrat.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans



Das Vergütungssystem für die Gruppenleitung ist ausgewogen: Es ist leistungsorientiert, die variable Vergütung erhält höheres Gewicht, und es spiegelt die Geschäftsstrategie wider, indem es die Profitabilität von Swiss Prime Site honoriert. Auch der Umsatz- und der Ergebnisbeitrag der operativen Gruppengesellschaften werden einbezogen. Durch die Belohnung des EPS von Swiss Prime Site über einen Zeitraum von drei Jahren berücksichtigt das Vergütungssystem auch die langfristigen Interessen der Aktionäre.

Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge-, Versicherungs- und Gesundheitsvorsorgeplänen, die Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind durch entsprechende Vorsorgepläne der arbeitgebenden Gesellschaft abgesichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Management AG, Jelmoli AG und Wincasa AG. Tertianum Gruppe AG hat eine andere Versicherungslösung. Es bestehen Beitragsobergrenzen (maximal versicherbarer Lohn) von CHF 0.3 Mio. bis CHF 0.5 Mio. Die Arbeitgeberbeiträge bewegen sich, nach Alter und Funktion abgestuft, im Rahmen von 10% bis 14%.

Darüber hinaus steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine Spesenpauschale zu, gemäss den von den Steuerbehörden genehmigten Regelungen, die für alle Mitglieder der Gruppenleitung gelten.

Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 23 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen. Die Entschädigung entspricht proportional der Dauer und maximal der letztmals ausbezahlten fixen Jahresvergütung.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft und auch keine Konkurrenzverbote.

Vergütungen im Jahr 2019

Die Vergütungen werden in brutto und gemäss dem Periodisierungskonzept (Accrual-Prinzip) offengelegt: Beiträge des Arbeitgebers an Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gelten als Bestandteil der Vergütung und werden als solche offengelegt.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

2019 setzte sich die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat in Höhe von CHF 1.8 Mio. [2018: CHF 1.4 Mio.] wie folgt zusammen: Barvergütungen von CHF 0.7 Mio. [2018: CHF 0.6 Mio.], gesperrte Aktien im Wert von CHF 1.0 Mio. [2018: CHF 0.6 Mio.], Sozialleistungen im Umfang von CHF 0.1 Mio. [2018: CHF 0.1 Mio.] sowie andere Formen der Vergütung von CHF 0.1 Mio. [2018: CHF 0.1 Mio.].

Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um 31.9% dar. Diese Zunahme begründet sich durch die gute Kursentwicklung der Aktien von Swiss Prime Site und den Verzicht auf das Jahreshonorar eines Mitglieds im Vorjahr. Jener Verwaltungsrat stand 2019 nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung.

Die Gesamtvergütung von CHF 1.8 Mio. an den Verwaltungsrat im Jahr 2019 bewegt sich im Rahmen des Maximalbetrags der Vergütung von CHF 1.8 Mio. für das Geschäftsjahr 2019, der von den Aktionären an der Generalversammlung am 26. März 2019 genehmigt wurde.

Der Verwaltungsrat setzte sich Ende 2018 aus sieben Mitgliedern zusammen. An der Generalversammlung 2019 wurde für den zurückgetretenen Verwaltungsrat ein neues Mitglied gewählt, womit sich der Verwaltungsrat Ende 2019 unverändert aus sieben Mitgliedern zusammensetzte.

01.01.–31.12.2019

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	175	239	5	24	443	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	130	6	16	247	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	123	6	–	219	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	90	123	6	8	227	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	90	123	6	15	234	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied ³	68	92	6	6	172	5
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	95	130	6	9	240	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied ^{4, 5}	–	–	–	–	–	3
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2019 (brutto)	703	960	41	78	1782	44
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

¹ Die Aktien sind vier Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Seit 26.03.2019

⁴ Bis 26.03.2019

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

01.01. – 31.12.2018

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	175	178	5	19	377	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	96	6	13	210	6
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsratsmitglied ³	30	34	–	4	68	2
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	91	6	–	187	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ⁴	67	69	6	5	147	5
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	95	96	6	13	210	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied ⁴	67	69	6	5	147	5
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied ⁵	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2018 (brutto)	619	633	40	59	1 351	48
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 700	

¹ Die Aktien sind vier Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 23.04.2018

⁴ Seit 27.03.2018

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

Vergütungen an die Gruppenleitung

2019 wurde den Mitgliedern der Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 6.7 Mio. [2018: CHF 6.9 Mio.] ausbezahlt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer fixen Vergütung von CHF 3.2 Mio. [2018: CHF 3.3 Mio.], einer variablen Vergütungskomponente in bar von CHF 1.5 Mio. [2018: CHF 1.5 Mio.], den leistungsbedingten Anrechten (Anwartschaften) auf Aktien, sogenannte Performance Share Units in der Höhe von CHF 1.1 Mio. [2018: CHF 1.2 Mio.], sowie übrigen Sozialversicherungskomponenten von total CHF 0.8 Mio. [2018: CHF 0.9 Mio.]. Die Zielerreichungsgrade für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite von 68% und 89% (siehe Tabelle S. 18).

Die Gesamtvergütung von CHF 6.7 Mio., die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2019 ausgerichtet wurde, bewegt sich deutlich unterhalb des durch die Generalversammlung am 26. März 2019 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

Der Long-term Incentive (LTI) besteht aus Performance Share Units (PSU), deren Anzahl basierend auf dem VWAP der letzten 60 Handelstage im Jahr 2018 gerechnet werden. Aus diesen Anwartschaften (PSU) resultiert aufgrund der dreijährigen Vesting-Periode erst später und nur bei entsprechender Zielerreichung (Messgrösse EPS) eine Übertragung von Aktien.

Die Zielerreichung des 2020 fälligen LTI-Plans betrug 103.74%. (Auszahlungsfaktor: 100%). Entsprechend werden am 10. Februar 2020 (Vesting Date) total 13 358 Aktien der Gruppenleitung übertragen.

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2018 aus sechs Mitgliedern zusammen. Franco Savastano (CEO Jelmolli) hat das Unternehmen verlassen und ist per 30. September 2019 aus der Gruppenleitung ausgeschieden, womit sich die Gruppenleitung per Ende 2019 aus fünf Mitgliedern zusammensetzte.

01.01.–31.12.2019

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 208	900
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 518	381
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 088	338
Übrige Vergütungskomponenten ³	23	6
Altersvorsorgeleistungen	529	96
Übrige Sozialleistungen	299	74
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2019 (brutto)	6 665	1 795
Pauschalspesen	98	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegÜV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

01.01.–31.12.2018

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 300	900
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 453	359
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 190	325
Übrige Vergütungskomponenten ³	25	6
Altersvorsorgeleistungen	564	97
Übrige Sozialleistungen	322	75
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2018 (brutto)	6 854	1 762
Pauschalspesen	102	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegÜV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zielgewichtung und Zielerreichung 2019

	Total Bonus, maximal 100% des Basissalärs				
	62.5% Short-term			Zielerreichung in % des Maximalbonus für den Short-term-Bonus	37.5% Long-term Anzahl PSU basierend auf VWAP 2018
	25% individuelle Ziele	75% EBIT- und Wachstumsziele			
CEO	25%	75%	25% ROIC	68%	100% EPS ^{1,2}
CFO	25%	75%	25% ROIC	70%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Immobilien	25%	75%	25% ROIC	89%	100% EPS ^{1,2}
CEO Wincasa	25%	75%	25% AuM	72%	100% EPS ^{1,2}
CEO Jelmoli	25%	75%	25% Artikel pro Bon	75%	n.a.
CEO Tertianum	25%	75%	25% neue Betriebe	83%	100% EPS ^{1,2}

¹ Vor Neubewertungen und latenten Steuern

² Swiss Prime Site-Gruppe

Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2019
Verwaltungsrat		
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	41 652	45 096
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	12 864	14 190
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	41 486	42 742
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 089
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	17 500	21 071
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied ¹	–	942
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 159
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied ²	180 000	n.a.
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	4 535	4 535
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 451	6 451
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	12 375	11 845
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands ³	–	n.a.
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG	1 387	1 387
Total Aktienbesitz	319 916	152 507

¹ Seit 26.03.2019

² Bis 26.03.2019

³ Bis 30.09.2019

Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2019 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2019 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen und Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2019 ausstehend.

Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen

Es wurden ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder Personen, die Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen, weder Vergütungen gezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2019 waren solche auch nicht ausstehend.

Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit der Swiss Prime Site AG oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergütungen an den Verwaltungsrat“, „Vergütungen an die Gruppenleitung“, „Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung“ und „Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen“ auf den Seiten 15 bis 19 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

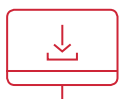
SWISS PRIME SITE

2019

— FINANZBERICHT

Finanzbericht

- 2 Ausgewählte Konzernzahlen
- 3 Bericht zum Geschäftsjahr 2019
- 8 Bericht des Bewertungsexperten
- 17 Konzernrechnung
 - 17 Konzernerfolgsrechnung
 - 18 Konzernbilanz
 - 19 Konzerngeldflussrechnung
 - 20 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 21 Anhang der Konzernrechnung
 - 54 Definition Alternative Performancekennzahlen
 - 56 Bericht der Revisionsstelle
- 61 Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
 - 61 Erfolgsrechnung
 - 62 Bilanz
 - 63 Anhang der Jahresrechnung
 - 69 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 70 Bericht der Revisionsstelle
- 73 EPRA Reporting
- 77 Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 79 Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung
Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
		bzw. 31.12.2018	bzw. 31.12.2019	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	479.4	486.9	1.6
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	72.8	79.8	9.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	116.7	117.5	0.7
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	131.3	127.8	-2.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	396.9	423.9	6.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.5	13.5	60.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 214.1	1 258.8	3.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	67.6	203.4	201.1
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	18.4	20.8	12.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	478.6	628.3	31.3
Gewinn	CHF Mio.	310.9	608.5	95.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	334.4	406.6	21.6
Eigenkapital	CHF Mio.	5 145.1	5 459.2	6.1
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	1.1
Fremdkapital	CHF Mio.	6 564.2	6 841.7	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	79.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	5.6	64.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	83.40	86.34	3.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	67.74	71.87	6.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	8.00	87.4
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	411.1	424.9	3.4
Gewinn	CHF Mio.	287.8	315.7	9.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.3	6.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.2	-
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.95	4.14	4.8
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 204.4	11 765.4	5.0
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	576.8	684.5	18.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	190	187	-1.6
Vermietbare Fläche	m ²	1 567 288	1 604 451	2.4
Leerstandsquote	%	4.8	4.7	-2.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.22	3.06	-5.0
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	-2.8
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	6 321	6 506	2.9
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	5 115	5 402	5.6

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Bericht zum Geschäftsjahr 2019

2019 war für Swiss Prime Site ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Betriebsertrag ist um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. gewachsen. Die Segmente Immobilien und Dienstleistungen trugen beide positiv zum erfreulichen Anstieg bei. Im Kerngeschäft Immobilien erhöhte sich der Ertrag um 2.0%. Die immobiliennahen Dienstleistungen steigerten ihren Beitrag zur Gruppe um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresverlauf wuchs das Immobilienportfolio um 5.0% auf CHF 11.8 Mrd. Die Qualität des Portfolios zeigt sich in der reduzierten Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] und der im Marktvergleich attraktiven Nettorendite von 3.5% [3.6%]. Der erzielte Gewinn stieg deutlich auf CHF 608.5 Mio. [CHF 310.9 Mio.]. Neben operativen Verbesserungen führten Wertsteigerungen im Liegenschaftsportfolio sowie ein einmaliger positiver Steuereffekt aufgrund von Steuersenkungen in einigen Kantonen zu diesem Resultat. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Swiss Prime Site ein steigendes Ergebnis auf operativer Ebene vor Neubewertungen und latenten Steuern. Darin enthalten ist ein wesentlicher Gewinn aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe.

Nach einem guten Start ins Jahr entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft im 2. Semester 2019 verhalten. Einerseits sorgten globale Unsicherheiten für eine weniger ausgeprägte internationale Nachfrage nach helvetischen Dienstleistungen und Gütern. Andererseits bremste die Aufwertung des Frankens zusätzlich das Wachstum. Damit zusammenhängend trübte sich die Binnenkonjunktur trotz günstigen Refinanzierungsoportunitäten etwas ein. Das für Immobilien attraktive Zinsumfeld und die hohe Nachfrage nach erstklassigen Renditeliegenschaften sorgten jedoch für eine positive Entwicklung auf dem für Swiss Prime Site relevanten Immobilienmarkt. Unter diesen Rahmenbedingungen und dank aktivem Portfolio Management kann Swiss Prime Site 2019 wiederum gute Resultate ausweisen.

Das Kerngeschäft Immobilien trug den Löwenanteil zur guten Geschäftsentwicklung der Gruppe bei. Über das gesamte Geschäftsjahr 2019 gesehen, konnten 128 000 m² (~8% der vermietbaren Flächen) neu oder wiedervermietet werden. Swiss Prime Site Immobilien arrondierte opportunistisch das Portfolio leicht und veräusserte im Verlauf des Jahres kleinere Liegenschaften. Der Abverkauf von Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum eines Gebäudes des Projekts Espace Tourbillon in Genf läuft wie geplant. Die ersten Verkäufe verschiedener Flächen fanden im 2. Halbjahr statt. In das moderne und architektonisch offene YOND in Zürich-Albisrieden sind einige Mieter bereits eingezogen. In der Schönburg in Bern konnten beinahe alle der 142 Wohnungen und die Retailflächen den Mietern übergeben werden. Die Eröffnung des Hotels mit 180 Betten wird 2020 erfolgen. Die weiteren Projekte im Bau, welche innerhalb der Pipeline rund CHF 560 Mio. umfassen, sind sehr gut unterwegs. Die bestehenden Gebäude im Grossprojekt JED in Schlieren werden auf die Bedürfnisse der beiden Ankermieter angepasst. Im 2. Halbjahr 2019 wurde ein Gastronomiebetreiber für den Betrieb verschiedener Restaurations- und Eventformate auf dem Areal ausgewählt. Dies dürfte die bereits hohe Attraktivität des JED weiter steigern. Im Stücki Park in Basel schreitet der Bau der Büro- und Laborflächen der ersten Etappe gut voran. Im Fachmarkt a1 in Oftringen konnten erste umgebaute Flächen wieder in Betrieb genommen werden. Derzeit sind weitere acht Entwicklungsprojekte in Planung. Das Investitionsvolumen für diese Vorhaben beträgt rund CHF 940 Mio. Die beiden Projekte aus dem Bereich Leben im Alter in Olten und Paradiso sind zu 100% und langfristig an Tertianum vermietet. Für die Bauvorhaben in Lancy (Alto Pont-Rouge) und Basel-Stadt (Stücki Park) ist Nachfrage vorhanden. Die Baubewilligung für den JED Neubau (2226) in Schlieren liegt vor. Für das Projekt maaglive in Zürich-West startete im Herbst 2019 der Architekturwettbewerb.



Das Segment Dienstleistungen entwickelte sich im Rahmen der Erwartungen. In einem anspruchsvollen Markt steigerte Wincasa die verwalteten Immobilienvermögen leicht auf CHF 71.0 Mrd. Gleichzeitig läuft die digitale Transformation des Geschäftsmodells auf Hochtouren. Jelmoli erweiterte sein Dienstleistungsangebot, um weiterhin ein grösstmögliches Kundenerlebnis zu bieten. Neben einer Breitling-Bar eröffneten 2019 die Pallas Kliniken im Premium Department Store ihren neuen Aesthetics Flagship Standort im Herzen Zürichs. Tertianum setzte seine Wachstumsstrategie wie geplant weiter fort und steigert mittels digitaler Weiterentwicklung die Betriebseffizienz sowie den Mehrwert für die Gäste. Swiss Prime Site Solutions erneuerte vorzeitig den Vertrag zur Zusammenarbeit mit der Swiss Prime Anlagestiftung und konnte für den Kunden die Assets under Management auf CHF 2.3 Mrd. gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	509.2	519.5	2.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	434.4	437.3	0.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	72.8	79.8	9.7
Andere betriebliche Erträge	2.0	2.4	19.6
Segment Dienstleistungen	790.7	828.4	4.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	101.5	106.0	4.5
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	144.4	148.1	2.5
Ertrag aus Retail	131.3	127.8	-2.6
Ertrag aus Leben im Alter	396.9	423.9	6.8
Ertrag aus Asset Management	8.5	13.5	60.2
Andere betriebliche Erträge	8.2	9.0	10.3
Eliminationen	-85.7	-89.0	3.9
Total Konzern	1 214.1	1 258.8	3.7

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site stieg 2019 um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. Beide Segmente trugen zum positiven Resultat bei. Im Kerngeschäft Immobilien konnten die Erwartungen erfüllt und der Betriebsertrag auf CHF 519.5 Mio. erhöht werden. Die Zunahme um CHF 10.3 Mio. oder 2.0% basiert zur Hauptsache auf der Steigerung der Erträge aus Immobilienentwicklungen. Das aktive Leerstandsmanagement sowie vorausschauende Neu- und Wiedervermietungen leisteten weitere wertvolle Beiträge zu diesem Resultat. Das Liegenschaftenportfolio erreichte einen Wert von CHF 11.8 Mrd. und wuchs gegenüber Ende 2018 um 5.0%. Per 31. Dezember 2019 gehörten total 187 hochwertige Immobilien zum Bestand von Swiss Prime Site [Ende 2018: 190 Liegenschaften]. Mit 3.5% [3.6%] liegt die Nettorendite im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf einem attraktiven Niveau. Die Leerstandsquote von 4.7% ist im Vorjahresvergleich auf einem leicht tieferen Wert.

Im Segment Dienstleistungen wuchs der Betriebsertrag 2019 um 4.8% auf CHF 828.4 Mio. Wincasa konnte den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen mit CHF 148.1 Mio. (+2.5%) gegenüber dem Vorjahresniveau erhöhen. Die Digitalisierung des Geschäftsmodells und der damit eingeleitete Kulturwandel werden konsequent umgesetzt. Das Portfolio der von Wincasa bewirtschafteten Immobilien erreichte einen Marktwert von rund CHF 71 Mrd. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Retail von CHF 127.8 Mio. [CHF 131.3 Mio.]. Der Premium Department Store forcierte im herausfordernden Marktumfeld die Ausweitung seiner Dienstleistungs- und Markenangebote. Tertianum baute das Netzwerk von Wohn- und Pflegezentren weiter aus. Schweizweit verfügt das Unternehmen nun über 80 Standorte und erreichte 2019 einen Ertrag aus Leben im Alter von CHF 423.9 Mio. (+6.8%). Swiss Prime Site Solutions führte für die Swiss Prime Anlagestiftung zwei Emissionen durch und konnte bedeutende Akquisitionen tätigen. Dadurch stiegen die Assets under Management von CHF 1.6 Mrd. auf CHF 2.3 Mrd. Der Ertrag aus Asset Management stieg deutlich um 60.2% auf CHF 13.5 Mio. [CHF 8.5 Mio.].

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	431.1	572.9	32.9
Segment Dienstleistungen	47.6	55.5	16.6
Total Konzern	478.6	628.3	31.3

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) von Swiss Prime Site wuchs deutlich um 31.3% auf CHF 628,3 Mio. [CHF 478,6 Mio.]. Das Segment Immobilien trug den Löwenanteil zu diesem sehr guten Ergebnis bei. Das EBIT im Kerngeschäft erreicht CHF 572,9 Mio. [CHF 431,1 Mio.] (+32,9%). Darin enthalten sind Neubewertungen in der Höhe von CHF 204,4 Mio. [CHF 68,3 Mio.]. Der Zuwachs widerspiegelt die allgemein hohe Attraktivität und Qualität der Immobilien im Portfolio. Insbesondere die Liegenschaft an der Müllerstrasse 16,20 in Zürich trug aufgrund eines neuen und langfristigen Mietvertrags mit einem wesentlichen Neubewertungserfolg zur Zunahme bei. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug per Ende 2019 3,06%. Damit lag er 16 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Ohne Neubewertungen resultierte beim EBIT ebenfalls ein Anstieg um 3,4% auf CHF 424,9 Mio. [CHF 411,1 Mio.]. Die anteiligen Vorsteuergewinne der veräusserten Entwicklungsprojekte in Plan-les-Quates (Espace Tourbillon) und Bern (Weltpost Park) sowie einer im 1. Halbjahr verkauften Retail-Liegenschaft in Genf und weiterer Verkäufe im 2. Semester 2019 summierten sich auf insgesamt CHF 37,6 Mio. Der Betriebsaufwand des Segments Immobilien erhöhte sich um CHF 6,3 Mio. auf CHF 171,4 Mio. [CHF 165,1 Mio.]. Die Zunahme ist zur Hauptsache auf den Aufwand in Zusammenhang mit den verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

Im Segment Dienstleistungen resultierte ein EBIT von CHF 55,5 Mio. [CHF 47,6 Mio.]. Insbesondere Tertianum sowie Swiss Prime Site Solutions überzeugten mit ihren operativen Resultaten. Das Wachstum des Netzwerks und Effizienzgewinne trugen bei Tertianum hauptsächlich zu dieser Entwicklung bei. Mit zwei Emissionen und mehreren Portfoliozukaufen für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung konnte Swiss Prime Site Solutions das Ergebnis beinahe verdoppeln. Wincasa vermochte trotz Transformationsprozess das Resultat gegenüber dem Vorjahr beinahe zu halten. Der Immobiliendienstleister wird 2020 die Investitionstätigkeit in die Digitalisierung des Geschäftsmodells nochmals erhöhen. Das anspruchsvolle stationäre Detailhandelsumfeld hat bei Jelmoli im Vorjahresvergleich zu einem Ergebnis unter dem Vorjahr geführt. Der Betriebsaufwand des Segments Dienstleistungen erhöhte sich um 3,9% auf CHF 771,9 Mio. [CHF 742,6 Mio.]. Der Anstieg um CHF 29,3 Mio. ist auf gestiegene Personalaufwendungen in Verbindung mit dem Wachstum der Gruppengesellschaft Tertianum zurückzuführen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6 506 Personen [6 321].

Gewinn

Swiss Prime Site erzielte 2019 einen hohen Gewinn von CHF 608,5 Mio. [CHF 310,9 Mio.]. Dazu beigetragen haben operative Verbesserungen, höhere Neubewertungen sowie die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 172,5 Mio. aufgrund beschlossener kantonaler Steuersatzsenkungen. Attraktive Refinanzierungen und höhere aktivierte Fremdkapitalkosten im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen reduzierten den Finanzaufwand auf CHF 70,7 Mio. [CHF 75,8 Mio.] ab. Ohne Neubewertungen und latente Steuern betrug der Gewinn CHF 315,7 Mio. (+9,7%). Der Gewinn pro Aktie (EPS) erhöhte sich deutlich auf CHF 8,00 [CHF 4,27]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der EPS bei CHF 4,14 [CHF 3,95], dies bei einer um 4,6% höheren gewichteten Anzahl Aktien.

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	478.6	628.3	31.3
Finanzaufwand	-75.8	-70.7	-6.7
Finanzertrag	1.2	1.9	62.3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	-93.1	49.0	-152.6
Gewinn	310.9	608.5	95.7
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	287.8	315.7	9.7

Bilanzkennzahlen

Swiss Prime Site platzierte 2019 zwei Anleihen – eine 8-jährige 1.25%-Obligation über CHF 350 Mio. und eine 12-jährige 0.375%-Obligation über CHF 170 Mio. – auf dem Kapitalmarkt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz reduzierte sich auf 1.2% [1.4%]. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt 4.2 Jahre [4.3 Jahre]. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 1.2% und der erzielten Nettorendite von 3.5% auf dem Immobilienportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinssatzspread von 2.3% [2.2%].

Per Ende 2019 betrug die Eigenkapitalquote von Swiss Prime Site solide 44.4% [43.9%]. Der Belehnungsgrad des Immobilienportfolios liegt mit 45.7% praktisch auf Vorjahresniveau [45.3%]. Mit CHF 71.87 pro Aktie lag der NAV nach latenten Steuern um 6.1% über dem Vorjahreswert. Darin berücksichtigt ist die am 4. April 2019 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 je Aktie. Die Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site erreichte 11.5% [6.4%] und liegt zur Hauptsache aufgrund der erwähnten Sondereffekte über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens.

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	1.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	79.7
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	-2.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	-14.3
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.2	-2.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.3	45.7	0.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	83.40	86.34	3.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	67.74	71.87	6.1

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Ausblick

Für 2020 geht Swiss Prime Site davon aus, dass die ökonomischen und politischen Bedingungen im Rahmen des Vorjahres sein werden. Dies dürfte für das Unternehmen wie auch die Immobilienbranche Chancen bieten. Abgeschlossene Projektentwicklungen, das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die weitere Realisation der Projektpipeline werden sich 2020 positiv auf die Erreichung der operativen und strategischen Ziele im Kerngeschäft Immobilien auswirken. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site die geplanten Beiträge. Der Verkauf der Tertianum Gruppe wird darüber hinaus zu einem Gewinnzuwachs vor Neubewertungen und latenten Steuern sowie zu einer Veränderung der Erfolgsrechnungs- und Bilanzstruktur führen. Das Unternehmen hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2019.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem aktuellen Wert, wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 umschrieben wird. Dabei entspricht der aktuelle Wert demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Definition des aktuellen Werts

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 aktuellen Werts unberücksichtigt. Der aktuelle Wert wird somit nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («gross fair value»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Swiss Prime Site AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum aktuellen Wert 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, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird derjenige Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

Umsetzung des aktuellen Werts

Die aktuellen Werte sind auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt worden. 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 aktuellen Werts die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der aktuellen Wert-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des bestmöglichen Nutzungsansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Werts 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.

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

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des aktuellen Werts zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen angewendet.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags nach Swiss GAAP FER 18 bewertet. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden nach Swiss GAAP FER 17 zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert beziehungsweise Herstellkosten und Nettoveräusserungswert (Net Realisable Value) bewertet. Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, Swiss GAAP FER und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2020).

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von der Wüest Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht nationalen und internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurden vier Liegenschaften und ein Miteigentumsanteil von 50% einer Liegenschaft erworben sowie neun Liegenschaften veräussert. Bei einem Entwicklungsprojekt wurden vier Stockwerkeinheiten veräussert, was zu einem Teilabgang führte. Zudem wurde eine Liegenschaft aufgeteilt, eine weitere von einer Bestandsliegenschaft in ein Projekt und zwei Liegenschaften von Projekt- in Bestandsliegenschaften umgewandelt. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG veränderte somit den Gesamtbestand um minus drei Liegenschaften und beinhaltet neu 187 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode neun Bestandsliegenschaften verkauft (Belp, Aemmenmattstrasse 43; Berlingen, Seestrasse 110; Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11; Horgen, Zugerstrasse 22, 24; Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8; Solothurn, Amthausplatz 1; Thalwil, Gotthardstrasse 40; Zürich, Schaffhauserstrasse 339 und Schulstrasse 34, 36), mit einem Marktwert per 31. Dezember 2018 von CHF 113.72 Mio. Zudem wurden vier Stockwerkeinheiten des Entwicklungsprojekts Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» verkauft. In der Berichtsperiode wurden fünf Käufe (vier Bestandsliegenschaften: 50%-Miteigentum an der Bestandsliegenschaft «Rue Antoine-Jolivet 7» in Carouge, die Liegenschaften «Rue de la Prairie 17» in Les-Ponts-de-Martel, «Genuastrasse 11» in Münchenstein und «Rue de la Clef 36» in St-Imier sowie ein Bauland «Rheinstrasse 54» in Augst) mit aktuellen Werten per 31. Dezember 2019 von CHF 67.06 Mio. getätigt.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 167 bestehenden Renditeliegenschaften, neun Baulandparzellen und elf Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden elf Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bereits bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park A-E» bis 2023 um rund 27 000 m² Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2022 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- An der «Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4» in Monthey ist ein Wohn- und Pflegeheim für die Tertianum als Generalmieterin geplant. Das Gebäude soll 50 Pflegeeinheiten und 39 Alterswohnungen beherbergen. Bauende ist voraussichtlich 2021.
- An der Spitalweidstrasse 1 in Oftringen wird das aktuell geschlossene Einkaufszentrum «a1» umgebaut und in Etappen bis Ende 2020 wiedereröffnet. Bauhaus wird dann als neuer Mieter rund 70% der Nutzfläche mieten und der neue Ankerpunkt des Centers sein.
- Bei der Riva Paradiso 3, 20 «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich bis Ende 2022 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon zwei schon veräussert wurden. Die Liegenschaft wird in mehreren Etappen bis 2021 erstellt.
- Auf den beiden Liegenschaften Gartenstrasse 7/17 und 15 «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) und allenfalls STWE im bestehenden Gebäude geplant. Diese Liegenschaften sollen voraussichtlich bis Frühjahr 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Ende 2020 fertiggestellt wird (JED Umbau). Auf dem Bauland wird andererseits bis Ende 2022 ein Büroneubau ohne herkömmliche Heiz-, Kühlungs- und Lüftungstechnik erstellt (JED Neubau 2226).
- Das sich schon im Bau befindende Gebäude «West-Log» an der Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 in Zürich ist als Logistik- und Bürobau angedacht, wobei die Elektro-Material AG die Mehrheit der Flächen mieten wird. Die Fertigstellung ist bis Mitte 2020 geplant.

Die ehemaligen Entwicklungsliegenschaften «Schönburg» an der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern sowie das «YOND» an der Albisriederstrasse in Zürich wurden bis Ende 2019 fertiggestellt und werden nun als Bestandsliegenschaften aufgeführt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2019

Per 31. Dezember 2019 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site AG (total 187 Liegenschaften) mit CHF 11 765.43 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 561.01 Mio. respektive 5.007% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus nachfolgend abgebildeter Tabelle entnommen werden.

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2018	11 204.42
+ Wertänderungen Bestand	292.81
+ Wertänderungen Erstbewertung nach Fertigstellung	106.27
– Wertänderungen Financial Lease	–0.93
+ Käufe Bestand	54.97
+ Käufe Bauländer	12.09
– Verkäufe Bestand	–113.72
– Verkäufe Projekte	–10.58
– Wertänderungen Bauländer	–0.07
+ Wertänderungen von Bestand zu Projekt	28.87
+ Wertänderungen Projekte	191.30
Fair Value per 31.12.2019	11 765.43

Die Wertänderung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2019 betrug +2.81%. Von den 160 Bestandsliegenschaften (ohne Financial Lease (1), Erstbewertung nach Fertigstellung (2), Kauf Bestand (4), Kauf Bauland (1), Baulandparzellen (8) und Liegenschaften im Bau (11) – total 27 Liegenschaften) wurden 99 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 61 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2019. Inklusive Financial Lease und den beiden Erstbewertungen nach Fertigstellung betrug die Aufwertung auf den Bestandsliegenschaften 3.76%.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios rührt von den Bestandsliegenschaften, den Erstbewertungen nach Fertigstellung, den Zukäufen und den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten neben den Verkäufen einzig der Financial Lease und die Bauländer. Allgemein beeinflusste dabei das weiterhin sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, tiefen Renditeerwartungen der Investoren die Aufwertung. Ferner trugen einzelne Neuabschlüsse von Verträgen auf höheren Ertragsniveaus und/oder mit längerer Laufdauer, abgeschlossene Investitionen sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, temporär und strukturell erhöhten Leerständen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Perspektive Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Konjunktur entwickelt sich weiterhin positiv. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) geht in seiner Konjunkturprognose vom 12. Dezember 2019 für das Jahr 2019 von einem BIP-Wachstum von 0.9% aus. Dieses noch immer positive, aber relativ tiefe Wachstum begründete das SECO damit, dass sich die Weltwirtschaft weniger stark entwickelt hat. Mit der wachsenden Unsicherheit und der Aufwertung des Frankens in den vergangenen Monaten dürften sich die Exportwirtschaft und die Investitionen verlangsamt haben. Hinzu kommen statistische Effekte.

Im November 2019 verkündet das SECO, dass sich die Erwartungen für die Schweizer Konjunktur eintrüben. So liegt der Index der Konsumentenstimmung zuletzt bei –10.0 Punkten und damit unter seinem langjährigen Mittelwert (–5.0 Punkte). Insgesamt erwartet die Expertengruppe für 2020 ein BIP-Wachstum von 1.7%. Im Jahr 2021 wird ein geringeres Wachstum von 1.2% erwartet, da in diesem Jahr wiederum der sich negativ auswirkende Effekt ausbleibender grosser Sportveranstaltungen zu tragen kommen wird.

Die Zahl der Beschäftigten ist seit 2010 jedes Jahr gewachsen. Gemäss der Beschäftigungsstatistik des Bundesamts für Statistik (BFS) waren im dritten Quartal 2019 insgesamt 5.137 Millionen Personen in der Schweiz im sekundären und tertiären Sektor beschäftigt. Dies entspricht einem Stellenwachstum von 1.3% (+67 000 Stellen) innert Jahresfrist, in Vollzeitäquivalenten beträgt das Wachstum 1.1%. Entsprechend tief fällt nach wie vor die Arbeitslosigkeit aus: Im November 2019 beträgt die saisonbereinigte Arbeitslosenquote 2.3% und sinkt damit nochmals leicht unter das Niveau des Vorjahresmonats von 2.4%. Der Indikator der Beschäftigungsaussichten ist mit einem Wert von 1.03 zuletzt leicht gesunken (–0.2% im Vergleich zum Vorjahr); negativ entwickelt hat er sich im Industriesektor, während im tertiären Sektor hingegen eine leichte Zunahme zu verzeichnen ist. Insgesamt erwartet das SECO für 2020 dennoch ein unverändert solides Beschäftigungswachstum.

Die relative Beschäftigungsdynamik war jüngst in der Schweiz besser als in Europa. Angesichts der zuletzt eingetrübten Aussichten ist es gerade in den bedeutenden Herkunftsländern der Immigranten – wie Deutschland, Portugal und Spanien – nicht unwahrscheinlich, dass die Rückwanderungszahlen abnehmen. So ist bereits in den ersten sieben Monaten des Jahres 2019 die Zahl der zurückwandernden Personen gesunken, nachdem sie zuvor eine Dekade lang gestiegen war. Vor diesem Hintergrund erwartet Wüest Partner für 2019 und 2020 ein Bevölkerungswachstum von je 0.7%.

Im Jahr 2020 dürften die Konsumentenpreise weiterhin nur wenig ansteigen: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erwartet eine minimale Wachstumsrate von 0.2%. Damit würde die Schweiz auf zwölf Jahre zurückblicken, in denen die Teuerungsraten jeweils tiefer als 1.0% waren. Der Landesindex der Konsumentenpreise lag im November 2019 um 0.1% tiefer als im Vorjahresmonat. Zudem schreibt die SNB in ihrer Lagebeurteilung, dass verschiedene Zentralbanken signalisierten, «dass sie ihre Leitzinsen wahrscheinlich noch für längere Zeit auf tiefem Niveau belassen werden» und behält ihre expansive Geldpolitik unverändert bei. Damit dürfte die Zinswende, die noch Mitte des letzten Jahres von verschiedenen Prognostikern vorausgesagt wurde, vorerst vom Tisch sein. Vor diesem Hintergrund sanken die Renditen der Staatsanleihen im Jahr 2019 auf ein Allzeittief – Mitte August auf unter –1.0% für Obligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Seither sind die Renditen tendenziell angestiegen, notieren im Dezember 2019 aber weiterhin bei –0.5%.

Baumarkt

Das Jahr 2019 war von nach wie vor hohen Investitionen in den Immobilienmarkt gekennzeichnet, bei vielen institutionellen Immobilieninvestoren stand weiterhin die Erstellung neuer Renditeliegenschaften im Fokus. Wüest Partner geht davon aus, dass die Bauausgaben im Jahr 2019 mehr als 50 Milliarden Franken betragen.

Im Hochbau zeichnet sich eine Trendumkehr ab: Basierend auf den budgetierten Investitionsvolumen in den Baugesuchen und Baubewilligungen geht Wüest Partner davon aus, dass hier im kommenden Jahr 1.9% weniger in den Neubau investiert wird. Bei den Geschäftsflächen dürfte der Rückgang der Neubautätigkeit am deutlichsten ausfallen. Hier rechnet Wüest Partner für das Jahr 2020 mit einem Minus von 3.0%. Gerade bei den firmeneigenen Liegenschaften dürften die aufgrund des recht ungewissen wirtschaftlichen Ausblicks angedachten Neu- und Ausbauprojekte tendenziell zeitlich verschoben werden. Im Wohnsegment rechnet Wüest Partner mit einer Veränderung von «nur» –2.8% bei den Mehrfamilienhäusern und –1.7% bei den Einfamilienhäusern.

Die Umsätze der Bauindustrie würden damit im kommenden Jahr abnehmen. Dabei kann jedoch angesichts der langen Wachstumsphase in den vergangenen Jahren sowie der weiterhin hohen Kapazitätsauslastung von einer verkräftbaren Entwicklung gesprochen werden. Zudem könnte ein Teil des Investitionsrückgangs im Neubau durch eine Beschleunigung im Renovations- und Erneuerungsbaubau kompensiert werden. Hier dürfte das Investitionsvolumen um 1.0% steigen.

Büroflächenmarkt

Das Nachfrageumfeld für Büroflächen gestaltet sich trotz des zuletzt gedrosselten Wirtschaftswachstums nach wie vor freundlich. Im Dienstleistungssektor stieg die Zahl der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalente) zwischen dem dritten Quartal 2018 und dem dritten Quartal 2019 um 1.1%. Gewachsen ist nach wie vor insbesondere das Gesundheitswesen: 27,5% der innert Jahresfrist neu geschaffenen Stellen sind im Gesundheits- oder im Sozialwesen angesiedelt. Weitere Wachstumstreiber sind unter anderem unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie informationstechnologische und Informationsdienstleistungen. Auch der zwischenzeitlich wiedererstarke Industriesektor entwickelt sich solide – und dank der zunehmenden Tertiärisierung werden auch in den verarbeitenden Branchen immer mehr Büroarbeitsplätze geschaffen.

Mit dieser grundsätzlich positiven Ausgangslage auf dem Arbeitsmarkt, setzte sich jüngst die lebhafteste Flächenabsorption am Schweizer Büroflächenmarkt fort. So liegt die Vermarktungsdauer für Büroflächen im dritten Quartal mit durchschnittlich 76 Tagen auf moderatem Niveau.

Dennoch ist das schweizweite Angebot an Büroflächen seit Anfang des Jahres 2019 wieder gestiegen und liegt im dritten Quartal bei einer Liquiditätsziffer von 7,3% mit rund 4,07 Millionen m² inserierter Bürofläche um 11,2% über dem Vorjahresniveau. Dazu hat einerseits die rege Neubautätigkeit im Vorjahr geführt. Denn der Anlagedruck und die tiefen Zinsen haben auch die Investitionen in Geschäftsflächen vorangetrieben. Damit sind in der Vergangenheit mehr Flächen entstanden, als durch die Zusatznachfrage absorbiert wird. Hinzu kommt, dass sich die Nachfrage aufgrund der Struktur des Beschäftigtenwachstums und der veränderten Arbeitswelten wandelt. Gefragt sind vor allem kleine und flexibel nutzbare Flächen sowie Spezialimmobilien. Zudem nehmen mobiles Arbeiten, Homeoffice und Desksharing weiterhin zu, was die Menge der zur Vermietung ausgeschriebenen klassischen Büroflächen erhöht.

Die starke Dynamik im Neubau von Büroflächen dürfte sich zukünftig etwas abschwächen: Das innert Jahresfrist baubewilligte Investitionsvolumen für Neubauflächen liegt im dritten Quartal 2019 bei 1 478 Millionen Franken und damit rund 25,0% unter dem Mittel der vorangegangenen zwei Jahre. Auch die Baugesuche entwickeln sich in diesem Segment rückläufig.

Da sich das Nachfrageumfeld insgesamt stabil entwickeln dürfte, prognostiziert Wüest Partner für das Jahr 2020 ein durchschnittliches Preiswachstum von 0,2%.

Verkaufsflächenmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gestalten sich für den Schweizer Detailhandel im Vergleich zu den Herausforderungen in den letzten Jahren etwas freundlicher: Schon im Jahr 2018 sanken die realen Umsätze mit einem Minus von 0,2% nicht mehr so stark wie in den vorangegangenen drei Jahren, und auch im ersten Halbjahr 2019 war die Entwicklung zum Teil ansprechend. Weiterhin haben das Stellenwachstum und die sinkende Arbeitslosigkeit zu einer Stabilisierung der Detailhandelsumsätze geführt. Gestützt durch die gute Lage am Arbeitsmarkt erwartet das SECO, dass der private Konsum zukünftig sogar noch etwas anziehen wird.

Diese Umstände dürften dazu beigetragen haben, dass sich die Umsätze pro m² Verkaufsfläche in vielen Teilmärkten stabilisiert haben beziehungsweise jüngst sogar positive Tendenzen zu verzeichnen waren. Dies ist jedoch auch vor allem auf die Reduktion der Verkaufsflächen und die Schliessung von Filialen zurückzuführen. Darüber hinaus scheint immer mehr Detaillisten der Spagat zwischen einer stationären und einer digitalen Positionierung zu gelingen.

Dennoch bleibt das Umfeld für die hiesigen Einzelhändler weiterhin sehr anspruchsvoll. So übt der internationale Wettbewerb nach wie vor Druck auf die Margen der Händler aus. Immer höhere Konsumausgaben fliessen zudem in den E-Commerce, der sich weiterhin rasant entwickelt. Davon betroffen sind gerade die Non-Food-Segmente.

Diese Entwicklungen im stationären Einzelhandel schlagen sich auch im Verkaufsflächensegment nieder. So hat das Angebot an Verkaufsflächen zuletzt nochmals zugenommen: Derzeit sind 707 200 m² Ladenfläche zur Vermietung ausgeschrieben, dies entspricht 2,0% des schweizweiten Bestandes. Damit ist die inserierte Verkaufsfläche innert Jahresfrist um 21,1% gewachsen. Dies hat mitunter damit zu tun, dass die stationären Händler immer häufiger flexible und kürzere Vertragslaufzeiten fordern – was zu einer steigenden Fluktuation respektive mehr Umwälzungen und damit auch zu einer steigenden Anzahl Flächeninsetrate führt. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen rückläufig ist.

Vor allem aber dürfte das grosse Angebot im Verkaufsflächensegment auf die zuletzt rege Bautätigkeit zurückzuführen sein, die im vergangenen Jahr wieder angezogen hat. Vor allem in den Klein- und Mittelzentren aber auch in den Grosszentren und deren Agglomerationen steigt das Angebot. Denn auch hier sind viele neue Projekte in die Pipeline gelangt – meist in Form von Mischnutzungen, wo Verkaufsläden als Erdgeschossnutzungen vorgesehen sind. Das Flächenangebot dürfte weiterhin Druck auf die inserierten Ladenmieten ausüben, im Schweizer Durchschnitt rechnet Wüest Partner für das Jahr 2020 mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.5%.

Markt für Alterswohnen

Der demografische Wandel der Schweizer Wohnbevölkerung schreitet weiter voran: Aktuell liegt die Zahl der Personen im Alter von 75 Jahren und mehr bei rund 751 200 Personen (Stand 2018), das sind 3.1% mehr als noch im Vorjahr. Die Gruppe der 75-jährigen und älter macht damit einen Anteil an der gesamten Wohnbevölkerung von 8.8% aus. Im Jahr 2000 waren es noch 7.3%, ihr Anteil ist seitdem stetig gestiegen. Die Beschäftigungsstatistik des BFS zeigt, dass sich auch das Angebot in den letzten Jahren immer mehr ausgeweitet hat. Im dritten Quartal 2019 waren rund 147 500 vollzeitäquivalente Personen in Heimen des Gesundheitswesens angestellt. Dies entspricht einem Anstieg von 1.9% gegenüber dem Vorjahresquartal und einem Anstieg von 72.3% im Vergleich zum dritten Quartal 2000.

Das Wohn- und Versorgungsangebot für die ältere Bevölkerungsschicht verfügt derzeit über schweizweit rund 1 543 Alters- und Pflegeheime (Stand 2017). Davon sind 494 privat betrieben und 401 von der öffentlichen Hand, die restlichen gehören vor allem Stiftungen und Vereinen an. Diese Heime boten im 2017 rund 95 500 Plätze für einen Langzeitaufenthalt und erwirtschafteten eine Ertragssumme von geschätzten 10.0 Milliarden Franken. Diese Zahlen stützen auf eine Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit.

Hospitality

In der Zeitperiode von Januar bis Oktober 2019 zählt die Schweiz 4 245 geöffnete Beherbergungsbetriebe. In dieser Zeitspanne wurden rund 34.56 Millionen Logiernächte verzeichnet – das sind 1.5% mehr als in der Vorjahresperiode. Die Zimmerauslastung (brutto) liegt für die ersten zehn Monate des Jahres 2019 bei 55.1%. Auch die Beschäftigungsentwicklung ist positiv: Im dritten Quartal 2019 waren rund 64 400 vollzeitäquivalente Personen in der Beherbergung beschäftigt. Dies entspricht einem Anstieg von 2.1% gegenüber dem Vorjahresquartal. Damit deutet sich schon jetzt ein weiteres positives Jahr für die Schweizer Hotellerie an.

Vor dem Hintergrund des starken Schweizer Frankens und des andauernden Strukturwandels ist diese Leistung besonders respektabel. Zudem befindet sich der Hotelmarkt in einem bereits Jahrzehnte andauernden Strukturwandel, der in mehreren Bereichen tiefgreifende Anpassungsprozesse ausgelöst hat und noch auslösen wird. Einer der Trends, der sich im alpinen Raum schon seit einiger Zeit etabliert hat und sich länger halten dürfte, ist der An- oder Umbau von bewirtschafteten Zweitwohnungen in Hotels. Diese Investitionsform ist nicht selten auch ökonomisch unabdingbar, um hohe Investitionsvolumen stemmen zu können. Allgemein dürfte sich das Angebot mittelfristig ausweiten. Bei den Baugesuchen im Bereich des Gastgewerbes fällt das Investitionsvolumen innert Jahresfrist in Höhe von insgesamt rund 760 Millionen Franken im dritten Quartal 30.4% höher aus als in der Vorjahresperiode.

Die erfreulichen Entwicklungen im Schweizer Tourismus könnten auch in Zukunft noch etwas anhalten, wenn auch die grundsätzlich positiven Aussichten nach der erfolgreichen Sommersaison 2019 etwas eintrüben dürften. Die Konjunkturforschungsstelle KOF erwartet in ihrer Prognose vom Oktober 2019 in den Tourismusjahren 2019 und 2020 einen Anstieg der Logiernächte um jeweils 1.8%. Zwar dürften die Abschwächung der Konjunktur und der stärkere Franken die Auslandsnachfrage etwas drosseln. Im Inland dürfte sich der private Konsum aber weiterhin robust entwickeln und dort Impulse für die Tourismuswirtschaft setzen. Bei durchschnittlichen Witterungsbedingungen rechnet die KOF in der Wintersaison 2019/2020 mit einem Anstieg der Logiernächte um 2.1%. Die städtischen Gebiete können gerade auch im Winter zulegen. Im Alpenraum werden die höchsten Zuwächse in Graubünden und im Wallis erwartet. Für 2021 prognostiziert die KOF ein Plus von 2.2%.

Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Im anhaltenden Tiefzinsumfeld ist die Nachfrage nach Schweizer Renditeliegenschaften nach wie vor sehr rege – gerade nach Objekten höchster Qualität an den Toplagen. Für solche Objekte hat sich die Zahlungsbereitschaft in einigen Grossstädten sogar nochmals leicht erhöht, was die Anfangsrenditen zwischen Mitte 2018 und Mitte 2019 erneut zum Sinken gebracht hat. Die Preise für durchschnittliche Renditeliegenschaften hingegen stagnieren mittlerweile seit zwei Jahren, nachdem sie zwischen 2009 und 2017 nach oben geklettert sind – bei den Geschäftsflächen um 22.0%. Grund dafür sind die gestiegenen Leerstandsrisiken im Zuge der zuletzt hohen Bautätigkeit und dem Wandel der Geschäftstätigkeiten sowie den damit verbundenen, rückläufigen Marktmieten bei Verkaufsflächen. Die Geschäftsflächen profitieren auf den Nutzermärkten von einem stabilen Beschäftigungswachstum im Dienstleistungsbereich. Zudem hat die Neubautätigkeit ihren Höchststand erreicht. Allerdings verändert der voranschreitende Strukturwandel die Anforderungen an Geschäftsliegenschaften und führt bei den Verkaufsflächen zu sinkenden Marktmieten.

Aus Investorensicht ist der Markt für Geschäftliegenschaften geprägt von einem geringen Marktvolumen sowie tiefen Zinsen. Wüest Partner erachtet es als unwahrscheinlich, dass die Zinsen rasch und deutlich ansteigen werden. Entsprechend ist es wahrscheinlich, dass die Nachfrage der institutionellen Investoren zum Erwerb von Renditeliegenschaften mit Geschäftsnutzung in den kommenden Monaten hoch bleibt.

Wüest Partner AG
Zürich, 16. Januar 2020

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anhang 13 (ab Seite 35) und in den Objektangaben (ab Seite 79).

Anhang: Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2019

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 0.5% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften inklusive Erstbewertung nach Fertigstellung) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.06%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.58%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.05%, der höchste bei 4.95%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2020 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte nach Swiss GAAP FER 18 bewertet. Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag bewertet auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Werts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz oder als Entwicklungsrisiko ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierter Bebauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/ Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert bzw. Herstellkosten und Nettoveräusserungswert (Net Realisable Value) nach Swiss GAAP FER 17 bewertet, das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

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

Zürich, 16. Januar 2020

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	479 404	486 912
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	72 763	79 789
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	116 714	117 523
Ertrag aus Retail	4	131 259	127 811
Ertrag aus Leben im Alter	4	396 860	423 863
Ertrag aus Asset Management	4	8 452	13 542
Andere betriebliche Erträge	4	8 658	9 407
Betriebsertrag		1 214 110	1 258 847
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	67 551	203 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 148	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	18 401	20 777
Immobilienaufwand	6	–134 636	–139 012
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–57 289	–62 927
Warenaufwand		–103 288	–106 631
Personalaufwand	7	–442 651	–457 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	14	–15 341	–16 120
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	14	–7 271	–8 882
Andere betriebliche Aufwendungen	8	–62 110	–64 852
Betriebsaufwand		–822 586	–855 688
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		478 624	628 348
Finanzaufwand		–75 770	–70 681
Finanzertrag		1 157	1 878
Gewinn vor Ertragssteuern		404 011	559 545
Ertragssteuern	9	–93 101	48 972
Gewinn		310 910	608 517
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		310 316	607 586
Anteil Minderheiten		594	931
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	20	4.27	8.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	20	4.02	7.51

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2018	31.12.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		184 534	173 065
Wertschriften		487	557
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	83 004	95 447
Sonstige kurzfristige Forderungen		11 163	14 784
Vorräte	11	33 412	34 789
Immobilienentwicklungen	12	7 511	19 650
Rechnungsabgrenzungen		32 263	37 819
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	13	57 708	94 136
Total Umlaufvermögen		410 082	470 247
Renditeliegenschaften	13	11 146 710	11 671 294
Mobiles Sachanlagevermögen	14	69 589	71 083
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 159	52 231
Aktive latente Ertragssteuern	9	5 553	1 634
Übrige Finanzanlagen		8 395	6 535
Immaterielle Anlagen	14	15 844	27 880
Total Anlagevermögen		11 299 250	11 830 657
Total Aktiven		11 709 332	12 300 904
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	963 440	1 259 877
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 607	32 623
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		142 851	149 919
Rechnungsabgrenzungen	16	143 573	179 058
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 262 471	1 621 477
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	4 112 964	4 120 843
Latente Steuerverbindlichkeiten	9	1 188 787	1 099 397
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 301 751	5 220 240
Total Verbindlichkeiten		6 564 222	6 841 717
Aktienkapital	19	1 161 979	1 161 979
Kapitalreserven	19	608 218	320 629
Eigene Aktien	19	-47	-106
Gewinnreserven	19	3 374 742	3 975 536
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		5 144 892	5 458 038
Minderheiten	19	218	1 149
Total Eigenkapital		5 145 110	5 459 187
Total Passiven		11 709 332	12 300 904

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn		310 910	608 517
Abschreibungen		22 612	25 002
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	–67 551	–203 412
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	–18 401	–20 777
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–1 148	–1 000
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 099	3 446
Finanzaufwand		75 770	70 681
Finanzertrag		–1 157	–1 878
Ertragssteueraufwand / -ertrag	9	93 101	–48 972
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 500	–11 547
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–23 027	–13 515
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		4 871	–7 930
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–7 206	19 525
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		–22 331	16 329
Ertragssteuerzahlungen		–36 636	–27 849
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		334 406	406 620
Investitionen in Renditeliegenschaften	13	–515 478	–413 204
Devestitionen von Renditeliegenschaften	13	61 943	145 954
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	14	–14 920	–17 605
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	–14 433	–36 738
Investitionen in Finanzanlagen		–6 460	–410
Devestitionen von Finanzanlagen		414	1 881
Investitionen in immaterielle Anlagen	14	–9 188	–20 918
Erhaltene Zinszahlungen		243	244
Erhaltene Dividenden		2 246	2 201
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–495 633	–338 595
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	19	–271 618	–288 591
Erwerb eigene Aktien	19	–2 255	–2 503
Emission Anleihen		189 859	521 727
Rückzahlung Anleihe		–115 000	–200 000
Emission Wandelanleihe		296 615	–
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–204 071	–37 370
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		44 026	–1 811
Geleistete Zinszahlungen		–74 042	–70 946
Aktienkapitalerhöhung	19	323 099	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		186 613	–79 494
Veränderung flüssige Mittel		25 386	–11 469
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		159 148	184 534
Flüssige Mittel am Ende der Periode		184 534	173 065

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	An- hang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2018		1 093 627	624 201	-3	3 060 212	4 778 037	-567	4 777 470
Gewinn		-	-	-	310 316	310 316	594	310 910
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten		-	-	-	-	-	191	191
Verrechnung positiver und negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	4 214	4 214	-	4 214
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018	19	-	-271 618	-	-	-271 618	-	-271 618
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	19	68 352	254 747	-	-	323 099	-	323 099
Aktienbezogene Vergütungen	19	-	888	2 211	-	3 099	-	3 099
Erwerb eigene Aktien	19	-	-	-2 255	-	-2 255	-	-2 255
Total per 31.12.2018		1 161 979	608 218	-47	3 374 742	5 144 892	218	5 145 110
Gewinn		-	-	-	607 586	607 586	931	608 517
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	-6 792	-6 792	-	-6 792
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 04.04.2019	19	-	-288 591	-	-	-288 591	-	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen	19	-	1 002	2 444	-	3 446	-	3 446
Erwerb eigene Aktien	19	-	-	-2 503	-	-2 503	-	-2 503
Total per 31.12.2019		1 161 979	320 629	-106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

Die Strategie von Swiss Prime Site basiert auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, sowie auf Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Das Immobilienportfolio wird aktiv geführt. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Streuung der Risiken und Ausnutzung der Synergien.

Weitere Informationen zu den einzelnen Geschäftsfeldern sind in Anhang 4 «Segmentberichterstattung» enthalten.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG wird in Übereinstimmung mit den gesamten bestehenden Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Anhängen 2.6 bis 2.35 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften (unbebaute Grundstücke, Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, ausser zum Verkauf bestimmte) der Fall, welche zum Fair Value bewertet werden. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1 000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Vergleichszahlen der Vorperiode

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.3 Konsolidierungskreis und -methoden

Die Konzernrechnung von Swiss Prime Site umfasst die Swiss Prime Site AG und ihre direkt oder indirekt kontrollierten oder unter einheitlicher Leitung stehenden Gruppengesellschaften. Diese Gruppengesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 33 [29] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 23 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2019, die nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne wurden eliminiert.

Anteile an assoziierten Unternehmen, bei denen Swiss Prime Site einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode bewertet. Per Erwerbszeitpunkt erfolgt die Bilanzierung zu Anschaffungskosten. In den Berichtsperioden nach dem Erwerb wird der Wert um den Anteil von Swiss Prime Site am zusätzlich erarbeiteten Kapital beziehungsweise an den erwirtschafteten Ergebnissen fortgeschrieben. Sämtliche Bestände/Transaktionen mit nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen werden separat als Positionen mit assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Gesellschaften, an denen Swiss Prime Site mit weniger als 20% beteiligt ist, werden zum Fair Value (soweit dieser verlässlich bestimmt werden kann) entweder in den Wertschriften oder in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.

Der Einbezug von Gruppengesellschaften und assoziierten Unternehmen in die Konzernrechnung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme oder des Erwerbs des massgeblichen Einflusses und der Ausschluss ab dem Zeitpunkt der Kontrollabgabe respektive des Verlusts des massgeblichen Einflusses. Diese Zeitpunkte sind nicht zwangsläufig mit dem Erwerbszeitpunkt oder dem Verkaufsdatum identisch.

2.4 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitionsmethode. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Fair Value der dabei übernommenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird dem Eigenkapital (Gewinnreserven) gutgeschrieben. Akquisitionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Im Anhang der Konzernrechnung werden die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwills offengelegt. Bei einer Veräusserung von Anteilen an Gruppengesellschaften wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem anteiligen Buchwert einschliesslich historischen Goodwills als Gewinn oder Verlust in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

2.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt gemäss Swiss GAAP FER 31 Ziffer 8 «Segmentberichterstattung» in Übereinstimmung mit der unternehmensinternen Finanzberichterstattung an die Gruppenleitung und den Verwaltungsrat (Management Approach). Die Geschäftstätigkeit ist in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt. Das Segment Immobilien beinhaltet das Kerngeschäft Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften) sowie die zentralen Konzernfunktionen. Die immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter, Detailhandel und Asset Management werden im Segment Dienstleistungen zusammengefasst.

2.6 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Sichtguthaben bei Finanzinstituten. Flüssige Mittel umfassen des Weiteren Terminalagen bei Finanzinstituten sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

2.7 Wertschriften

Wertschriften beinhalten kurzfristig gehaltene marktfähige Aktien, die zum Fair Value bewertet sind, sowie Terminguthaben mit einer Restlaufzeit von über drei Monaten, die zum Nominalwert bilanziert sind. Unrealisierte und realisierte Erfolge sowie Erträge aus Wertschriften werden erfolgswirksam im Finanzergebnis verbucht.

2.8 Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen in den Bereichen Immobilien, Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter sowie Asset Management unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien.

2.9 Wertminderungen auf Forderungen

Um das Debitorenrisiko abzudecken, werden am Ende der Berichtsperiode die offenen Forderungen anhand von Fälligkeitslisten und Rechtsfallreportings bezüglich Einbringbarkeit beurteilt, die notwendigen Wertminderungen gebildet sowie nicht mehr notwendige Wertminderungen aufgelöst. Die Bildung/Auflösung erfolgt in den anderen betrieblichen Aufwendungen.

2.10 Vorräte

Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert, höchstens jedoch zum netto realisierbaren Wert. Skontoabzüge werden als Anschaffungswertminderungen behandelt. Vorräte mit langer Lagerdauer und schwer verkäufliche Waren werden wertberichtigt.

2.11 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss Swiss GAAP FER 17 «Vorräte» bilanziert. Die Umsatzrealisierung wird im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung gebucht (Übergang von Nutzen und Gefahr). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

2.12 Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) beinhalten Bauprojekte, welche vor oder während der Bauphase an Dritte verkauft und im Auftrag des Käufers erstellt respektive fertiggestellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss, die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss Swiss GAAP FER 22 «Langfristige Aufträge». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

2.13 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

Es handelt sich hierbei um zum Verkauf gehaltene Aktiven beziehungsweise Gruppen von Aktiven, deren Verkauf hoch wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig. Dazu gehört, dass das zuständige Management einen Plan für den Verkauf des Vermögenswerts (oder der Veräusserungsgruppe) beschlossen hat und mit der Suche nach einem Käufer und der Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde. Des Weiteren muss der Vermögenswert (oder die Veräusserungsgruppe) aktiv zum Erwerb für einen Preis angeboten werden, der in einem angemessenen Verhältnis zum aktuellen Fair Value steht. Ausserdem muss die Veräusserung erwartungsgemäss innerhalb von einem Jahr stattfinden. Diese Aktiven werden zum niedrigeren Buchwert oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung in diese Kategorie und werden deshalb zum Fair Value gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» bilanziert.

2.14 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertminderungen bilanziert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. In den Finanzanlagen kann freies Kapital in CHF und EUR angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsennotierte Aktien, in Obligationen mit einem Mindestrating einer führenden Ratingagentur von «A» sowie in Geldmarktpapiere. Die Bewertung dieser Finanzanlagen erfolgt analog zu den Wertschriften (siehe Erläuterung 2.7 «Wertschriften»).

2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Danach erfolgt die Bewertung zum Fair Value in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Swiss Prime Site daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site besteht ausschliesslich aus Liegenschaften, welche dem Kerngeschäft entsprechend zu Renditezwecken gehalten werden.

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 13 «Renditeliegenschaften».

2.16 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften werden bereits während der Erstellung analog den übrigen Bestandsliegenschaften zum Fair Value bilanziert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Damit für Swiss Prime Site der Fair Value einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässige Bewertung des Fair Values von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gestehungskosten ab Baubeginn bis Inbetriebnahme zum durchschnittlichen Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten.

Sofern folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind, werden Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Nach Abschluss der Entwicklung oder der Totalumbauten werden diese Liegenschaften als Bestandsliegenschaften bilanziert. Bestandsliegenschaften verbleiben während des Umbaus oder einer Sanierung in ihrer Kategorie, sofern die genannten Kriterien nicht erfüllt sind.

2.17 Mobiles Sachanlagevermögen

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Konzernerfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.18 Immaterielle Anlagen

Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert und enthalten Software, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde. Die Abschreibungsdauer beträgt für Software fünf Jahre (linear).

2.19 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

Anlagekategorien	Jahre
Betriebseinrichtungen	20
Möbilien und Mieterausbauten	8
Hardware und Software	5

2.20 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen (inklusive Goodwill) wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert (Fair Value abzüglich Verkaufskosten oder des höheren Nutzwerts) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den realisierbaren Wert.

Da der Goodwill bereits zum Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet wird, führt eine Wertminderung beim Goodwill nicht zu einer erfolgswirksamen Belastung, sondern zu einer Offenlegung im Anhang. Im Fall der Veräußerung einer Gruppengesellschaft wird ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill bei der Ermittlung des erfolgswirksamen Gewinns oder Verlusts mitberücksichtigt.

2.21 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgegrenzt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken und Immobilien, für die Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind.

Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- beziehungsweise Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden der Vermögenswert und die Leasingverbindlichkeit bilanziert. Per Bilanzstichtag hält Swiss Prime Site eine Liegenschaft im Finanzierungsleasing.

2.22 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen.

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

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und dem entsprechenden Steuerwert («bilanzorientierte Sichtweise»). Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind. Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basiert auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren.

Als latente Steuerguthaben werden Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

2.23 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, welche innert Jahresfrist zur Zahlung fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von über zwölf Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Maximal ist eine Fremdfinanzierungsquote von 65% des Fair Values des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 17 «Finanzverbindlichkeiten» zu finden.

2.25 Rückstellungen

Rückstellungen umfassen Verbindlichkeiten, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihres Betrags ungewiss sind. Eine Rückstellung wird gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Bei allfälligen Rechtsstreitigkeiten richtet sich die Höhe der Rückstellungen für Verpflichtungen danach, wie die Gruppenleitung den Ausgang des Streitfalls aufgrund der am Bilanzstichtag bekannten Fakten nach bestem Wissen und Gewissen beurteilt. Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Rückstellung werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

2.26 Wandelanleihen

Eine Wandelanleihe wird vollumfänglich passiviert. Sollte die Wandelanleihe zu Konditionen ausgegeben werden, die von einer Obligation ohne Wandelrechte abweichen, wird sie in Fremd- und Eigenkapitalkomponenten aufgeteilt. Die Ausgabekosten werden den Fremd- und Eigenkapitalkomponenten auf Basis ihrer anfänglichen Buchwerte zugeteilt. Bei einem vorzeitigen Rückkauf wird der Kaufpreis (nach Abzug der bezahlten Marchzinsen) mit dem anteiligen Buchwert verglichen. Der auf die Fremdkapitalkomponente entfallende Erfolg aus dem Rückkauf wird im Finanzerfolg ausgewiesen. Bei einer Wandlung wird anhand des Wandelpreises die Anzahl Aktien bestimmt, die aufgrund der Wandlung ausgegeben werden. Der Nominalwert der gewandelten Aktien wird dem Aktienkapital und der Restbetrag den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.27 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Gewinnreserven und Minderheiten. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Dividendenzahlungen werden den Gewinnreserven belastet. Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird dem Eigenkapital (Gewinnreserven) gutgeschrieben. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.28 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Im Anschluss an die Erstbewertung findet keine Folgebewertung statt. Verkaufserlöse aus dem Verkauf eigener Aktien werden direkt den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.29 Dividenden

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen in der Schweiz und den Statuten werden die Dividenden in dem Geschäftsjahr, in welchem sie von der Generalversammlung beschlossen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt.

2.30 Personalvorsorge

Die Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Vorsorgeeinrichtung. Der Personalvorsorgeaufwand der Gruppe beinhaltet die auf die Periode abgegrenzten Arbeitgeberbeiträge sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen aus der Über- beziehungsweise Unterdeckung und der Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt, sofern dieser für künftige Vorsorgebeiträge der Gruppe verwendbar ist. Frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven werden aktiviert.

2.31 Aktienbezogene Vergütungen

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU). Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung definierter Bedingungen. Die Auszahlung am Vesting-Termin erfolgt in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Performance Share Units werden nach den Grundsätzen von Swiss GAAP FER 31 Ziffer 3 «Aktienbezogene Vergütungen» bei der Zuteilung zum Tageswert bewertet und über die Vesting-Periode (Erdienungszeitraum) von drei Jahren als Personalaufwand und als Eigenkapital (Kapitalreserven) erfasst. Es erfolgt keine Folgebewertung, ausser bei Änderung relevanter Auszahlungsbedingungen.

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Management AG angestellten Kadermitarbeitenden sowie der Geschäftsleitungsmitglieder der Gruppengesellschaften werden zum Teil in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird im Personalaufwand verbucht.

2.32 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, den Ertrag aus Immobilienentwicklungen, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail, den Ertrag aus Leben im Alter, den Ertrag aus Asset Management sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht.

Gewinne aus Liegenschafts- und Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten nach dem Betriebsertrag ausgewiesen. Der Verkaufserfolg von Renditeliegenschaften berechnet sich dabei als Differenz zwischen dem Nettoverkaufspreis und dem Buchwert der Renditeliegenschaft gemäss der Konzernbilanz des vergangenen Geschäftsjahres zuzüglich allfälliger Investitionen.

Grundsätzlich gilt für die Ertragsrealisation der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Kunden. Im Detailhandel erfolgt dies, wenn die Ware geliefert wird, beziehungsweise in den Dienstleistungsbetrieben nach Massgabe des Leistungsfortschritts. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) im Verkaufsvertrag festgelegt.

Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) orientiert sich nicht am Übergang von Nutzen und Gefahr, sondern wird nach dem Fertigstellungsgrad (Percentage of Completion) erfasst (siehe Erläuterung 2.12 «Immobilienentwicklungen»).

2.33 Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen sowie Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden den Anschaffungskosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanz- respektive der Immobilienaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

Sonstige Fremdkapitalzinsen werden erfolgswirksam auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst. Zinsaufwände und Zinserträge werden anhand der Vereinbarung in den Kreditverträgen zeitlich abgegrenzt und direkt dem Finanzerfolg belastet beziehungsweise gutgeschrieben.

2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie weitere mit dem Konzern verbundene Stiftungen. Unter Anhang 22 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.35 Ergebnis pro Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Akquisitionen im Berichtsjahr

Per 1. Juli 2019 wurden 100% der Aktien der ACRON HELVETIA V Immobilien AG (Segment Immobilien), Münchenstein, erworben und anschliessend in SPS Baselland Dreispitz AG umfirmiert. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehören zwei Logistikliegenschaften in Münchenstein, welche zu 100% vermietet sind. Der Kaufpreis beträgt CHF 16.905 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 29.400 Mio., übrige Aktiven von CHF 0.352 Mio., kurzfristige Hypotheken von CHF 12.150 Mio. sowie übrige Verbindlichkeiten von CHF 1.627 Mio. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill von CHF 0.930 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Weitere Akquisitionen im Berichtsjahr waren die Zimmermann Vins SA, Carouge, im Segment Immobilien sowie die EMS Le Martagon SA, Les Ponts-de-Martel, die EMS Chantevent SA, La Grande Béroche, und die Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier, im Segment Dienstleistungen. Aus diesen Akquisitionen resultierte ein Goodwill von CHF 5.862 Mio., welcher direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wurde.

3.2 Akquisitionen im Vorjahr

Per 1. Januar 2018 wurden 100% der Aktien der ZF Iseli Immobilien AG (Segment Immobilien), Regensdorf, erworben. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehört ein Gewerbegrundstück mit einer Fläche von rund 25 000 m². Darauf befinden sich heute acht multifunktionelle Gewerbehallen mit spezialisierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus der Bau- und Maschinenindustrie. Der Kaufpreis beträgt CHF 14.509 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 26.930 Mio., übrige Aktiven von CHF 0.551 Mio., Hypotheken von CHF 5.600 Mio., übrige Verbindlichkeiten von CHF 2.953 Mio. sowie einen negativen Goodwill von CHF 4.419 Mio. Die unterschiedliche Beurteilung des Potenzials zwischen Käufer und Verkäufer führte zu einem negativen Goodwill, welcher direkt dem Eigenkapital gutgeschrieben wurde. Per 1. Januar 2018 wurde die ZF Iseli Immobilien AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

Per 12. Januar 2018 wurden 51% der Aktien der Zentrum Schönberg AG (Segment Dienstleistungen), Bern, erworben. Das Zentrum Schönberg wurde von der Spitex Bern und der tilia Stiftung für Langzeitpflege als spezialisierte Institution für Pflege, Demenz und Palliative Care aufgebaut. Die Tertianum Gruppe tritt mit der Akquisition an die Stelle der tilia. Der Kauf erfolgte zum symbolischen Betrag von CHF 1. Die Bilanz der Gesellschaft beinhaltet Aktiven von CHF 11.061 Mio. und Verbindlichkeiten von CHF 10.672 Mio. Der aus der Akquisition resultierende negative Goodwill von CHF 0.198 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Per 19. Oktober 2018 wurde die streamnow ag, Zürich, erworben. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill von CHF 0.403 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.3 Gruppeninterne Fusionen im Berichtsjahr

Im Segment Dienstleistungen wurde per 1. Juli 2019 die EMS Le Martagon S.A., Les Ponts-de-Martel, in die Leben im Alter AG, Zürich, fusioniert.

3.4 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

Im Segment Dienstleistungen wurden per 1. Januar 2018 die SENIOcare AG, Zürich, und die Perlavita Rosenau AG, Kirchberg, in die Tertianum AG, Zürich, sowie die La Résidence des Marronniers SA, Martigny, und die Résidence les Sources Saxon SA, Saxon, in die Les Tourelles S.à r.l., Martigny, fusioniert. Zudem wurde rückwirkend per 1. April 2018 die Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz, mit Les Tourelles S.à r.l., Martigny, fusioniert. Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2018 die Bellevue-Bau AG, Winterthur, in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

4 Segmentberichterstattung

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft (Kerngeschäft) betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Liegenschaften. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter, Detailhandel und Asset Management

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2019

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2019 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	437 299	106 019	543 318	–56 406	486 912
davon von Dritten	380 893	106 019	486 912	–	486 912
davon von anderen Segmenten	56 406	–	56 406	–56 406	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	79 789	–	79 789	–	79 789
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	148 065	148 065	–30 542	117 523
Ertrag aus Retail	–	127 823	127 823	–12	127 811
Ertrag aus Leben im Alter	–	423 909	423 909	–46	423 863
Ertrag aus Asset Management	–	13 542	13 542	–	13 542
Andere betriebliche Erträge	2 399	9 034	11 433	–2 026	9 407
Betriebsertrag	519 487	828 392	1 347 879	–89 032	1 258 847
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	204 442	–1 030	203 412	–	203 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 000	–	1 000	–	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	19 326	–	19 326	1 451	20 777
Immobilienaufwand	–65 007	–159 780	–224 787	85 775	–139 012
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–62 927	–	–62 927	–	–62 927
Warenaufwand	–	–106 631	–106 631	–	–106 631
Personalaufwand	–22 544	–435 190	–457 734	470	–457 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–603	–15 517	–16 120	–	–16 120
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–2 822	–6 060	–8 882	–	–8 882
Andere betriebliche Aufwendungen	–17 483	–48 705	–66 188	1 336	–64 852
Betriebsaufwand	–171 386	–771 883	–943 269	87 581	–855 688
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	572 869	55 479	628 348	–	628 348

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2018

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2018 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	434 382	101 502	535 884	-56 480	479 404
davon von Dritten	377 902	101 502	479 404	-	479 404
davon von anderen Segmenten	56 480	-	56 480	-56 480	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	72 763	-	72 763	-	72 763
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	144 404	144 404	-27 690	116 714
Ertrag aus Retail	-	131 268	131 268	-9	131 259
Ertrag aus Leben im Alter	-	396 860	396 860	-	396 860
Ertrag aus Asset Management	-	8 452	8 452	-	8 452
Andere betriebliche Erträge	2 006	8 193	10 199	-1 541	8 658
Betriebsertrag	509 151	790 679	1 299 830	-85 720	1 214 110
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	68 281	-730	67 551	-	67 551
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 148	-	1 148	-	1 148
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	17 564	184	17 748	653	18 401
Immobilienaufwand	-63 696	-155 010	-218 706	84 070	-134 636
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-57 289	-	-57 289	-	-57 289
Warenaufwand	-	-103 288	-103 288	-	-103 288
Personalaufwand	-23 171	-419 533	-442 704	53	-442 651
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	-905	-14 436	-15 341	-	-15 341
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-2 780	-4 491	-7 271	-	-7 271
Andere betriebliche Aufwendungen	-17 247	-45 807	-63 054	944	-62 110
Betriebsaufwand	-165 088	-742 565	-907 653	85 067	-822 586
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	431 056	47 568	478 624	-	478 624

In der Spalte «Eliminationen» werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert.

5 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Verkaufsgewinne Liegenschaften	11 247	12 694
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	7 154	4 745
Verkaufsgewinne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	–	3 338
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	18 401	20 777

Im Berichtsjahr wurden neun [fünf] Liegenschaften verkauft. Zusätzlich wurden vier Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräussert. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und im Jahr 2020 schlüsselfertig an die neuen Stockwerkeigentümer übergeben. Die Transaktionen werden dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

6 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Liegenschaftsaufwand	–43 347	–46 120
Fremdmieten	–75 849	–76 436
Aufwand für Drittleistungen	–6 221	–6 103
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–3 703	–4 589
Baurechtszinsen	–5 516	–5 764
Total Immobilienaufwand	–134 636	–139 012

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 13.232 Mio. [CHF 11.865 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 8.463 Mio. [CHF 9.260 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.410 Mio. [CHF 7.622 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 17.015 Mio. [CHF 14.600 Mio.] an.

Der Aufwand für Fremdmieten entstand vorwiegend aus zugemieteten Liegenschaften für die Leistungen im Bereich Leben im Alter.

7 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Löhne und Gehälter	–360 550	–375 329
Sozialversicherungsaufwand	–33 471	–34 594
Personalvorsorge	–30 410	–27 523
Diverse Personalaufwände	–18 220	–19 818
Total Personalaufwand	–442 651	–457 264
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	6 321	6 506
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	5 115	5 402

8 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–22 011	–27 451
Sachversicherungen, Gebühren	–2 245	–2 766
Kapitalsteuern	–2 984	–2 494
Verwaltungsaufwand	–15 010	–16 116
Revisions- und Beratungsaufwand	–8 517	–8 068
Marketing	–8 385	–8 368
Inkasso- und Debitorenverluste	–2 958	411
Total andere betriebliche Aufwendungen	–62 110	–64 852

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet. Die Kapitalsteuern der Swiss Prime Site AG, der SPS Beteiligungen Alpha AG und der Tertianum Gruppe AG waren aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt.

Der Verwaltungsaufwand umfasste Aufwände für Berichterstattung, übrigen Verwaltungsaufwand sowie Kosten für diverse extern vergebene Dienstleistungen wie Management Fees und Kommunikation.

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 7.225 Mio. [CHF 7.566 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.843 Mio. [CHF 0.951 Mio.].

9 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–47 377	–41 581
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–1 320	1 117
Total laufende Ertragssteuern	–48 697	–40 464
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–60 621	–90 310
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–3 624	–3 086
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	23 301	14 300
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	181	172 451
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–3 641	–3 899
Übrige latente Steuern	–	–20
Total latente Steuern	–44 404	89 436
Total Ertragssteuern	–93 101	48 972

Die in der Berichtsperiode beschlossenen Änderungen verschiedener kantonalen Gewinnsteuersätze führten zu einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 172.451 Mio.

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 23% [23%]:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn vor Ertragssteuern	404 011	559 545
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	-92 923	-128 695
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	94	4 801
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	181	172 451
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-1 320	1 117
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	867	-702
Total Ertragssteuern	-93 101	48 972

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach Swiss GAAP FER gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.4% bis 15.1% [4.9% bis 17.7%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 5.0% und 25.0% [5.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt.

Aktive latente Ertragssteuern

Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden nur diejenigen aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	34 149	12 818
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	6 145	2 948
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-31 138	-6 757
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-5 453	-1 554
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	692	1 394
Aktiviert latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	5 453	1 554
Übrige aktive latente Ertragssteuern	100	80
Total aktive latente Ertragssteuern	5 553	1 634

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Gruppengesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, ist wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Nach 1 Jahr	45	51
Nach 2 Jahren	51	11
Nach 3 Jahren	11	5
Nach 4 Jahren	5	481
Nach 5 Jahren	1 674	251
Nach 6 Jahren	251	4 784
Nach 7 und mehr Jahren	974	478
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	3 011	6 061

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 145 331	1 188 787
Erhöhung aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	2 774	3 954
Erhöhung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	3 624	3 086
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	60 621	90 310
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-23 301	-14 300
Steuersatzänderungen	-181	-172 451
Übrige Veränderungen	-81	11
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 188 787	1 099 397

10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	89 378	101 288
Wertminderungen	-6 374	-5 841
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83 004	95 447

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus dem Segment Dienstleistungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2018 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2019 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	51 232	-	67 980	-
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	15 245	-	14 322	-80
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	8 562	-128	6 013	-455
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	2 445	-2 086	2 504	-126
Fällig seit über 120 Tagen	11 894	-4 160	10 469	-5 180
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	89 378	-6 374	101 288	-5 841

11 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Handelswaren	31 825	33 246
Übrige Vorräte	2 665	2 495
Wertminderungen	-1 078	-952
Total Vorräte	33 412	34 789

Die Vorräte enthalten Waren aus den Bereichen Retail sowie Leben im Alter, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräusserungswerten bilanziert wurden.

12 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	124 511	204 300
Erhaltene Anzahlungen	– 117 000	– 184 650
Immobilienentwicklungen, netto	7 511	19 650
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	7 511	19 650
davon Immobilienentwicklungen, passiv	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	72 763	79 789

Die Abgrenzungen stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird in den Jahren 2020 und 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Im Jahr 2018 wurde die Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 an die Käuferin übergeben. Im Berichtsjahr wurden zudem die gewerblichen Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft. Die Fertigstellung und die schlüsselfertige Übergabe an die Stockwerkeigentümer ist im Jahr 2020 geplant.

13 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 01.01.2018	25 447	10 179 529	412 850	10 617 826	15 224	10 633 050
Käufe	–	360 568	31 452	392 020	–	392 020
Folgeinvestitionen	379	144 553	166 158	311 090	12 202	323 292
Aktivierte Bauzinsen	–	–	2 619	2 619	109	2 728
Zugänge aus Akquisitionen	–	26 930	–	26 930	–	26 930
Umklassierungen	–	7 459	–65 167	–57 708	57 708	–
Abgänge aus Verkauf	–	–213 618	–	–213 618	–27 535	–241 153
Positive Fair Value-Anpassung	2	200 764	37 469	238 235	–	238 235
Negative Fair Value-Anpassung	–355	–161 735	–8 594	–170 684	–	–170 684
Fair Value-Anpassung	–353	39 029	28 875	67 551	–	67 551
Total per 31.12.2018	25 473	10 544 450	576 787	11 146 710	57 708	11 204 418
Käufe	12 020	–	–	12 020	–	12 020
Folgeinvestitionen	138	144 383	263 720	408 241	793	409 034
Aktivierte Bauzinsen	–	1 053	5 665	6 718	–	6 718
Zugänge aus Akquisitionen	–	55 005	–	55 005	–	55 005
Umklassierungen	–	177 930	–260 216	–82 286	82 286	–
Abgänge aus Verkauf	–	–68 804	–10 578	–79 382	–45 795	–125 177
Positive Fair Value-Anpassung	73	318 796	43 408	362 277	–	362 277
Negative Fair Value-Anpassung	–206	–142 574	–15 229	–158 009	–856	–158 865
Fair Value-Anpassung	–133	176 222	28 179	204 268	–856	203 412
Total per 31.12.2019	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	11 765 430
Gestehungskosten per 31.12.2018	17 111	7 884 725	523 544	8 425 380	49 749	8 475 129
Gestehungskosten per 31.12.2019	29 269	8 165 228	558 431	8 752 928	79 288	8 832 216
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2018	8 362	2 659 725	53 243	2 721 330	7 959	2 729 289
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2019	8 229	2 865 011	45 126	2 918 366	14 848	2 933 214
Brandversicherungswerte per 01.01.2018 ¹	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Brandversicherungswerte per 01.01.2019 ¹	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Brandversicherungswerte per 31.12.2019¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	7 423 435

¹ Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen

Die Veränderung der Renditeliegenschaften im Vorjahr enthält nicht liquiditätswirksame Käufe und Abgänge aus Verkauf von je CHF 197.018 Mio. Dies resultiert aus einem im Vorjahr vollzogenen Immobilienaustausch, bei welchem drei Liegenschaften in Zürich und Worblaufen gekauft und gleichzeitig der Miteigentumsanteil an Sihlcity verkauft wurde.

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 14.340 Mio. [CHF 15.270 Mio.].

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2019 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2018 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2019 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	46 097	10.5	52 102	11.7
Über 1 Jahr	44 096	10.1	62 481	14.1
Über 2 Jahre	66 101	15.1	48 644	11.0
Über 3 Jahre	44 006	10.0	32 730	7.4
Über 4 Jahre	30 789	7.0	40 189	9.1
Über 5 Jahre	30 109	6.9	23 166	5.2
Über 6 Jahre	20 022	4.6	40 608	9.2
Über 7 Jahre	27 194	6.2	15 874	3.6
Über 8 Jahre	16 238	3.7	8 248	1.9
Über 9 Jahre	7 924	1.8	21 643	4.9
Über 10 Jahre	106 071	24.1	97 813	21.9
Total	438 647	100.0	443 498	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2019 [31. Dezember 2018].

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 20.581 Mio. [CHF 21.114 Mio.], was einer Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] entspricht. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund Totalumbau nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 79.

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.3% [21.8%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2018	31.12.2019
Migros	5.8	5.8
Coop	5.8	5.7
Swisscom	5.2	4.9
Zürich Insurance Group	2.5	2.5
Die Schweizerische Post	n.a.	2.4
Inditex	2.5	n.a.

Die Mietverträge stellen gemäss Swiss GAAP FER 13 Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt halbjährlich durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten.

Die Wertermittlung der Immobilien erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputfaktoren, wobei auch hier angepasste, beobachtbare Inputfaktoren 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.

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird. Die Fair Values werden auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt.

Details zu den Bewertungsmethoden und -annahmen können dem Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, ab Seite 8 entnommen werden.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2019

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	37.498	10 026.819	1 016.590	684.523
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.80	3.07	3.02	3.64
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	4.95	4.15
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.20	2.05	2.50	3.10
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 447	275 bis 325
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 920	90 bis 900	200 bis 550
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 7 500	220 bis 1 190	200 bis 500
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 560	80 bis 250	120 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	40 bis 560	50 bis 180	90 bis 175
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 620	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 120	60 bis 180

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2018

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	25.473	9 596.668	1 005.490	576.787
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.12	3.25	3.15	3.17
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	5.10	4.20
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.60	2.10	2.60	3.05
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	91 bis 685	118 bis 192	270 bis 320
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	84 bis 892	90 bis 855	187 bis 245
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	58 bis 7 350	213 bis 1 154	211 bis 375
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	28 bis 543	95 bis 272	115 bis 228
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	35 bis 582	48 bis 175	86 bis 166
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	48 bis 644	80 bis 760	55 bis 238
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	35 bis 384	36 bis 114	57 bis 143

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Sensitivität der Bewertung des Fair Values gegenüber Veränderungen bei nicht beobachtbaren Inputfaktoren

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes reduziert den Fair Value, wogegen eine Erhöhung der Marktmietpreise beziehungsweise der Verkaufserlöse den Fair Value erhöht. Es gibt Wechselbeziehungen zwischen diesen Inputfaktoren, da sie teilweise von Marktdaten abhängen. Für die Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale reduzieren die noch zu tätigen Investitionen und die Zeit bis zur Fertigstellung den Fair Value, wogegen der Anfall dieser Kosten über den Zeitraum bis zur Fertigstellung den Fair Value erhöht.

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des durchschnittlich angewendeten Diskontierungssatzes von 3.06% [3.22%] wirkt sich bei einer Schwankung von ± 10 Basispunkten [± 10 Basispunkten] mit +3.5% [+3.2%] positiv beziehungsweise -3.2% [-3.0%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften aus.

Der Einfluss veränderter Marktmietpreise auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge.

Eine Veränderung der Marktmietpreise um $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von +2.3% [+2.0%] positiv beziehungsweise -2.2% [-2.0%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften.

Im aktuellen Umfeld der Negativzinsen besteht ein Anlagenotstand, wodurch Immobilieninvestitionen stark nachgefragt werden. Insbesondere institutionelle Anleger sind im Umfeld der Negativzinsen bereit, für Objekte an guten Lagen hohe Preise mit entsprechend tiefen Renditeerwartungen zu bezahlen. Dies kann für einzelne Objekte zu Verkaufspreisen führen, die deutlich von der Marktwertschätzung abweichen.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von vier Büro- und Laborgebäuden und Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	Erste von zwei Etappen in Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Etappe 1: Haus F (Büro) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) komplett vermietet
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor
Stand Verkauf/Vermietung	0% vermietet, Interessenten für ca. 6.200 m ² vorhanden
Fertigstellung	2022

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit 50 Betten und 39 Wohnungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 27 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2021

Oftringen, Spitalweidstrasse 1: Einkaufszentrum a1

Projektbeschreibung	Transformation zum Fachmarktzentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 60 Mio. Weitere Informationen: a-eins.ch
Projektstand	Übergabe des Grundausbau an die Mieter für die individuelle Gestaltung Etappe 1 ist erfolgt. Übergabe Etappe 2 ist für das 4. Quartal 2020 vorgesehen
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2020

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20: Tertianum Residenz Du Lac

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Investitionsvolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung im 1. Quartal 2020 erwartet
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

Plan-les-Quates, Chemin des Aulx: Espace Tourbillon

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Investitionsvolumen: ca. CHF 217 Mio. (Gebäude A, B und E). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	33% vermietet (Gebäude B), 33% verkauft (Gebäude A)
Fertigstellung	2021

Richterswil, Gartenstrasse 7/17, 15: Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 30 Mio.
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor. Baustart 1. April 2020
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Umbau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Umnutzung des Areals zum Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, einer grossen Event-Location sowie Gastro- und Freizeitbereich. Investitionsvolumen: ca. CHF 100 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	70% vermietet
Fertigstellung	2020

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau 2226 – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Neubau mit dem zukunftsweisenden Gebäudekonzept 2226, welches ein optimales Raumklima ohne Einsatz von Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen bietet. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen sowie Conferencing-Angebot. Investitionsvolumen: ca. CHF 55 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Planung. Baubewilligung im 1. Quartal 2020 erwartet
Stand Verkauf/Vermietung	0% vermietet
Fertigstellung	2022

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	Neubau eines Logistik- und Bürogebäudes mit überhohen Etagen für automatisierte Lagereinrichtungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 79 Mio. Weitere Informationen: west-log.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	85% vermietet
Fertigstellung	2020

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf der Website www.sps.swiss/de/immobilien/projekte veröffentlicht.

14 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2019	12 880	144 041	156 921	39 928	39 928
Zugänge	2 188	15 417	17 605	20 918	20 918
Zugänge aus Akquisitionen	–	9	9	–	–
Abgänge	–	–885	–885	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2019	15 068	158 582	173 650	60 846	60 846
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2019	4 263	83 069	87 332	24 084	24 084
Abschreibungen	716	15 404	16 120	8 882	8 882
Abgänge	–	–885	–885	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2019	4 979	97 588	102 567	32 966	32 966
Total per 31.12.2019	10 089	60 994	71 083	27 880	27 880

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2018	14 535	122 034	136 569	29 415	29 415
Zugänge	357	14 563	14 920	9 188	9 188
Zugänge aus Akquisitionen	–	6 155	6 155	1 325	1 325
Abgänge	–	–723	–723	–	–
Umklassierungen	–2 012	2 012	–	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2018	12 880	144 041	156 921	39 928	39 928
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2018	3 557	69 157	72 714	16 813	16 813
Abschreibungen	706	14 635	15 341	7 271	7 271
Abgänge	–	–723	–723	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2018	4 263	83 069	87 332	24 084	24 084
Total per 31.12.2018	8 617	60 972	69 589	15 844	15 844

15 Goodwill

Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die theoretische Aktivierung des Goodwills hätte, unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von fünf Jahren, folgende Auswirkungen auf die Konzernrechnung:

Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

in CHF 1 000	2018	2019
Anschaffungskosten per 01.01.	451 715	447 501
Zugänge	-4 214	6 792
Anschaffungskosten per 31.12.	447 501	454 293
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	319 798	377 060
Zugänge	57 262	53 460
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	377 060	430 520
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	70 441	23 773

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Eigenkapital gemäss Bilanz	5 145 110	5 459 187
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	70 441	23 773
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	5 215 551	5 482 960

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	310 910	608 517
Theoretische Abschreibung Goodwill	-57 262	-53 460
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	253 648	555 057

16 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Renovations- und Projektierungskosten	55 528	77 784
Warenaufwand	10 481	6 737
Andere betriebliche Aufwendungen	42 435	41 838
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	35 129	52 547
Zinsen	-	152
Total passive Rechnungsabgrenzungen	143 573	179 058

17 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Grundpfandgesicherte Kredite	762 000	1 027 978
Anleihen	199 769	229 892
Übrige Kredite	1 671	2 007
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	963 440	1 259 877
Grundpfandgesicherte Kredite	2 233 000	1 950 454
Wandelanleihen	542 411	543 940
Anleihen	1 317 544	1 609 858
Langfristige Darlehen	17 085	14 299
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 924	2 292
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 112 964	4 120 843
Total Finanzverbindlichkeiten	5 076 404	5 380 720

Per 2. April 2019 hat die Swiss Prime Site AG eine achtjährige Anleihe im Betrag von CHF 350.000 Mio. mit einem Zinssatz von 1.25% und per 30. September 2019 eine weitere Anleihe über CHF 170.000 Mio. mit einer Laufzeit von zwölf Jahren und einem Coupon von 0.375% ausgegeben.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.553 Mio. [CHF 0.538 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 8.016 Mio. [CHF 8.569 Mio.].

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.7% [45.3%].

Anleihen

		CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	229.892	299.580	189.893	99.588
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	199.769	229.759	299.255	189.870	99.505
Zinssatz	%	1.0	2.0	1.75	1.0	2.0
Laufzeit	Jahre	5	7	7	6	10
Fälligkeit	Datum	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024
Valorenummer		25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	233.473	306.210	198.645	109.300
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	201.680	236.670	309.150	190.475	105.150

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	249.942	249.329	352.071	169.455
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	249.932	249.223	0.000	0.000
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375
Laufzeit	Jahre	9	9	8	12
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	30.09.2031
Valorenummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	253.750	257.700	371.000	167.110
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	240.250	241.875	0.000	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	267.875	334.950
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	244.250	285.900

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr fanden Wandlungen statt. Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio., welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehältlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Waneloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2018 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2019 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	104.41	2 394 406	104.24	2 398 311
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, CHF 300.000 Mio.	100.67	2 980 033	100.51	2 984 777
Total Anzahl möglicher Aktien		5 374 439		5 383 088

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2018 Total Nominal- wert	31.12.2019 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	1 562 396	2 120 352
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 131 000	1 291 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	874 600	828 732
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 057 400	987 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	431 068	131 094
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 079	20 040
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	6 176	5 134
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 038	986
Total Finanzverbindlichkeiten	5 083 757	5 384 738

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 259 877	1 268 389	5 678	808 449	2 727	451 535	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32 623	32 623	–	32 623	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	149 919	149 919	–	149 919	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 118 551	4 362 141	25 739	–	25 739	–	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 560 970	5 813 072	31 417	990 991	28 466	451 535	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 292	2 525	–	488	–	470	–	453	–	446	–	668
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 292	2 525	–	488	–	470	–	453	–	446	–	668
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 563 262	5 815 597	31 417	991 479	28 466	452 005	41 270	913 335	86 648	1 102 457	57 991	2 110 529

in CHF 1 000	31.12.2018 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	963 440	974 414	5 916	416 247	4 827	547 424	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12 607	12 607	–	12 607	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	142 851	142 851	–	142 851	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 110 040	4 377 112	28 632	–	28 632	–	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 228 938	5 506 984	34 548	571 705	33 459	547 424	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 924	3 205	–	486	–	453	–	847	–	366	–	1 053
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 924	3 205	–	486	–	453	–	847	–	366	–	1 053
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 231 862	5 510 189	34 548	572 191	33 459	547 877	53 952	565 716	86 258	1 416 032	59 552	2 140 604

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 [4.3] Jahre.

18 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	Über-/	Wirtschaftli-	Auf die	Vorsorgeaufwand im	
	Unterdeckung	cher Anteil	abgegrenzte	Personalaufwand	
	31.12.2019	cher Anteil	Beiträge	01.01.–	01.01.–
		Konzern		31.12.2018	31.12.2019
		31.12.2019			
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	– 10 975	– 10 941	– 10 975
Vorsorgepläne mit Überdeckung	5 852	–	– 16 428	– 19 349	– 16 428
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	– 807	–	– 120	– 120	– 120
Total	5 045	–	– 27 523	– 30 410	– 27 523

Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

19 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2018	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapitalerhöhung vom 28.09.2018	4 467 432	15.30	68 352
Aktienkapital per 31.12.2018	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979

Die am 31. Dezember 2019 gehaltenen 1 112 [539] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 161.962 Mio. [CHF 1 161.971 Mio.] aus 75 945 237 [75 945 810] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2018	4 172 617	15.30	63 841
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 27.03.2018 ¹	2 827 383	15.30	43 259
Aktienkapitalerhöhung vom 28.09.2018	– 4 467 432	15.30	– 68 352
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2018	2 532 568	15.30	38 748
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 26.03.2019 ²	4 467 432	15.30	68 352
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2019 ³	7 000 000	15.30	107 100

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27.03.2018 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. bzw. 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

² Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26.03.2019 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. bzw. 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

³ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 398 311 Aktien (CHF 36.694 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a Abs. 2 der Statuten nur um einen Betrag von CHF 70.406 Mio., was 4 601 689 Aktien entspricht, erhöhen

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 26. März 2021 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Das Aktienkapital darf gemäss den Art. 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 107.100 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2018	624 201
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018	-271 618
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	254 747
Aktienbezogene Vergütungen	886
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	2
Kapitalreserven per 31.12.2018	608 218
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 04.04.2019	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen	1 008
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-6
Kapitalreserven per 31.12.2019	320 629

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.

Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 232.396 Mio. [CHF 232.396 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1 000
Eigene Aktien per 01.01.2018	-3
Aktienbezogene Vergütungen, 25 018 Namenaktien, CHF 88.43 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 213
Erwerb eigene Aktien, 25 518 Namenaktien, CHF 88.37 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 255
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-2
Eigene Aktien per 31.12.2018	-47
Aktienbezogene Vergütungen, 25 927 Namenaktien, CHF 94.03 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 438
Erwerb eigene Aktien, 26 500 Namenaktien, CHF 94.45 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 503
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	6
Eigene Aktien per 31.12.2019	-106

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Erfolge aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen werden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet. Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 1 112 Aktien [539 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 290 049 Aktien [220 087 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2018	3 060 212
Gewinn	310 316
Verrechnung positiver und negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	4 214
Gewinnreserven per 31.12.2018	3 374 742
Gewinn	607 586
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	-6 792
Gewinnreserven per 31.12.2019	3 975 536

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2018	–567
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	191
Gewinn Minderheiten	594
Minderheiten per 31.12.2018	218
Gewinn Minderheiten	931
Minderheiten per 31.12.2019	1 149
Eigenkapital per 31.12.2019	5 459 187
Eigenkapital per 31.12.2018	5 145 110

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 26. März 2019 [27. März 2018] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 [CHF 3.80] pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 75 944 993 [71 478 324] Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 288.591 Mio. [CHF 271.618 Mio.] erfolgte am 4. April 2019 [5. April 2018].

20 Kennzahlen pro Aktie

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war der ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnende Gewinn.

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	3 103 316	6 075 586
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 068	3 129
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	3 133 384	6 107 715

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Ausgegebene Aktien per 01.01.	71 478 917	75 946 349
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	1 141 677	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	–377	–1 114
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	72 620 217	75 945 235
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 374 439	5 383 088
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	77 994 656	81 328 323

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.27	8.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.02	7.51
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	83.40	86.34
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern¹	67.74	71.87

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

21 Zukünftige Verpflichtungen und verpfändete Aktiven

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

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
2019	371 419	–
2020	155 763	303 497
2021	37 724	85 059
2022	–	4 015
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	564 906	392 571

Operative Leasingvereinbarungen

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie Liegenschaften im Bereich Leben im Alter:

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	82 349	81 816
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	318 809	312 347
Leasingzahlungen über 5 Jahre	814 737	763 531
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 215 895	1 157 694

Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 648 646	8 920 500
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 608 868	4 567 047
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	2 995 000	2 978 431

22 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie weitere mit dem Konzern verbundene Stiftungen.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Gruppenleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Die Verwaltungsrats honorare werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat wurde anhand des Schlusskurses des Vorjahres von CHF 79.55 [CHF 90.00], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 71.60 [CHF 81.00], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 9806 Aktien [7651 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.960 Mio. [CHF 0.633 Mio.] übertragen.

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt. Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben. Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 13 443 [14 369] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 87,25 [CHF 91,74] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.170 Mio. [CHF 0.886 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 919	3 910
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 453	1 518
Aktienbezogene Vergütung	1 519	2 130
Übrige Vergütungskomponenten	65	66
Altersvorsorgeleistungen	564	529
Übrige Sozialleistungen	381	376
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 901	8 529
Pauschalspesen	150	141

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentsalden von CHF 0.324 Mio. [CHF –0.643 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Stiftung Fondation Espace betragen CHF 7.811 Mio. [CHF 6.193 Mio.]. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Stiftungen wurden CHF 2.772 Mio. [CHF 1.926 Mio.] verrechnet. Der Aufwand gegenüber nahestehenden Stiftungen beträgt CHF 0.394 Mio. [CHF 0.125 Mio.].

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betragen CHF 0.296 Mio. [Forderungen: CHF 0.366 Mio.]. Der Ertrag aus Asset-Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 13.145 Mio. [CHF 8.292 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug CHF 2.930 Mio. [CHF 0.483 Mio.]. Die Swiss Prime Anlagestiftung ihrerseits verrechnete für die von der Swiss Prime Site-Gruppe genutzten Liegenschaften Mietkosten im Umfang von CHF 5.395 Mio. [CHF 4.555 Mio.].

Es gab weder in der Berichts- noch in der Vorjahresperiode weitere Transaktionen mit anderen Nahestehenden.

23 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ²	Leben im Alter	100	100.0	600	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein ³	Immobilien	–	–	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	Finanzdienstleis- tungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Leben im Alter	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Leben im Alter	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie SA, Crissier ⁵	Leben im Alter	20	100.0	100	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Tertianum Vaud SA, Crissier ⁶	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ⁷	Immobilien	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 20.08.2019

² Fusion der EMS Le Martagon SA in die Leben im Alter AG per 01.07.2019

³ Akquisition per 01.07.2019; Umfirmierung von ACRON HELVETIA V Immobilien AG in SPS Baselland Dreispitz AG per 20.01.2020

⁴ Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019

⁵ Umfirmierung von Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens in Tertianum Romandie SA, Crissier per 06.12.2019

⁶ Umfirmierung von Résidence du Bourg SA, Aigle in Tertianum Vaud SA, Crissier per 16.10.2019

⁷ Akquisition per 24.06.2019

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

24 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	6.1
State Street Corporation, Boston	3.6	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.0

25 Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

Auf dem Weg zur Erreichung der strategischen Ziele ist die Swiss Prime Site-Gruppe einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Für den langfristigen Erfolg ist es deshalb entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Unternehmen misst dem Management von Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen Prozess implementiert. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet.

Die Grundlage des Risikomanagements bildet die gruppenweit gültige Risikopolitik. Sie legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe. Jede Gruppengesellschaft erlässt darüber hinaus weitere spezifische Vorgaben.

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst die Elemente Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozess.

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

Das Kontrollumfeld wird in erster Linie vom Verwaltungsrat und von der Gruppenleitung durch ihre Verantwortung, ihr Risikobewusstsein und die organisatorischen Massnahmen hinsichtlich ordnungsgemässer Geschäftstätigkeit geprägt. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, Verhaltensregeln und klare Verantwortlichkeiten.

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein grundlegender Pfeiler des Risikomanagements. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

In der Risikoorganisation der Swiss Prime Site-Gruppe trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt, die für die gruppenweite Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig ist. Grundsätzlich stehen alle Mitarbeitenden für einen bewussten Umgang mit Chancen und Risiken in der Pflicht.

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Risikoidentifikation erfolgt einerseits im Rahmen von jährlichen Risikogesprächen zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft sowie zwischen allen Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management (top-down). Zusammen mit der Analyse einzelner Systeme und Prozesse (bottom-up) ergibt sich ein Risikoinventar pro Gruppengesellschaft.

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikoeignern zugewiesen. Danach werden sie nach ihrem finanziellen Schadenspotenzial und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Das entsprechende Risikoprofil beziffert auch die Wirksamkeit der erforderlichen Risikobewältigungsmassnahmen sowie die Auswirkungen auf die Reputation aufgrund negativer Medienresonanz.

Auf Gruppenstufe erfolgt die Risikoberichterstattung einmal jährlich an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Sie besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und Risikoinventar. Auf Stufe Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des entsprechenden Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich gehörten 2019 die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zum Zeitpunkt der Refinanzierung zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Durch die proaktive Bewirtschaftung des Leerstandsrisikos ist es Swiss Prime Site gelungen, die Leerstandsquote trotz schwierigem Marktumfeld stabil unter 5% zu halten.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten insbesondere neue regulatorische Vorgaben (Tertianum) sowie veränderte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten (Wincasa, Jelmoli).

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

2019 legte die Swiss Prime Site-Gruppe ein besonderes Augenmerk auf Cyber- und Klimarisiken. Während die fortschreitende Digitalisierung auch im Immobilienbereich zu vielen Chancen führt, gerade im Bereich der Kundeninteraktion und der intelligenten Steuerung von Prozessen, ergeben sich daraus auch neue Cyberisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl. Dieses sehr wichtige Thema wird mittels eines dedizierten Risikoinventars adressiert und daraus wurden entsprechende Gegenmassnahmen definiert.

Neben der Digitalisierung beeinflusst der Klimawandel die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe massgeblich. Das Unternehmen bekennt sich klar zu den Klimazielen des Pariser Abkommens und richtet seine Umweltziele danach aus. Ein proaktiver Umgang mit Klimarisiken trägt auch zum Schutz der eigenen Geschäftstätigkeit bei. 2019 führte die Swiss Prime Site-Gruppe deshalb erstmals eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht der Swiss Prime Site-Gruppe.

26 Aufzugebende Geschäftsbereiche

Im August des Berichtsjahres haben Gruppenleitung und Verwaltungsrat entschieden, für die Tertianum Gruppe den Verkaufsprozess einzuleiten. Die Vertragsunterzeichnung (Signing) mit der Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis AG ist erfolgt und wurde mit einer Medienmitteilung am 13. Dezember 2019 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) wird im ersten Semester 2020 erwartet. Die Tertianum Gruppe ist entsprechend in der Konzernrechnung des Berichtsjahres vollständig enthalten.

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter. Angaben zu den insgesamt 21 Gesellschaften sind in Anhang 23 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

Die von der Swiss Prime Site Immobilien AG gehaltenen Immobilien sind nicht Teil des Verkaufs und verbleiben somit weiterhin im Eigentum der Swiss Prime Site-Gruppe.

Die Tertianum Gruppe ist im Segment Dienstleistungen enthalten und erzielte einen Betriebsertrag von CHF 519.602 Mio. [CHF 488.057 Mio.] und ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 33.954 Mio. [CHF 27.482 Mio.].

Nach Abschluss der Transaktion (Closing) erwartet Swiss Prime Site einen signifikanten Gewinnbeitrag in der Konzernrechnung 2020.

27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 20. Februar 2020 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 24. März 2020.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) zuzüglich Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV / loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen, latenten Steuern und Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

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

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Zinspflichtiges Fremdkapital

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



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 17 bis 53, 79 bis 86) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2019 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 11'671'294 auf.

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten eine Besprechung zur Bewertung der Renditeliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeliegenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 13 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1'099'397.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei SPS bei nicht zum Verkauf bestimmten Liegenschaften von einer minimalen Besitzdauer von 20 Jahren ausgeht.

Weitere Informationen zu Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 9 „Ertragssteuern“

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS 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 angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, 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 betrügerisches 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 des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, 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 erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Dividendenertrag	2.1	21 500	23 800
Sonstiger Finanzertrag	2.2	60 556	57 176
Übriger betrieblicher Ertrag		239	192
Total Betriebsertrag		82 295	81 168
Finanzaufwand	2.3	-74 590	-73 599
Personalaufwand		-1 626	-2 172
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-6 004	-5 322
Total Betriebsaufwand		-82 220	-81 093
Gewinn vor Steuern		75	75
Direkte Steuern		-6	-6
Gewinn	4	69	69

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2018	31.12.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		512	321
Wertschriften mit Börsenkurs		237	300
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	21 699	23 979
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 173	1 658
Total Umlaufvermögen		24 621	26 258
Finanzanlagen	2.6	3 336 130	3 337 369
Beteiligungen	2.7	4 029 071	4 029 071
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 743	2 874
Total Anlagevermögen		7 370 944	7 369 314
Total Aktiven		7 395 565	7 395 572
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	962 000	1 165 800
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	8 966	12 123
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 621	1 965
Total kurzfristiges Fremdkapital		972 587	1 179 888
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	4 027 000	4 109 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1 889	1 144
Total langfristiges Fremdkapital		4 028 889	4 110 144
Total Fremdkapital		5 001 476	5 290 032
Aktienkapital	2.11	1 161 979	1 161 979
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		588 331	299 740
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		25	57
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 397	335 466
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 000	160 968
Eigene Aktien	2.12	-21	-48
Total Eigenkapital		2 394 089	2 105 540
Total Passiven		7 395 565	7 395 572

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Frohburgstrasse 1, Olten, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Disagio von Anleihen und Wandelanleihen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe amortisiert.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zuge- teilten Aktien dem Personalaufwand belastet. Eine allfällige Differenz zum Buchwert wird dem Finanzergebnis zugewiesen.

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu verzinslichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 23.800 Mio. [CHF 21.500 Mio.] für das Geschäftsjahr 2019. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	60 020	56 339
Bewertung Finanzinstrumente	510	744
Übrige Finanzerträge	26	93
Total	60 556	57 176

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Darlehenszinsen	–52 293	–47 918
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–20 173	–23 778
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–1 869	–1 634
Übriger Finanzaufwand	–255	–269
Total	–74 590	–73 599

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Verwaltungsaufwand	-4 290	-3 636
Kapitalsteuern	-194	-184
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 520	-1 502
Total	-6 004	-5 322

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	199	108
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	21 500	23 871
Total	21 699	23 979

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	3 336 130	3 337 369
Total	3 336 130	3 337 369

2.7 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	450 000	100.0	450 000	100.0

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2018	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2019	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	–	–	100	100.0
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ²	100	100.0	600	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	20	100.0	20	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Quality Inside SA, Crissier	150	100.0	150	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	100	100.0	100	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein ³	–	–	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie SA, Crissier ⁵	20	100.0	100	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	100	100.0	100	100.0
Tertianum Vaud SA, Crissier ⁶	50	100.0	50	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ⁷	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 20.08.2019² Fusion der EMS Le Martagon SA in die Leben im Alter AG per 01.07.2019³ Akquisition per 01.07.2019; Umfirmierung von ACRON HELVETIA V Immobilien AG in SPS Baselland Dreispitz AG per 20.01.2020⁴ Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019⁵ Umfirmierung von Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens in Tertianum Romandie SA, Crissier per 06.12.2019⁶ Umfirmierung von Résidence du Bourg SA, Aigle in Tertianum Vaud SA, Crissier per 16.10.2019⁷ Akquisition per 24.06.2019

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Anleihen	200 000	230 000
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	762 000	935 800
Total	962 000	1 165 800

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	213	8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	192	212
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	8 561	11 903
Total	8 966	12 123

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Wandelanleihen	550 000	550 000
Anleihen	1 320 000	1 610 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 157 000	1 949 000
Total	4 027 000	4 109 000

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Bis fünf Jahre	1 901 600	2 010 600
Über fünf Jahre	2 125 400	2 098 400
Total	4 027 000	4 109 000

Weitere Informationen zu den Anleihen und Wandelanleihen sind in den Anhängen 3.2 «Wandelanleihen» und 3.3 «Anleihen» enthalten.

2.11 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 946 349 [75 946 349] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30. Im Vorjahr fand am 28. September 2018 eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 323.099 Mio. statt (Nominalwert CHF 68.352 Mio., Reserven aus Kapitaleinlagen CHF 254.747 Mio.).

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 454 [260] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 658 [279] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2018 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2019 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	39	–	260
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	81.67	7 872	107.41	10 000
Aktienbezogene Vergütungen	82.73	–7 651	111.90	–9 806
Total eigene Aktien per 31.12.	–	260	–	454

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

3.3 Anleihen

		CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Zinssatz	%	1.0	2.0	1.75	1.0	2.0
Laufzeit	Jahre	5	7	7	6	10
Fälligkeit	Datum	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024
Valorennummer		25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	250.000	0.000	0.000
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375
Laufzeit	Jahre	9	9	8	12
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	30.09.2031
Valorenummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	48 850 668 (SPS192)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2019
Verwaltungsrat		
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	41 652	45 096
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	12 864	14 190
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	41 486	42 742
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 089
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	17 500	21 071
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied ¹	–	942
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 159
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied ²	180 000	n.a.
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	4 535	4 535
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 451	6 451
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	12 375	11 845
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands ³	–	n.a.
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG	1 387	1 387
Total Aktienbesitz	319 916	152 507

¹ Seit 26.03.2019

² Bis 26.03.2019

³ Bis 30.09.2019

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	6.1
State Street Corporation, Boston	3.6	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.0

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24. März 2020 eine Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie. Basierend auf den per 20. Februar 2020 total 75 970 332 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 288.688 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.90 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.90 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

Mit Inkrafttreten der gesetzlichen Bestimmungen zur STAF wurden die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen neu geregelt. Zwingend sind mindestens in gleichem Umfang wie Reserven aus Kapitaleinlagen auch übrige steuerbare Reserven auszuschütten.

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Vortrag aus dem Vorjahr	335 328	335 397
Gewinn	69	69
Total Bilanzgewinn	335 397	335 466
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	288 596	144 344
Ausschüttung an Aktionäre	-288 596	-288 688
Vortrag auf neue Rechnung	335 397	191 122
Total Ausschüttung	288 596	288 688
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	288 596	144 344
davon aus Bilanzgewinn	-	144 344



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 61 bis 69) für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS 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 angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, 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 betrügerisches 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.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, 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 erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (November 2016).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2018 or 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019 or 31.12.2019
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	236 908	418 726
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.26	5.51
B.	EPRA NAV	CHF 1 000	6 873 461	7 102 032
	EPRA NAV per share	CHF	84.52	87.33
C.	EPRA NNNAV	CHF 1 000	5 618 153	5 834 667
	EPRA NNNAV per share	CHF	69.09	71.74
D.	EPRA NIY	%	3.7	3.5
	EPRA topped-up NIY	%	3.7	3.5
E.	EPRA vacancy rate	%	4.3	4.9
F.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	22.5	22.5
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.6	20.6
G.	EPRA like-for-like change relative	%	1.0	0.8
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	744 970	462 272

A. EPRA earnings and EPRA earnings per share

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Earnings per consolidated income statement	310 910	608 517¹
Excluding:		
Revaluations of investment properties	-67 551	-203 412
Result from real estate developments	-15 474	-16 862
Result from investment property sales	-18 401	-20 777
Tax on profits on disposals	9 290	4 541
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	-651	-703
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	35	486
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	18 750	46 936
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	236 908	418 726
Average number of outstanding shares	72 620 217	75 945 235
EPRA earnings per share in CHF	3.26	5.51

¹ Positive effect from the reversal of deferred tax liabilities due to cantonal tax rate reductions

B. EPRA net asset value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
NAV as per consolidated balance sheet	5 144 892	5 458 038
Dilution effects from exercise of options, convertibles and other equity instruments	542 411	543 940
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity instruments	5 687 303	6 001 978
Including:		
Revaluation of investment properties ²	n.a.	n.a.
Revaluation of properties under construction ²	n.a.	n.a.
Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	2 924	2 292
Deferred tax	1 183 234	1 097 762
Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
EPRA NAV	6 873 461	7 102 032
Number of outstanding shares (diluted)	81 320 249	81 328 325
EPRA NAV per share in CHF	84.52	87.33

² If FER 18 cost option is used

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
EPRA NAV	6 873 461	7 102 032
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	-2 924	-2 292
Revaluation of financial debts	-74 355	-179 904
Deferred tax	-1 178 029	-1 085 169
EPRA NNNAV	5 618 153	5 834 667
Number of outstanding shares (diluted)	81 320 249	81 328 325
EPRA NNNAV per share in CHF	69.09	71.74

D. EPRA net yield on rental income (NIY)

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Investment property – wholly owned	11 204 418	11 765 430
Investment property – share of joint ventures/funds	n.a.	n.a.
Less properties under construction and development sites, building land and trading properties	-602 260	-722 021
Value of completed property portfolio	10 602 158	11 043 409
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B 10 602 158	11 043 409
Annualised rental income	450 373	442 296
Property outgoings	-59 961	-58 264
Annualised net rental income	A 390 412	384 032
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives	4 227	3 383
Topped-up net annualised rental income	C 394 639	387 415
EPRA NIY	A/B 3.7%	3.5%
EPRA topped-up NIY	C/B 3.7%	3.5%

E. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2018	31.12.2019
Estimated rental value of vacant space	A	20 513	22 907
Estimated rental value of the whole portfolio	B	473 783	467 347
EPRA vacancy rate	A/B	4.3%	4.9%

F. EPRA cost ratio

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Operating expenses per Real Estate segment income statement		107 799	108 458
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Excluding:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–5 516	–5 764
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	102 283	102 694
Direct vacancy costs		–8 491	–8 343
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	93 792	94 351
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER		454 650	457 034
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	454 650	457 034
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	22.5%	22.5%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	20.6%	20.6%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Rental income per Real Estate segment income statement	434 382	437 299
Acquisitions	-7 495	-18 427
Disposals	-14 699	-4 294
Development and new building projects	-9 699	-10 051
Property operating expenses	-12 494	-11 649
Property leases	-6 185	-6 080
Conversions, modifications, renovations	-	-
Other changes	-	-
Total EPRA like-for-like rental income	383 810	386 798
EPRA like-for-like change absolute	3 756	2 988
EPRA like-for-like change relative	1.0%	0.8%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.7%	0.8%
Lake Geneva	0.4%	0.3%
Northwestern Switzerland	0.2%	-0.8%
Berne	0.0%	0.5%
Central Switzerland	-0.1%	0.1%
Eastern Switzerland	-0.2%	0.3%
Southern Switzerland	0.0%	-0.1%
Western Switzerland	0.1%	0.0%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2019 is based on a portfolio of CHF 9 891.452 million [CHF 9 703.676 million] which grew in value by CHF 187.776 million [CHF 122.312 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Purchases	418 950	46 520
Development (ground-up/green field/brown field)	323 292	336 431
Like-for-like portfolio	-	71 102
Capitalised borrowing costs	2 728	6 718
Other	-	1 501
Total EPRA capital expenditure	744 970	462 272

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 686.6	10 092.1	10 633.1	11 204.4	11 765.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	445.9	453.0	469.9	479.4	486.9
Leerstandsquote	%	6.7	6.1	5.2	4.8	4.7
Nettoobjektrendite	%	3.9	3.7	3.7	3.6	3.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	105.1	–	–	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	51.7	72.8	79.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	109.0	115.6	120.0	116.7	117.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	136.8	133.6	136.2	131.3	127.8
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	184.2	328.2	359.9	396.9	423.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	7.9	13.2	9.9	8.5	13.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	995.2	1 049.5	1 154.8	1 214.1	1 258.8
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	582.6	483.4	487.1	501.2	653.4
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	553.4	459.4	470.6	478.6	628.3
Gewinn	CHF Mio.	355.1	311.1	305.5	310.9	608.5
Eigenkapital	CHF Mio.	4 956.0	4 746.3	4 777.5	5 145.1	5 459.2
Eigenkapitalquote	%	46.4	45.0	43.1	43.9	44.4
Fremdkapital	CHF Mio.	5 734.6	5 811.7	6 317.6	6 564.2	6 841.7
Fremdkapitalquote	%	53.6	55.0	56.9	56.1	55.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 690.6	10 558.0	11 095.1	11 709.3	12 300.9
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 261.6	4 480.1	4 848.1	5 073.5	5 378.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	39.9	42.4	43.7	43.3	43.7
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	44.0	44.4	45.6	45.3	45.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.1	1.8	1.5	1.4	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.4	4.5	4.7	4.3	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.6	6.6	6.4	6.4	11.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.8	3.5	3.4	5.6
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	388.4	277.7	458.1	334.4	406.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	100.4	–365.5	–394.6	–495.6	–338.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–511.1	13.2	–64.7	186.6	–79.5
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	428.9	390.1	404.8	411.1	424.9
Gewinn	CHF Mio.	280.8	275.6	307.4	287.8	315.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	5.9	6.4	5.9	6.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	3.5	3.6	3.2	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Aktienkurs am Periodenende	CHF	78.50	83.35	90.00	79.55	111.90
Aktienkurs Höchst	CHF	87.80	90.65	91.00	94.30	113.30
Aktienkurs Tiefst	CHF	70.65	74.95	82.25	77.45	80.20
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.30	4.41	4.27	4.27	8.00
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.20	3.91	4.30	3.95	4.14
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	85.83	81.32	82.87	83.40	86.34
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	71.15	66.41	66.85	67.74	71.87
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.70	3.70	3.80	3.80	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.7	4.4	4.2	4.8	3.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	13.7	10.9	12.6	-7.1	47.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	6.2	12.0	11.6	5.1	15.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.8	8.8	8.4	7.9	14.2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	5467.6	5957.8	6433.1	6041.5	8498.4
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	4446	5621	5910	6321	6506
Vollzeitäquivalente	FTE	3311	4558	4868	5115	5402
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	69651534	71478917	71478917	75946349	75946349
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-6506	-2098	-980	-377	-1114
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	67127792	70781230	71477937	72620217	75945235
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2780	-1336	-39	-539	-1112
Ausstehende Aktien	Anzahl	69648754	71477581	71478878	75945810	75945237

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

² 31.12.2019, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 043 409	457 376	4.5	1 077 231	1 571 795	18.0	42.6	6.2	8.6	16.9	7.7
Total unbebaute Grundstücke	37 498	133	-	77 087	28 950	-	1.0	-	-	-	99.0
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	684 523	371	-	116 447	3 706	84.1	-	-	-	11.1	4.8
Gesamttotal	11 765 430	457 880		1 270 765	1 604 451	17.8	41.8	6.1	8.4	16.5	9.4
Mietausfall aus Leerständen		-20 581									
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		437 299	4.5								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-56 406									
Drittmietetertrag, Segment Dienstleistungen		40 751									
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		421 644	4.7								
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		65 268									
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		486 912									

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	Alleineigentum	1946	1986	685	2 069	60.8	12.3	-	-	26.9	-
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	Alleineigentum	2004		3 672	2 772	46.8	0.4	46.0	-	5.4	1.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	Alleineigentum	1953	1975	366	1 513	35.6	41.7	-	-	10.2	12.5
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 219	17.3	63.6	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3 ¹	Alleineigentum	1874	1993	751	1 913	5.6	66.3	-	-	27.9	0.2
Basel, Centralbahnplatz 9/10	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	8.5	37.9	21.0	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	Alleineigentum	1933	1993	953	4 276	20.8	71.4	-	-	7.8	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	Alleineigentum	1854	1980	471	2 870	43.6	50.3	-	-	6.1	-
Basel, Freie Strasse 36	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	-	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 744	4.2	74.8	-	-	21.0	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805	Alleineigentum	1958	2006	5 420	4 782	-	23.4	-	-	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	Alleineigentum	2008		8 343	37 455	-	85.2	1.1	-	5.3	8.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping) ²	Alleineigentum	2009	2020	46 416	29 460	27.7	18.7	39.5	-	10.9	3.2
Basel, Messeplatz 12/Messturm	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	24 024	0.7	54.1	41.8	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	Stockverkei- gentum	1999		19 214	9 109	-	85.3	-	-	14.7	-
Basel, Rebgasse 20	Alleineigentum	1973	1998	3 713	7 125	38.1	14.0	17.2	-	28.5	2.2
Belp, Aemmenmattstrasse 43	Verkauf per 25.09.2019										
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	Alleineigentum	1948-									
Berlingen, Seestrasse 110	Verkauf per 19.11.2019										
Bern, Genfergasse 14	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	4.1	85.0	-	-	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	Alleineigentum	1911	1998	503	2 067	41.4	49.8	-	-	0.3	8.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	-	75.7	-	-	23.0	1.3
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg ³	Alleineigentum	1970/ 2020	2020	14 036	19 381	8.6	-	37.3	-	-	54.1
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 346	-	68.7	4.3	-	19.6	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	60.8	4.2	3.5	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	-	-	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 129	48.9	39.9	-	-	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4

¹ 1 826 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten
² 26 250 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten
³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Renditeliegenschaften

	Eigentumsverhältnis	Detailangaben per 31.12.2019			Nutzflächenübersicht							
		Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %	
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 053	23.7	56.8	3.5	–	14.8	1.2	
	Stockwerk-eigentum und Miteigentum im Baurecht Kauf per 24.06.2019											
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7		1975		3 693	2 164	20.4	1.2	–	–	29.2	49.2	
Cham, Dorfplatz 2	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–	
Conthey, Route Cantonale 2	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0	
Conthey, Route Cantonale 4	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	80.2	–	3.0	–	6.1	10.7	
Conthey, Route Cantonale 11	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	–	14.3	3.8	
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5	
Dietikon, Kirchstrasse 20	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	–	–	11.5	–	
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	–	–	23.0	–	
Eyholz, Kantonsstrasse 79	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	–	–	–	2.1	
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–	
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	–	–	22.0	4.2	
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	Alleineigentum	2007		13 365	5 011	66.0	–	3.1	–	15.5	15.4	
Genève, Centre Rhône-Fusterie	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–	
Genève, Place du Molard 2–4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.7	56.5	–	–	4.0	0.8	
		1960/										
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 717	–	50.6	11.0	–	3.6	34.8	
Genève, Route de Meyrin 49	Alleineigentum	1987		9 890	10 138	–	85.5	–	–	13.0	1.5	
Genève, Rue Céard 14/Rue de la Croix-d'Or 11	Verkauf per 01.02.2019											
		1974/										
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	Alleineigentum	1985	1994	591	3 472	38.4	24.3	–	–	3.6	33.7	
Genève, Rue des Alpes 5	Alleineigentum	1860		515	2 689	10.8	45.3	–	–	0.6	43.3	
Genève, Rue du Rhône 48–50	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 243	44.6	33.5	7.2	–	9.0	5.7	
Gossau SG, Wilerstrasse 82	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	–	–	10.7	9.1	
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 098	52.2	0.9	28.5	–	16.3	2.1	
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 719	3.3	37.9	43.0	–	13.7	2.1	
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	–	–	7.0	6.6	
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	Verkauf per 31.12.2019											
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6	
Lachen, Seidenstrasse 2	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	–	–	18.5	–	
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	24.7	12.8	
Lausanne, Rue du Pont 5	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	10.1	6.9	
	Alleineigentum Kauf per 30.04.2019	1983/										
Les Ponts-de-Martel, Rue de la Prairie 17 ⁴		1991		4 864	4 120	–	–	–	100.0	–	–	
Lutry, Route de l'Ancienne Cible 2	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 233	75.2	2.8	1.9	–	14.8	5.3	
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–	
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 462	69.0	9.2	1.9	–	18.5	1.4	
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.5	12.1	–	–	9.6	8.8	
Luzern, Schwanenplatz 3	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9	
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–	
Luzern, Weggigasse 20, 22	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–	
Meilen, Seestrasse 545	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–	
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	Alleineigentum	2018		4 414	7 604	33.4	38.2	9.8	–	15.6	3.0	

⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019					Nutzflächenübersicht						
	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Meyrin, Route de Meyrin 210	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3860	1 116	65.7	4.3	–	–	15.7	14.3
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2 156	2 928	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11 / Helsinkistrasse 12	Alleineigentum im Baurecht Kauf per 17.12.2019	1993/ 1998		12 294	16 701	–	13.6	2.1	–	79.3	5.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 210	–	70.7	–	–	21.9	7.4
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.8	57.2	–	–	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 908	47.6	15.7	–	–	11.1	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	45.5	8.0
Oberbüren, Buchental 2	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	32.6	–	–	31.6	15.0
Oberbüren, Buchental 3a	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Oltén, Bahnhofquai 18	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Oltén, Bahnhofquai 20	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Oltén, Frohburgstrasse 1	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Oltén, Frohburgstrasse 15	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	12.1	9.3
Oltén, Solothurnerstrasse 201	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Oltén, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	4.9	58.6	–	–	10.0	26.5
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Oteltingen, Industriestrasse 19/21	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	–	16.4	–	–	78.3	5.3
Oteltingen, Industriestrasse 31	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 828	–	36.1	0.4	–	56.0	7.5
Payerne, Route de Bussy 2	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	Alleineigentum	1990		13 052	22 213	1.9	66.3	6.1	–	21.9	3.8
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	Verkauf per 31.12.2019										
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	Alleineigentum	1962/ 2009		25 003	11 372	–	18.1	–	–	65.4	16.5
Romanel, Chemin du Marais 8	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 790	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	–	–	32.6	0.4
Solothurn, Amthausplatz 1	Verkauf per 15.12.2019										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 360	62.7	27.1	–	–	7.4	2.8
St. Gallen, Spisergasse 12	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	–	–	24.1	26.6
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 653	58.0	9.6	11.4	–	19.5	1.5
St-Imier, Rue de la Clef 36 – Les Lauriers ⁴	Alleineigentum Kauf per 20.08.2019	1986/ 2014		4 504	3 511	–	–	–	100.0	–	–
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ⁴	Financial Lease	2008		3 947	2 674	–	–	–	100.0	–	–

⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Sursee, Moosgasse 20	Alleineigentum	1998		4 171	2 426	82.8	–	–	–	15.0	2.2
Thalwil, Gotthardstrasse 40	Verkauf per 31.12.2019										
Thônex, Rue de Genève 104–108	Alleineigentum	2008		9 224	11 687	56.0	0.4	3.5	–	8.2	31.9
Thun, Bälliz 67	Alleineigentum	1953	2001	875	3 191	20.0	63.4	2.0	–	10.9	3.7
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 14/20	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 194	63.3	11.7	3.8	–	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 15a–c, 17	Alleineigentum	1999/ 2000/									
Winterthur, Untertor 24	Alleineigentum	2004		15 069	37 233	–	71.2	0.5	–	15.4	12.9
Winterthur, Untertor 24	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	–	–	29.8	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	Alleineigentum	1984/ 1998									
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	Alleineigentum im Baurecht	1997		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	Alleineigentum	1997		9 563	13 026	75.5	1.7	–	–	13.6	9.2
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	Alleineigentum	2002		7 400	15 888	–	90.4	–	–	9.6	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	Alleineigentum	2003		8 981	20 169	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiviesweg/YOND ⁵	Alleineigentum	1942– 2003									
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiviesweg/YOND ⁵	Alleineigentum	2003		13 631	12 281	–	63.2	21.5	–	8.6	6.7
Zürich, Bahnhofstrasse 42	Alleineigentum	2019		9 114	17 990	15.5	83.6	–	–	–	0.9
Zürich, Bahnhofstrasse 69	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 106	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	Alleineigentum	1958		200	1 210	11.7	53.6	–	–	31.7	3.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	Alleineigentum	1966– 1968	2013– 2016								
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 811	10.0	77.7	–	–	11.4	0.9
Zürich, Etzelstrasse 14	Alleineigentum	1910	2015– 2017								
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	20.4	9.0
Zürich, Flurstrasse 89	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	Alleineigentum	1979	2013– 2015								
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 159	1.7	70.4	4.1	–	22.1	1.7
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 597	15.4	73.8	–	–	10.8	–
Zürich, Josefstrasse 53, 59	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 827	–	89.0	–	–	11.0	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Josefstrasse 53, 59	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1929– 1978									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1978		8 002	7 183	–	21.7	–	–	19.1	59.2
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1962/ 1972	2001								
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 114	8.5	75.4	1.4	–	14.7	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1900/ 1995	1996								
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–

⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	Alleineigentum	1991		9557	14790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Platform	Alleineigentum	2011		5942	20310	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	Alleineigentum	1985	2012	3284	8270	4.5	66.7	-	-	24.9	3.9
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	Alleineigentum	1980	2006	3864	13692	-	93.1	-	-	5.8	1.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	Alleineigentum	1985		1740	5864	39.1	27.0	-	-	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	Alleineigentum	1927	2007	1970	6010	54.9	23.5	2.2	-	14.4	5.0
Zürich, Querstrasse 6	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	-	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	Alleineigentum	1936	1997	1469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	Verkauf per 31.12.2019										
Zürich, Schulstrasse 34, 36	Verkauf per 15.12.2019										
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	Alleineigentum	1898	2010	6514	36770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	Alleineigentum	1981		1114	3687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	Alleineigentum	1885	2007	1155	2858	3.9	71.2	13.6	-	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	Alleineigentum	1983	2004	1046	1906	19.6	48.9	11.9	-	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	Alleineigentum im Teilbaurecht	1983	2004	1024	3067	11.6	50.9	4.6	-	30.7	2.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	Alleineigentum	1957	1999	1534	6174	10.9	69.0	2.1	-	16.5	1.5
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	Alleineigentum	1965	2008	1720	4904	9.6	64.2	-	-	26.2	-
Total Bestandsliegenschaften				1077231	1571795	18.0	42.6	6.2	8.6	16.9	7.7

Bauland

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	Alleineigentum Kauf per 20.12.2019			10 958	10 958	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	Alleineigentum			13 615	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	Alleineigentum			3 825	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	Alleineigentum			9 118	294	-	100.0	-	-	-	-
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	Alleineigentum			1 825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	Alleineigentum			16 405	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	Alleineigentum			11 197	-	-	-	-	-	-	-
Total unbebaute Grundstücke				77 087	28 950	-	1.0	-	-	-	99.0

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
					Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	Alleineigentum			5440	-	-	-	-	-	-	-
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5170	-	-	-	-	-	-	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	Alleineigentum			1785	-	-	-	-	-	-	-
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 ⁶	Alleineigentum	2006		42031	3706	84.1	-	-	-	11.1	4.8
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	Alleineigentum im Teilbaurecht			3086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	Alleineigentum			17768	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	Alleineigentum			5197	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	Alleineigentum			1553	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED ⁷	Alleineigentum	1992/ 2003		26684	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau ⁷	Alleineigentum			-	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3/West-Log	Alleineigentum			7733	-	-	-	-	-	-	-
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale				116447	3706	84.1	-	-	-	11.1	4.8
Gesamttotal				1270765	1604451	178	41.8	6.1	8.4	16.5	9.4

⁶ Umklassierung aus Renditeliegenschaften in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale infolge Totalumbaus

⁷ Aufteilung des Projekts

Impressum

Dieser Bericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainserv GmbH, Zürich und Boston

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

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

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

